

# BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE TERUEL



BOP TE Número 114

18 de junio de 2013

## SUMARIO

	Página
<b>ORGANISMOS OFICIALES</b>	
Diputación General de Aragón .....	2

Depósito Legal TE-1/1958

Administración:  
EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TERUEL  
C/ Joaquín Arnau, 6 - 44071 TERUEL  
Telf.: 978 647 401 y fax: 978 647 449

Correo-e: boletin@dpteruel.es web: <https://236ws.dpteruel.es/bop>

BOLETÍN OFICIAL  
Francisco Concedado  
44000003/14

«NOMBRE»  
«DIRECCIÓN»  
«CPPOBLACIÓN» «PROVINCIA»

---

**DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN**

---

Núm. 53.756

El Consejo Provincial de Urbanismo en sus sesiones de 4 de julio de 2011, 30 de octubre de 2012 y 6 de mayo de 2013 se ha pronunciado sobre el Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, habiendo sido Aprobado Definitivamente la parte que quedaba pendiente en esta última sesión y mostrándose Conformidad con el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana.

De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/2009 de 17 de junio de 2009 se procede a la publicación del contenido normativo del Plan General de Ordenación Urbana aprobado.

**NORMAS URBANÍSTICAS**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ**  
**TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.- Naturaleza.**

- 1.- El presente Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento urbanístico de ordenación integral del término municipal de Alcañiz, y de conformidad con la legislación urbanística vigente, concretamente con los artículos 32.1 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (en adelante LUAr) y 19 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios (en adelante, RPAr), define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, y establece las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución, sirviendo, en consecuencia, para la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, con especificación de los deberes correspondientes.
- 2.- El presente Plan General se redacta, básicamente, de conformidad con lo dispuesto en la LUAr, la Ley 6/98 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante, LS), el Real Decreto Ley 4/2000 de Medidas Urgentes de Liberalización del Sector Inmobiliario y Transportes y el RPAr, así como los artículos no derogados expresamente del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante, RGU) y el Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante, RDU),

**Artículo 2.- Ámbito Territorial.**

Las Normas Urbanísticas junto con la Memoria, los Planos, el Catálogo de

edificios y elementos a proteger y el Estudio Económico que integran el presente Plan General de Ordenación Urbana serán de aplicación en la totalidad del término municipal de Alcañiz.

### **Artículo 3.- Desarrollo sostenible.**

- 1.- La gestión y ejecución del presente Plan General han de basarse en principios de desarrollo sostenible, conjugando principios de justicia social, económica y medioambiental y combinando pautas de distribución y ejecución del espacio combinadas con un entorno medioambiental duradero y criterios de justicia y equidad.
- 2.- El presente Plan General constituye un punto de apoyo y de obligada referencia para la creación de políticas de desarrollo local sostenible, protección del Medio Ambiente.

### **Artículo 4.- Vigencia.**

- 1.- El Plan General será inmediatamente ejecutivo una vez publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel el acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de sus Normas, de conformidad con lo previsto en el artículo 68 de la LUAr y tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión.
- 2.- Este instrumento revisa y sustituye el PGOU de Alcañiz vigente hasta la fecha, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 17 de mayo de 1990.
- 3.- Los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados con arreglo a las determinaciones del anterior PGOU, pendientes de ejecución, producirán sus efectos con las condiciones que la revisión del PGOU y estas Normas establezcan.

### **Artículo 5.- Efectos del Plan General de Ordenación Urbana.**

- 1.- El Plan General es público, ejecutivo y obligatorio.
- 2.- La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de documento de planeamiento y a pedir información respecto de cualquier contenido del mismo. Supone también la obligación municipal de publicar la normativa aprobada y tener a disposición del público un ejemplar completo del Plan General y emitir informe escrito o cédula urbanística en el plazo máximo de un mes, a contar desde la solicitud del régimen urbanístico aplicable a cada finca o unidad.
- 3.- La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan General y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras previstos y la habilitación en favor del Ayuntamiento de las funciones enunciadas en la legislación procedente, en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

4.- La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible tanto a particulares como a los Administradores públicos, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones de planeamiento, gestión y disciplina urbanísticas.

Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan General de los terrenos afectados por ellas, así como del planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización que lo complementan.

#### **Artículo 6.- Documentos integrantes del Plan General de Ordenación Urbana.**

1.- A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan General, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan a continuación, de conformidad con el artículo 40 de la LUAr , en relación con los artículos 49 a 58 del RPAr.

2.- La Memoria es el documento en el que se establecen las conclusiones de la información urbanística que condicionan o pueden condicionar la ordenación del territorio, se analizan las distintas alternativas posibles y se justifica el modelo elegido, los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones, tanto generales como concretas, correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo.

3.- Los Planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la situación del territorio y la realidad urbana actual del municipio; de estas realidades parte el Plan General para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa a la Revisión del Plan General.

4.- Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la clasificación y calificación del suelo, estructura general, orgánica y funcional del territorio, alineaciones y rasantes en suelo urbano, así como las que inciden en la regulación de uso del suelo y de la edificación. Complementan por tanto los preceptos integrados en la Normativa Urbanística.

5.- La Normas Urbanísticas y los Anexos Normativos constituyen el documento en el que se fija, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, sean de planeamiento, sean de gestión o ejecución de éste, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

6.- El Catálogo incorpora la relación de los bienes inmuebles que sustentan elementos históricos, artísticos, ambientales, arqueológicos, paleontológicos, naturales y paisajísticos, considerados relevantes por el planificador o la legislación sectorial, con expresión del régimen jurídico de protección aplicable.

7.- El Estudio Económico constituye la previsión económica del Plan General.

**Artículo 7.- Obligatoriedad de la observancia del Plan General y Obras de carácter provisional.**

- 1.- El Plan General es de obligatorio cumplimiento en los términos establecidos por el artículo 67 de la LUAr.
- 2.- Con carácter excepcional, y tal como recogen los artículos 16.3 y 30.2 de la LUAr, podrá otorgarse licencia municipal, en suelo urbano consolidado y en suelo urbanizable delimitado, para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el Plan General.
- 3.- A los efectos de su estricto cumplimiento, no podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización de demoler o hacer cesar la actividad, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia. Los gastos que se deriven de estos documentos serán de cuenta del autorizado.

**Artículo 8.- Interpretación de los documentos del Plan.**

- 1.- La interpretación de los documentos del Plan General se hará atendiendo a su contenido escrito y gráfico y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. Con carácter general, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas y, dentro de éstas, las de escala de dibujo más próxima al tamaño real. En todo caso, cada documento del Plan General prevalecerá sobre los restantes en los contenidos a los que se refiera específicamente.
- 2.- Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre planos y cotas explícitamente indicadas como referencia sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijadas en porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- 3.- En los casos de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la preservación de la imagen urbana, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social o colectivo, por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés general consagrado en el artículo. 33 de la Constitución Española. En todo caso, la Normativa Particular prevalece sobre la Normativa General en lo que a las determinaciones propias de cada clase y categoría de suelo respecta, por ser aquella más específica.
- 4.- La Normativa Particular del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo prevalece sobre las determinaciones de carácter general previstas para el mismo ámbito.
- 5.- Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan General o entre éstos, podrán corregirse mediante el

procedimiento regulado en el artículo 136 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón (en adelante, LALAr) en relación con el artículo 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante, LPC).

- 6.- Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables, requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema en el que conste las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan General.

Cuando sean de tal entidad que afecten a los aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan General.

### **Artículo 9.- Grafismos.**

- 1.- Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas, a reserva, únicamente, de los supuestos de colisión regulados en el artículo 8.
- 2.- La significación exacta de los grafismos utilizados por las Normas es la que se concreta en los Planos de Ordenación y en las presentes Normas Urbanísticas que componen el Plan.
- 3.- A nivel general las determinaciones grafiadas comportan las consecuencias siguientes:
  - a) Son vinculantes todas las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial.
  - b) Asimismo son vinculantes las alineaciones y alturas fijadas y los volúmenes edificables asignados.
  - c) Son también vinculantes las delimitaciones de los espacios para equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.
- 4.- La delimitación de sectores, unidades de ejecución y sistemas señalados por el Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento topográfico, podrá ser precisada o ajustada en los documentos de planeamiento que desplieguen estas Normas.
- 5.- Las reglas gráficas de interpretación que permiten estos ajustes son las siguientes:
  - a) No alterar la superficie del área delimitada en los Planos de Ordenación en más o menos de un cinco por ciento (5%).

- b) No alterar sustancialmente la forma de la mencionada área, excepto en las precisiones de sus límites debidas a:
- Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidada.
  - Características geográficas y topográficas del terreno.
  - Límites físicos y particiones de propiedad.
  - Existencia de elementos naturales o artificiales de interés que así lo justifiquen.
- c) No podrá alterarse la delimitación de un elemento del sistema de espacios libres o de equipamientos comunitarios que suponga una disminución de su superficie.

#### **Artículo 10.- Circunstancias que justifican la revisión.**

Serán causas suficientes para proceder a la revisión del Plan conforme a los artículos 72 de la LUAr y 153 del RPAr:

- a) La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial del Plan.
- b) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento que inciden sobre la ordenación.
- c) El agotamiento de la capacidad residencial o industrial prevista por el Plan.
- d) La adopción de nuevos criterios que afecten sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.
- e) La afectación del modelo estructural del Plan por determinaciones de un instrumento de ordenación territorial, un Proyecto Supramunicipal u otras decisiones adoptadas en virtud de los arts. 33 g) de la LUAr o 31 del RPAr.

#### **Artículo 11.- Modificaciones del Plan General.**

- 1.- Podrá modificarse el Plan General, sin que suponga revisión del mismo, cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones y ello no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en el artículo anterior.
- 2.- Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de las mismas y su incidencia en la ordenación general, pudiendo rechazar el Ayuntamiento iniciativas en las que no se aprecie mejoría respecto al planeamiento vigente o suponga reducción de dotaciones, aumento de edificabilidad o aprovechamiento.
- 3.- La tramitación de modificaciones aisladas se realizará de acuerdo con lo especificado

en los artículos 73 a 75 de la LUAr y 154 a 158 del RPAr.

## TÍTULO SEGUNDO. EFICACIA Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

### CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 12.- Administración actuante y competencias en orden a la gestión.**

1.- El Ayuntamiento de Alcañiz constituye la Administración actuante a los efectos de ejecución y de la gestión del presente planeamiento, en todo aquello que no esté expresamente atribuido a otras Administraciones y sin perjuicio de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la legislación urbanística y en estas Normas.

2.- En el ejercicio de las potestades urbanísticas configuradas por la Ley como pertenecientes a su ámbito de competencia, el Ayuntamiento se atenderá a las siguientes reglas:

##### A) De carácter general:

- 1.- La adecuación de la actuación municipal a las previsiones de este Plan General, todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas municipales.
- 2.- La colaboración con las Administraciones Estatal y Autonómica en la ordenación del territorio mediante la coordinación de proyectos y acciones con estas Administraciones e interesar a las mismas en proyectos de cooperación económica, técnica o personal.
- 3.- La potenciación de la participación ciudadana, fundamentalmente en el planeamiento de desarrollo y en la gestión urbanística.

##### B) Referentes al desarrollo del planeamiento:

El cumplimiento de las previsiones de este Plan General, en ausencia de iniciativa particular que les dé cumplimiento.

##### C) Referentes a la gestión del planeamiento:

- 1.- La exigencia del cumplimiento de los sistemas de actuación, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el planeamiento.
- 2.- En especial, la exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

##### D) En relación con la conservación de la urbanización y la edificación:

- 1.- El fomento de la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras con este fin, a las que el Ayuntamiento deberá prestar decidido apoyo.
- 2.- La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de adecentamiento exterior, seguridad y salubridad, mediante la imposición de los trabajos necesarios a través de órdenes de ejecución.

#### **Artículo 13.- Instrumentos de Actuación Urbanística.**

Para el desarrollo del Plan General conforme a la legislación urbanística vigente, se procederá mediante los siguientes instrumentos:

- 1.- Instrumentos de Planeamiento derivado.
- 2.- Instrumentos de Gestión.
- 3.- Instrumentos de Ejecución.

### **CAPÍTULO II.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DERIVADO**

#### **Artículo 14.- Desarrollo del Plan General.**

El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones de la LUAr y sus disposiciones reglamentarias, y con las especificaciones que resulten de estas Normas según la clase y la categoría de suelo, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle y, en su caso, mediante la celebración de convenios urbanísticos acordes con dicha legislación.

#### **Artículo 15.- Planes Parciales.**

- 1.- Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores, con subordinación al Plan General, cuyas determinaciones no podrán modificar.
- 2.- La formulación de los Planes Parciales podrá hacerse por el Ayuntamiento o por cualquier persona, independientemente de que ostente o no la titularidad de los terrenos afectados por los mismos, conforme a los procedimientos regulados por los artículos 49 a 53 de la LUAr y 96 a 104 del RPAr,
- 3.- Aprobado definitivamente el Plan Parcial, las obras a que se refiere el artículo 30.2 de la LUAr deberán someterse a las determinaciones contenidas en éste.

#### **Artículo 16.- Planes Especiales.**

Los Planes Especiales son un instrumento de desarrollo de aspectos sectoriales monográficos del término municipal para alguna de las finalidades previstas por los artículos 54 a 59 de la LUAr y el Título III del RPAr..

**Artículo 17.- Estudio de Detalle.**

1.- Cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales, podrán formularse Estudios de Detalle con los fines, limitaciones y condiciones previstos en el artículo 60 de la LUAr y en el Título IV del RPAr.

No obstante, podrán concretarse en suelo urbano por el propio Plan General y en suelo urbanizable por los Planes Parciales, ordenaciones vinculantes rígidamente determinadas, en cuyo caso, salvo supuestos excepcionales, no podrán realizarse variaciones mediante Estudio de Detalle.

2.- Los Estudios de Detalle contendrán como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa, que acompañará a la Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas:

- a) Planos copia de la documentación del Plan que desarrollen.
- b) Planos de relación del estudio de detalle con el entorno.
- c) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
- d) Plano de parcelas propuestas.
- e) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.
- f) Relación de propietarios y otros interesados afectados directa o indirectamente con indicación de su domicilio. A estos efectos se consideran afectados directamente los comprendidos en el ámbito del estudio de detalle e indirectamente los colindantes o aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de asoleo, acceso y vistas, en un entorno próximo.

La escala mínima de los planos será 1:500.

**CAPÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN****Sección 1ª. Reglas comunes.****Artículo 18.- Sistemas de Actuación.**

1.- Los Sistemas de Actuación son el conjunto de procedimientos y técnicas a través de los cuales se lleva a la práctica la ejecución sistemática del planeamiento urbanístico en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable.

2.- El Plan establecerá oportunamente cualquiera de los Sistemas de Actuación previstos en el artículo 120 de la LUAr, entendiéndose, que de no especificarse, el sistema se fijará de acuerdo a lo estipulado en el artículo 121 de la LUAr. En este caso, la elección deberá adoptarse razonando debidamente que el sistema elegido es el más adecuado para asegurar la ejecución del planeamiento en los plazos señalados. Igualmente, se

deberá justificar su elección en atención a criterios de estructura de la propiedad y de los usos del suelo existentes, de las necesidades colectivas y de dotación pública del ámbito y de los de población, así como de los medios económicos-financieros disponibles.

- 3.- Constituyen modalidades de actuación administrativa directa los sistemas de expropiación y cooperación.
- 4.- Constituyen modalidades de actuación administrativa indirecta los sistemas de compensación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora.
- 5.- La aplicación de cualquiera de los Sistemas de Actuación mencionados en los puntos 3 y 4 exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo previsto en el artículo 124.3 de la LUAr.

## **Sección 2ª. Reparcelación.**

### **Artículo 19.- Reparcelación.**

- 1.- De conformidad con el artículo 124 de la LUAr, la reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, en su caso.
- 2.- La reparcelación consiste en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del Municipio.
- 3.- La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan o la normalización de fincas, cuando los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de parcelas resultantes en el ámbito de gestión por concurrir las circunstancias previstas en los artículos 125 g), 127 y 131 de la LUAr.
- 4.- No resultará necesaria la reparcelación en los casos previstos por el artículo 73 del RGU y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio RGU.

Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberán cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitados. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73.

- 5.- El Proyecto de Reparcelación se tramitará y aprobará conforme al artículo 129 de la

LUAr.

### **Sección 3ª. Sistemas de actuación directa.**

#### **Artículo 20.- Sistema de expropiación.**

- 1.- En el sistema de expropiación, la Administración, actuando conforme a lo establecido en el artículo 132 y siguientes de la LUAr, obtiene todos los terrenos, bienes y derechos comprendidos dentro de una completa unidad de ejecución con el objeto de materializar las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

El coste de las expropiaciones y demás conceptos contemplados en el artículo 31 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante, LHL), cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los fines del artículo 198 del RGU, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

- 2.- La expropiación forzosa por razones urbanísticas se adoptará, en tanto no sea desarrollado el Reglamento de Gestión Urbanística Aragonés, de conformidad con el Capítulo IV del Título V RGU en relación con el artículo 34 de la LS.

#### **Artículo 21.- Sistema de cooperación.**

- 1.- En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesiones obligatorias y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización a cargo de los mismos.
- 2.- La totalidad de los costes de urbanización en suelo urbanizable será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma prevista por el artículo 136 de la LUAr, en relación con los artículos 188 a 190 del RGU.
- 3.- La transmisión de suelo de cesión obligatoria se producirá por aprobación del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.

### **Sección 4ª. Sistemas de actuación indirecta.**

#### **Artículo 22.- Sistema de compensación.**

- 1.- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

A tal fin, estos propietarios cumplen los deberes de cesión, equidistribución y urbanización legalmente establecidos en la legislación urbanística vigente y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

- 2.- Para poner en marcha el sistema será necesaria la mayoría de propietarios que representan más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución, lo que si no se logra en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del planeamiento derivado o de la delimitación de la unidad de ejecución, facultará al Ayuntamiento para actuar conforme prevé el artículo 121.3 de la LUAr.
- 3.- La tramitación y aprobación de los Estatutos y Bases y la constitución de la Junta se efectuará conforme a los artículos 139 y ss de la LUAr.
- 4.- La transmisión al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

#### **Artículo 23.- Sistema de ejecución forzosa.**

- 1.- El sistema de Ejecución Forzosa tiene por objeto superar los inconvenientes que pueden surgir por el incumplimiento de cualquiera de los deberes legales inherentes al Sistema de Compensación.
- 2.- Para su implantación, además del requisito manifestado en el punto 1, se requerirá que lo soliciten al Ayuntamiento los propietarios que representen, al menos, una cuarta parte de la superficie de la unidad de ejecución.
- 3.- El acuerdo municipal que autoriza su utilización habilita al Ayuntamiento, sin ulterior trámite, para ocupar los terrenos y bienes necesarios que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, a favor de una Comisión Gestora que realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de beneficios y cargas conforme a lo estipulado en los artículos 146 y siguientes de la LUAr.

#### **Artículo 24.- Sistema de concesión de obra urbanizadora**

En el sistema de concesión de obra urbanizadora, el urbanizador, que no tiene por qué ser titular de los terrenos afectados por la unidad de ejecución, realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes, conforme a lo previsto en el artículo 152 y siguientes de la LUAr.

### **CAPÍTULO IV.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

#### **Artículo 25.- Clases de proyectos.**

- 1.- La ejecución material de las determinaciones del Plan y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:
  - A) De urbanización.
  - B) De edificación.
  - C) De actividades e instalaciones.

2.- Su contenido sustantivo será desarrollado en las Ordenanzas Generales de Urbanización, Edificación y Tramitación dentro de las presentes Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 26.- Condiciones generales de los proyectos técnicos.**

- 1.- Todos los actos sujetos a intervención municipal sobre la edificación y usos del suelo requerirán un proyecto suscrito por técnico o técnicos con competencia legal, visado por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigido por la legislación en vigor, y ajustado a las normas que sean de aplicación.
- 2.- Se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que puedan ser directamente ejecutadas, a partir de su contenido documental, por técnicos distintos del proyectista mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
- 3.- Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria, Planos, Pliego de Condiciones, Mediciones y Presupuestos, con los documentos complementarios exigibles para cada clase de actuación. Además, contendrán en todo caso la información urbanística del régimen y normativa aplicable al suelo y la edificación, con identificación del planeamiento vigente, y justificación de que las obras proyectadas se ajustan a sus determinaciones.
- 4.- Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencia, quedarán incorporados a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración producida durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del proyecto aprobado o fijado en las condiciones particulares de la licencia.

#### **Artículo 27.- Proyectos de Urbanización.**

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente planeamiento o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle, conforme a lo dispuesto en el artículo 97 de la LUAr, así como a la normativa respecto a condiciones técnicas que estuviera en vigor.

#### **Artículo 28.- Proyectos de Edificación.**

- 1.- Son proyectos de obras de edificación los que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y elementos constructivos que los conforman y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.
- 2.- El contenido documental de los distintos tipos de proyecto de obras de edificación deberá adecuarse a las exigencias contenidas en la legislación y

en la normativa técnica aplicable, de carácter estatal, autonómico y municipal. Estarán suscritos por técnicos competentes, con la precisión y el detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y, con arreglo a ellos, cualquier facultativo con la titulación requerida pueda dirigir las obras correspondientes.

### **Artículo 29.- Proyectos de Actividades e Instalaciones.**

- 1.- Los Proyectos de Actividades y de Instalaciones son los proyectos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, el acondicionamiento, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan un terreno, edificio o local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
- 2.- Dichos proyectos estarán redactados por facultativos competentes y visados por el colegio oficial correspondiente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y la legislación sectorial que sea de aplicación. En su caso, satisfarán las especificaciones contenidas en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, en el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (en adelante, RGPEPAR), en la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos en la Comunidad Autónoma de Aragón y en sus normas de desarrollo.
- 3.- Contendrán, como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto, pliego de condiciones y mediciones.

## **TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I.- DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

#### **Artículo 30.- Delimitación del Derecho de Propiedad.**

- 1.- El contenido del derecho a la propiedad privada del suelo, reconocido en el artículo 33.1 de la Constitución Española, estará conferido y delimitado de forma concreta por su función social y, en congruencia, por su utilidad pública, de acuerdo con el artículo 33.2 de la CE y el artículo 1 de la LS.
- 2.- Es competencia urbanística del presente planeamiento, por remisión del artículo 3 de la LUAr, y en orden al régimen del suelo y a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, promover las condiciones necesarias y establecer las Normas pertinentes para hacer efectivos los derechos constitucionales de toda la población municipal referentes a los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución; tales como:
  - a) Disfrutar de un medio ambiente urbano y natural adecuado para el desarrollo de la persona.
  - b) Utilizar racionalmente todos los recursos naturales.
  - c) Garantizar la conservación y enriquecimiento del Patrimonio Cultural del municipio.
  - d) Disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

- e) Regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.
- f) Participar en las rentas generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

### **Artículo 31.- Derechos y deberes de los propietarios del suelo.**

- 1.- El contenido urbanístico concreto del derecho de propiedad, conferido por el presente planeamiento mediante la clasificación y calificación urbanística de los predios, configura y define el estatuto jurídico de cada propiedad del término municipal.
- 2.- Son derechos, deberes y cargas urbanísticas de los propietarios de suelo urbano y suelo urbanizable, definitorias asimismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, los previstos en los artículos 16 a 18 y 28 a 31 de la LUAr, respectivamente.
- 3.- Los propietarios del suelo no urbanizable, en conformidad con el artículo 21 de la LUAr tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos dentro de los límites establecidos en el Título Octavo de las presentes Normas Urbanísticas y de las leyes sectoriales que le sean de aplicación.

### **Artículo 32.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.**

- 1.- De conformidad con el artículo 100 de la LUAr, se entiende por aprovechamiento urbanístico objetivo a la superficie construible susceptible de apropiación privada en un terreno, homogeneizada respecto al uso y la tipología característicos, resultante de las determinaciones establecidas por el planeamiento; y por aprovechamiento urbanístico subjetivo, la superficie construible de uso y tipología característicos que el titular de un terreno o el Ayuntamiento podrá incorporar a su patrimonio, previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.
- 2.- Se entiende como aprovechamiento medio, según lo prescrito en el artículo 101 de la LUAr, el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial, con objeto de hacer posible la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y los costes generados por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.
- 3.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares en suelo urbano y urbanizable, conforme a lo estipulado en los artículos 102 y 103 de la LUAr, es el siguiente:

#### **SUELO URBANO.**

- a) En suelo urbano consolidado y en las operaciones de rehabilitación o reforma integral en suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el planeamiento.

- b) En las operaciones de rehabilitación, siempre que se conserve la edificación y ésta no se encuentre fuera de ordenación, si se da la circunstancia de que la edificabilidad materializada históricamente supera el aprovechamiento objetivo señalado por unidad de superficie en el planeamiento, se tomará tal edificabilidad como referencia de aprovechamiento subjetivo.
- c) En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el 90 por 100 de aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector, sin perjuicio de lo establecido anteriormente para la renovación o reforma integral. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponderá al Ayuntamiento.

#### SUELO URBANIZABLE

- a) En suelo urbanizable delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el 90 por 100 del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.
- b) En suelo urbanizable no delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el 90 por 100 del aprovechamiento medio del sector.
- c) El resto del aprovechamiento subjetivo corresponderá al Ayuntamiento.

#### **Artículo 33.- Parcelaciones urbanísticas.**

- 1.- Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.
- 2.-
- 3.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

#### **Artículo 34.- Transmisión del suelo.**

La transmisión de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario de los mismos en cada momento, ya que se subrogará en la posición jurídico - urbanística del transmitente.

#### **Artículo 35.- Entes asociados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.**

A efectos del adecuado cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes, se fomentarán, de acuerdo con el artículo 8 de la LUAr, la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística enumeradas en el artículo 9.1 del RPAr.

#### **CAPÍTULO II.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

**Artículo 36.- Régimen urbanístico del suelo. Criterio general.**

El régimen urbanístico del suelo se establece, en virtud del artículo 11 de la LUAr, mediante:

- a) Clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, con expresión de cada uno de los tipos y categorías de suelos adoptados.
- b) Calificación urbanística del suelo según los usos e intensidades de los terrenos y de la edificación, con establecimiento de zonas distintas de ordenación general uniforme.

**Sección 1ª. Clasificación del suelo.****Artículo 37.- Criterio General.**

1.- La clasificación del suelo, de conformidad con el artículo 12 de la LUAr, constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión aplicables a cada clase o tipo.

2.- Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan, se distinguen:

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo No Urbanizable.
- c) Suelo Urbanizable.

**Subsección 1ª. Suelo Urbano.****Artículo 38.- Definición.**

1.- El Plan General clasifica como suelo urbano el que por su situación, urbanización, o inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación merece tal consideración, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de la LUAr.

2.- Dentro de esta clase de suelo, se señalan aquellos ámbitos de suelo considerados como no consolidados al estar remitidos a procesos integrales de urbanización y/o edificación. La ejecución de las correspondientes unidades en el suelo urbano no consolidado supondrá su incorporación al concepto de consolidado.

**Artículo 39.- Régimen de actuaciones en Suelo Urbano consolidado.**

1.- En las presentes Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes quedan delimitados los ámbitos que por este Plan General se consideran como Suelo Urbano consolidado.

2.- Respecto de las edificaciones consolidadas por ser compatibles con el presente planeamiento, su régimen será el de conservación en tanto en cuanto no sean

derribados por sus titulares para proceder a la edificación de nueva planta sobre el solar resultante, momento en que el régimen urbanístico a efectos de alturas, volumen edificable, alineaciones y demás determinaciones, será el previsto por este Plan para el conjunto del suelo urbano consolidado en general y para la parcela en particular.

3.- En los suelos urbanos consolidados se pueden efectuar, manteniendo la condición de tal y por tanto su régimen de derechos y obligaciones particular, las siguientes acciones:

a) Las acciones que impliquen renovación total o parcial de la edificación o del área o manzana correspondiente se desarrollará a través del siguiente trámite:

- Tramitación de un expediente de derribo de la edificación que se pretende renovar, así como documentación definitiva de la obra que se pretende hacer y su uso previsto.
- Obtenida la licencia del expediente de derribo, se tramitará un proyecto de edificación de nueva planta que deberá acomodarse en cuanto a alineaciones, volumen y usos, a lo previsto en el presente Plan.

Ambos expedientes podrán tramitarse simultáneamente, si bien cada una de las resoluciones tendrá carácter independiente.

b) Acciones de modificación, renovación, mejora y rehabilitación:

- En las áreas consolidadas se podrán efectuar acciones de modificación, rehabilitación y mejora de la edificación existente, tanto interiores como exteriores, manteniéndose las alineaciones y volumen edificable existente, siempre y cuando no se modifique la estructura del edificio.
- Los particulares presentarán y tramitarán el Proyecto de Edificación correspondiente para la obtención de licencia.
- En los Suelos Urbanos consolidados de Uso Industrial se podrán efectuar actuaciones de ampliación de la actividad industrial sobre la propia parcela, cumpliendo la normativa que para tal actividad se marca en las presentes Normas y previo Proyecto de Edificación tramitado y aprobado por el Ayuntamiento, quien podrá establecer las medidas correctoras o limitaciones justificadas que estime oportunas.  
Caso de que las referidas ampliaciones supusieran una alteración sustancial del planeamiento, el Ayuntamiento podrá requerir la tramitación de un Plan Especial.

c) Cambio de uso.

En las presentes Normas se posibilitan los cambio de uso en las áreas, parcelas o edificaciones consolidadas mediante la tramitación de la licencia oportuna en la que se argumente el cambio de uso y su adecuación a las normas de calificación y usos

de las presente Normas Urbanísticas.

Una vez otorgada la licencia, se procederá a tramitar el proyecto de edificación correspondiente caso de ser necesario.

d) Reurbanización y mejora.

Estas Normas posibilitan acciones de reurbanización y mejora de las áreas libres y públicas en las áreas consolidadas por la edificación mediante la presentación del correspondiente proyecto de obras ordinarias de urbanización.

4.- Caso de que las referidas acciones supusieran un proceso integral de renovación o de reforma interior del área considerada, se requerirá, como paso previo a su materialización, la tramitación de la consiguiente modificación del presente Plan General que defina dichos terrenos como suelo urbano no consolidado y proceda a delimitar la correspondiente unidad de ejecución.

#### **Artículo 40.- Áreas de Ordenación Pormenorizada (AOP)**

El Plan General define como Áreas de Ordenación Pormenorizada aquellos ámbitos calificados como Ordenación Específica (OE) en el plan anterior y que no han sido objeto de ordenación durante el periodo de vigencia del mismo. El Plan General establece la ordenación pormenorizada de estas áreas, conforme a los usos e intensidades correspondientes al plan anterior y conforme a las tipologías edificatorias de las zonas en las que se integren.

#### **Artículo 41.- Áreas Homogéneas y Unidades de Ejecución.**

- 1.- El Plan General define como Áreas Homogéneas aquellas zonas que participan de cierta unidad morfológica o funcional, que determinará el específico régimen urbanístico de aplicación a cada parcela edificable concreta.
- 2.- Las Unidades de Ejecución son espacios coherentes para la gestión del planeamiento por permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

Por ello, el Ayuntamiento, si lo estima conveniente, podrá proceder a reajustar las delimitaciones propuestas con el objetivo de facilitar la gestión urbanística. Este ajuste se efectuará mediante la tramitación de un expediente administrativo al efecto, con trámite de información pública de 30 días hábiles como mínimo y audiencia de los interesados, conforme estipula el artículo 99. 3 de la LUAr en relación con el artículo 61 de la misma.

- 3.- En el caso de ser necesario redactar planeamiento de desarrollo, éste se redactará por Unidades completas, al igual que los instrumentos de gestión y ejecución.

#### **Artículo 42.- Edificios fuera de ordenación.**

- 1.- A los efectos del artículo 70 de la LUAr, se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:
  - a) A los que en virtud de las nuevas alineaciones ocupan suelo destinado a Sistema General o Local viario, zonas verdes o espacios libres de dominio y uso público u otros usos incompatibles con su mantenimiento y uso actual o futuro, con excepción de las alineaciones denominadas fuera de línea, situación en la que se permitirán realizar en los edificios todo tipo de obras con obligación de ceñirse a la nueva alineación únicamente en el caso en que se produzca su sustitución.
  - b) Los que están destinados a usos que resulten incompatibles, con los de las dotaciones públicas generales y locales previstas por el Plan.
  - c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneran los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales de Protección Ambiental o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del Medio Ambiente.
  - d) Las situadas en unidades de ejecución que requieran su demolición o traslado, salvo que se establezca un régimen provisional o transitorio específico.
- 2.- El régimen de este tipo de edificios, los efectos de conservación o reconstrucción, serán los indicados en el artículo 70.2 y 3 de la LUAr.
- 3.- No se consideran “fuera de ordenación” a los efectos del presente Plan General las instalaciones industriales o construcciones en Suelo no Urbanizable a las que, en la Normativa Particular, específicamente se regule un régimen de tolerancia o transitoriedad para posibilitar su adecuación a la normativa sectorial, que les posibilite continuar ejerciendo su actividad durante el tiempo que el Plan así lo considere.

**Artículo 42.bis- Régimen de construcciones existentes ubicadas a menos de 100 metros del borde de la calzada las carreteras N-232 y N-211.**

- 1.- En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección /franja de terreno que finaliza a 50 metros a contar desde el extremo exterior de la explanación de la variante) podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
- 2.- Por delante de la línea de edificación (a 100 metros del borde de la calzada de la variante ), hasta la carretera, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.
- 3.- Se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes dentro de la línea límite de edificación, así como obras de reparación por razones de higiene y ornato de los inmuebles, previa la comunicación de su proyecto a la Dirección General de Carreteras.

4.- La Dirección General de Carreteras podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables, así como los cerramientos diáfanos, entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación.

5.- Estas distancias de protección afectan solo al tramo de la variante, en el resto del trazado de las carreteras N-232 y N-211 opera lo dispuesto en la Ley de Carreteras del Estado para las carreteras convencionales.

#### **Artículo 43.- Posición de la edificación respecto de la alineación.**

1.- Respecto a las alineaciones, las edificaciones podrán estar en alguna de estas situaciones:

- a) En línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es coincidente con la alineación.
- b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
- c) Remetida o retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2.- Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte o elemento de la edificación sobre el terreno podrán quedar fuera de la línea respecto a las alineaciones exteriores.

3.- Las edificaciones o instalaciones que a la entrada de vigor del presente Plan queden fuera de línea, no se consideran como fuera de ordenación, pero en caso de sustitución de la edificación deberán alinearse conforme al presente Plan. En caso de ser elementos o instalaciones inadecuadas cuando se efectúen obras mayores o de rehabilitación en la parcela estas deberán respetar la nueva alineación.

#### **Subsección 2ª. Suelo No Urbanizable.**

##### **Artículo 44.- Definición.**

El presente Plan General, de conformidad con el artículo 19 LUAr, clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos en que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Terrenos que estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- b) Terrenos que el presente Plan considere necesario preservar por sus valores anteriormente citados, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano.

**Artículo 45.- Categorías.**

El presente Plan General distingue dos categorías de Suelo No Urbanizable conforme a las circunstancias que en las mismas concurren, según lo estipulado en el artículo 20 y 21 de la LUAr , distinguiéndose entre:

**1.- Suelo No Urbanizable Especial. Clave SNUE**

- a) Suelo No Urbanizable Especial protegido por sus cualidades naturales.
  - a.1.- Interés ecológico. SNUE PE.
  - a.2.- Interés paisajístico y recreativo. SNUE PP.
- b) Suelo No Urbanizable Especial protegido por sus cualidades forestales. SNUE PF.
- c) Suelo No Urbanizable Especial de protección a la agricultura.
  - c.1.- Interés agrícola de nuevos regadíos. SNUE PAr.
  - c.2.- Interés agrícola de secano. SNUE PAs.
- d) Suelo No Urbanizable Especial por riesgos naturales. SNUE RN.
- e) Suelo No Urbanizable Especial por afecciones:
  - e.1.- Infraestructuras. SNUE AIn.
  - e.2.- Comunicaciones. SNUE ACo.
  - e.3.- Cauces. SNUE ACa.
- f) Suelo No Urbanizable Especial de elementos interés cultural y arqueológico:
  - f.1.- Patrimonio cultural. SNUE PC.
  - f.2.- Yacimientos arqueológicos. SNUE YA.
  - f.3.- Vías pecuarias. SNUE VP.

**2.- Suelo No Urbanizable Genérico. Clave SNUG**

- a) Rural de regadío. SNUG RR.
- b) Rural de secano. SNUG RS.
- c) Entorno urbano. SNUG EU
- d) Sistema general uso hospitalario SNUG UH
- e) Proyecto Supramunicipal Ciudad del Motor de Aragón.
- f) Proyecto Supramunicipal de Instalación de la Construcción del Vertedero nº 7 (Alcañiz).

**Subsección 3ª. Suelo Urbanizable.****Artículo 46.- Definición.**

Este Plan General clasifica como Suelo Urbanizable el que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de la LUAr, no tiene la condición de Suelo Urbano ni de Suelo No Urbanizable.

**Artículo 47.- Categorías.**

Las categorías de Suelo Urbanizable han sido definidas conforme lo estipulado en el artículo 27 de la LUAr, distinguiéndose entre:

- a) Suelo Urbanizable delimitado.
- b) Suelo Urbanizable no delimitado.

**Artículo 48.- Suelo Urbanizable delimitado.**

En el Suelo Urbanizable delimitado y de conformidad con el artículo 37 de la LUAr, este Plan General contiene las siguientes determinaciones:

- a) Sistemas generales y equipamientos comunitarios a desarrollar.
- b) Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas.
- c) División del territorio en sectores para el desarrollo de este Plan General en planes parciales.
- d) Densidad estimada de viviendas, en función del equipamiento comunitario. En determinados sectores dicha densidad máxima es vinculante.
- e) Disposiciones específicas a las que se condicionan los planes parciales.
- f) Aprovechamiento medio de cada uno de los sectores y de todo el suelo urbanizable delimitado, conforme al artículo 101 de la LUAr.

**Artículo 49.- Suelo Urbanizable no delimitado.**

En esta clase de suelo se establecen, conforme estipula el artículo 38 de la LUAr criterios referentes a:

- a) Su ámbito.
- b) Áreas en las que se divide, con expresión de usos preferentes.
- c) Magnitudes máximas, dotaciones exigibles y, en su caso, sistemas generales a ejecutar.
- d) Criterios para la posible delimitación de sectores y las condiciones necesarias para incorporarse al desarrollo urbano.

**Artículo 50.- Conversión en Suelo Urbanizable delimitado.**

De acuerdo con el artículo 67 del RPAr, en el Suelo Urbanizable no delimitado, serán los Planes Parciales los que delimitarán el sector o sectores objeto de ordenación de acuerdo con los criterios establecidos en el presente Plan General.

**Artículo 51.- Conversión en Suelo Urbano.**

- 1.- La conversión en Suelo Urbano del Suelo Urbanizable se operará por la ejecución del correspondiente Plan Parcial a medida que se realicen todos los elementos exigidos por el mismo.
- 2.- Tras la fecha de incorporación al Suelo Urbano, podrán admitirse algunos acabados o terminaciones, que en caso de que dependan de la iniciativa particular, deberá garantizarse su ejecución mediante plazos fijados y aval bancario por un importe igual

al total del coste de las obras por ejecutar.

3.- La fecha de incorporación al Suelo Urbano será la que sirva para la determinación de las obligaciones derivadas de tal consideración. Dicha fecha coincidirá con las siguientes:

- a) En el sistema de compensación, la de firma del acta de recepción establecida en el artículo 180.3 del Reglamento de Gestión o normativa que los sustituya.
- b) En los demás sistemas, la de recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

#### **Subsección 4ª. Áreas de Planeamiento Designadas**

##### **Artículo 51.bis- Áreas de Planeamiento**

El Plan General define las siguientes Áreas concretas:

- Áreas de Planeamiento Incorporado (API) aquellos ámbitos que se remiten a un planeamiento de desarrollo aprobado. Estas Áreas están clasificadas como suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo no urbanizable, presentando diferentes grados de desarrollo, pudiendo encontrarse en ejecución o parcialmente ejecutadas.
- Áreas de Ordenación Específica (AOE) a aquellos ámbitos que provienen de modificaciones aisladas aprobadas, que se incorporan íntegramente. Se delimitan en suelo urbano no consolidado

#### **Sección 2ª. Calificación del suelo.**

##### **Artículo 52.- Asignación de usos. Principio General.**

El presente Plan General complementa las determinaciones legales que sobre asignación de usos establecen los preceptos correspondientes de la legislación urbanística de aplicación, mediante la incorporación al propio Plan General y a su estrategia de desarrollo de los principios que se expresan en este Capítulo.

##### **Artículo 53.- Usos. Definición.**

- 1.- Se entiende por uso la actividad que tiene lugar en una parcela, unidad, sector o ámbito de suelo no urbanizable o en las edificaciones o espacios de actividad económica ubicados en ellos.
- 2.- Las condiciones de uso persiguen: la organización equilibrada de las actividades, la regulación en sus relaciones de afinidad e incompatibilidad, así como la determinación del aprovechamiento de los terrenos.

##### **Artículo 54.- Limitaciones en el uso y destino del suelo.**

En todo caso, las facultades del derecho de propiedad y de los demás derecho de uso y disfrute se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación vigente y, en el presente Plan con arreglo a la calificación

urbanística del suelo.

### **Artículo 55.- Clases de usos según su régimen de relación.**

1.- A los efectos de estas Normas se establecen las siguientes clases de usos:

a) Por el nivel de asignación:

- Global: es el dominante en la unidad de ejecución o en el Suelo Urbano consolidado o sector de Suelo Urbanizable, entendiéndose por tal el que ocupa mayor superficie construida en la actualidad u ocupará conforme al planeamiento. Los usos globales considerados son los siguientes: Residencial, Industrial, Terciario y Dotacional.
- Pormenorizado: es el destino que el Plan General asigna, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos.

b) Por su equivalencia o compatibilidad con el uso global se distinguen:

- Dominante: es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.
- Compatible o asimilado: aquel cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por el Plan General por ser complementario o derivado directamente de él o por ser necesario para evitar la excesiva especialización del suelo.
- Permitido: el que se ajusta al uso dominante y compatible y a las condiciones establecidas por el Plan general o por los Planes que los desarrollen, por lo que se permite expresamente su implantación. Son también usos permitidos:
  - Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas que cumplan las condiciones de la definición anterior.
  - Los que se autoricen temporalmente por la Administración con autorización revocable a voluntad de aquélla.
- Tolerado: son los usos existentes que no pueden clasificarse como permitidos por no cumplir completamente el conjunto de condiciones exigidas para ello, pero que el Plan General asume, por consideraciones de índole socioeconómica, cuando la diferencia entre las condiciones que concurren en cada uso y las exigidas para ser permitido, queda dentro de los siguientes límites:
  - No estar incluido en alguna de las circunstancias que determinan la calificación de fuera de ordenación.

- Cumplir, en todo caso, las condiciones correspondientes al uso de que se trate.

Se permiten las obras de ampliación y reforma con las siguientes condiciones:

- Las obras se ajustarán a las condiciones de uso como permitido.
  - Se deberán adoptar las medidas correctoras que señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como permitido.
  - La extinción del uso por cese de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición del uso como tolerado.
  - Cuando no exista cese de la actividad, podrá transmitirse el derecho al mantenimiento del uso.
- Prohibido: el que no se ajusta al uso dominante y compatible o al conjunto de condiciones establecidas por este Plan General, por lo que no se permite expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor del mismo.

#### **Artículo 56.- Clases de usos según su función o finalidad.**

1.- A los efectos de su regulación se establecen las siguientes clases de usos por su función o finalidad:

1.- Residencial (R).

- Uso de vivienda.
  - Unifamiliar o individual.
  - Plurifamiliar o colectiva.
- Uso de residencia comunitaria.

2.- Industrial (I).

- Producción industrial.
- Almacenaje y comercio mayorista.
- Talleres de reparación.
- Producción artesanal y oficios artísticos.

3.- Terciario (T).

- Comercial.
- Oficinas y Servicios privados.
- Hotelero.
- Recreativo

4.- Dotacional (D).

- Equipamiento comunitario.
  - Administrativo.
  - Asistencial.
  - Docente.
  - Socio-Cultural.
  - Deportivo.

- Religioso.
- Sanitario.
- Servicios.
- Polivalente.
- Red viaria.
- Espacios libres.
- Aparcamiento.
- Infraestructuras.
  - Abastecimiento de agua.
  - Saneamiento.
  - Energía eléctrica.
  - Gas.
  - Telecomunicaciones.
  - Residuos urbanos.
  - Otros servicios infraestructurales.

### **Subsección 1ª. Uso Residencial.**

#### **Artículo 57.- Definición y clases.**

- 1.- Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
- 2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

##### A) Vivienda.

Es uso residencial de vivienda el que sirve para proporcionar alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

##### a) Vivienda unifamiliar o individual.

Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso exclusivo desde la vía pública, que ocupa una porción de suelo segregada mediante linderos que le corresponde.

Se incluye también en esta categoría la vivienda unifamiliar que, formando parte de un edificio agrupado horizontalmente, le corresponde además del suelo ocupado por la propia edificación, la participación mancomunada de los espacios libres al servicio de la unidad residencial.

##### b) Vivienda plurifamiliar o colectiva

Cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas con

accesos, instalaciones y otros elementos comunes, manteniendo un acceso común desde la vía pública para todas las viviendas que alberga.

B) Residencia comunitaria

Es uso de residencia comunitaria el destinado al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de ancianos, de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

**Artículo 58.- Condiciones particulares.**

Las condiciones particulares del uso residencial son las establecidas en el Capítulo 2, Título 6, del Anexo Normativo I, relativo a condiciones generales de la edificación y uso del suelo.

***Subsección 2ª. Uso Industrial.***

**Artículo 59.- Definición y clases.**

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de extracción de primeras materias del suelo o del subsuelo, su elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

A) Producción industrial.

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales. Incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la guarda o depósito de medios de producción y productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladoras, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

B) Almacenaje y comercio mayorista.

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Así mismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

C) Taller de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.

Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial.

D) Producción artesanal y oficios artísticos.

Comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individuales, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

#### **Artículo 60.- Condiciones particulares.**

- 1.- Las actividades y usos industriales habrán de cumplir la normativa de Actividades Clasificadas.
- 2.- Las actividades y usos industriales habrán de cumplir también las condiciones establecidas en el Capítulo 3, Título 6, del Anexo Normativo I, relativo a Condiciones generales de la edificación y uso del suelo.
- 3.- Las condiciones que se señalen para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Asimismo serán de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

#### **Subsección 3ª. Uso Terciario.**

##### **Artículo 61.- Definición y clases.**

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus diferentes formas, información, administración financiera u otras, seguros y otros similares.

A los efectos de su pormenorización con el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

##### **A) Comercial.**

Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

##### **B) Oficinas y Servicios privados.**

Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente y los despachos profesionales.

Incluye también los servicios prestados al ciudadano que no tienen carácter dotacional público, tales como servicios higiénicos personales, sanitario privado o educativo no reglado.

No se incluyen en este apartado las oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Local, Comarcal o Autonómica y sus Organismos Autónomos, que tienen la consideración de servicios administrativos de Equipamiento comunitario dentro del Uso Dotacional.

C) Hotelero.

Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar servicios relacionados con la expedición de bebidas (bares, cafés,...) o la restauración (restaurantes) y/o a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

D) Recreativo.

Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, diversión y entretenimiento, acompañadas en ocasiones, de espectáculos tales como café-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

### **Artículo 62.- Condiciones particulares.**

Las condiciones particulares de las actividades y usos terciarios son las establecidas en el Capítulo 4, Título 6, del Anexo Normativo I, relativo a Condiciones generales de la edificación y uso del suelo.

### ***Subsección 4ª. Uso Dotacional.***

### **Artículo 63.- Definición y clases.**

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, salud, ocio, deporte y bienestar, y proporcionar los servicios propios de carácter administrativo, incluso los sistemas de comunicaciones e infraestructuras.

### **Artículo 64.- Uso de Equipamiento Comunitario.**

A los efectos de su pormenorización en el espacio, y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamientos comunitarios:

A) Administrativo.

Comprende la prestación de los servicios de administración y gestión de los asuntos públicos en los edificios, locales o espacios de las diferentes administraciones públicas:

- a) Servicios administrativos: Municipio, Comarca, organismos de la Administración del Estado y de las Comunidades Autónomas, Juzgados, Correos.
- b) Servicios de seguridad y protección: Comisarías, Policía Municipal y de Tráfico, Acuartelamientos, Parque de Bomberos.
- c) Servicios de abastecimiento: Mercado de abastos.

- d) Servicios de higiene y limpieza: Servicios de recogida de basuras.
- e) Recintos feriales públicos.
- f) Servicios funerarios: Comprende los edificios, espacios o instalaciones destinados al enterramiento de los restos humanos, y los servicios auxiliares (cementerio y tanatorio)

B) Asistencial.

Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

C) Docente.

Comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado (Preescolar, Primaria, Secundaria, Bachillerato y Formación Profesional), las guarderías, las enseñanzas no regladas (academias, centros de idiomas), la enseñanza universitaria y la investigación.

D) Socio-Cultural.

Comprende el fomento del ocio enriquecedor, el recreo de las personas mediante actividades lúdicas y la formación intelectual mediante el conocimiento y práctica de la cultura. Incluye las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.); fomento del ocio y recreo cultural (centros de reunión, círculos recreativos, etc.); relación política y social institucionalizada (sedes políticas, sindicales, sociales, etc.).

E) Deportivo.

Comprende la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

F) Religioso.

Comprende la celebración de los diferentes cultos y los equipamientos relacionados con la vida conventual.

G) Sanitario.

Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

I) Polivalente.

Comprende cualquiera de los usos anteriores cuya implantación se requiera por razones objetivas y justificadas en los ámbitos así calificados por el Plan General.

### **Artículo 65- Compatibilidad de usos.**

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso global se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación.

### **Artículo 66- Sustitución de los usos dotacionales existentes o previstos.**

Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio o en otro lugar.

#### **Artículo 67.- Condiciones particulares.**

Las condiciones particulares de equipamiento comunitario son las establecidas en la Sección 1ª, Capítulo 5, Título 6, del Anexo Normativo I, relativo a Condiciones generales de la edificación y uso del suelo.

#### **Artículo 68- Red viaria. Definición.**

Constituyen la red viaria los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

#### **Artículo 69.- Condiciones particulares.**

Las condiciones particulares de la red viaria son las establecidas en la Sección 2ª, Capítulo 5, Título 6, del Anexo Normativo I, relativo a Condiciones generales de la edificación y uso del suelo.

#### **Artículo 70.- Espacios libres. Definición.**

- 1.- Constituyen los espacios libres y las zonas verdes los terrenos destinados al descanso y esparcimiento de la población mediante zonas arboladas y ajardinadas que vertebran la ciudad y mejoran la calidad ambiental de sus diversos usos.
- 2.- Los espacios libres pueden tener carácter público o privado.

#### **Artículo 71.- Clases.**

Se distinguen las siguientes clases:

A) Parques y jardines.

Comprende los espacios de uso público destinados al recreo y esparcimiento de los ciudadanos o bien a la defensa y conservación de valores paisajísticos.

B) Sistema viario peatonal.

Comprende las vías de comunicación no rodada que enlaza distintas zonas verdes del Municipio o tiene configuración de paseo peatonal.

C) Áreas de juego.

Comprende las áreas de estancia, de menor superficie que los parques y jardines, destinadas al ocio y recreo de los ciudadanos.

D) Forestal.

Comprende los espacios libres orientados al desarrollo y/o aprovechamiento de las especies arbóreas o arbustivas por el hombre, con fines no productivos.

#### **Artículo 72.- Condiciones particulares.**

Las condiciones particulares de los espacios libres son las establecidas en la Sección 3ª, Capítulo 5, Título 6, del Anexo Normativo I, relativo a Condiciones generales de la edificación y uso del suelo.

#### **Artículo 73.- Aparcamiento. Definición.**

Constituye el aparcamiento el lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluso el de servicios públicos de transporte y lugares anejos.

#### **Artículo 74.- Clases.**

Se distinguen las siguientes clases:

- A) Aparcamiento anejo a otros usos.
- B) Aparcamiento en edificio exclusivo.
- C) Aparcamiento público.
- D) Aparcamientos especiales.

#### **Artículo 75.- Condiciones particulares.**

Las condiciones particulares de los aparcamientos son las establecidas en la Sección 4ª, Capítulo 5, Título 6, del Anexo Normativo I, relativo a Condiciones generales de la edificación y uso del suelo.

#### **Artículo 76.- Infraestructuras. Definición.**

Comprende las dotaciones que se destinan a la provisión y gestión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento y depuración de aguas, telefonía, gas, recogida y tratamiento de residuos, etc..

#### **Artículo 77.- Clases.**

Se distinguen las siguientes clases:

- A) Abastecimiento de agua.
- B) Saneamiento.
- C) Energía eléctrica.
- D) Gas.
- E) Telecomunicaciones.
- F) Residuos urbanos.
- G) Otros servicios infraestructurales.

#### **Artículo 78.- Condiciones particulares.**

Las condiciones particulares de las infraestructuras son las establecidas en la Sección 5ª, Capítulo 5, Título 6, del Anexo Normativo I, relativo a Condiciones generales de la edificación y uso del suelo.

### **CAPÍTULO III.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES**

#### **Artículo 79.- Sistemas generales.**

Los sistemas generales son aquellas dotaciones que formando parte de la estructura general y orgánica del territorio están al servicio de toda o gran parte de la población del municipio.

Los sistemas generales previstos por este Plan General son:

- a) Red viaria del sistema general de comunicaciones.
- b) Sistema general de Espacios libres.
- c) Sistema general de Equipamiento.
- d) Infraestructuras y servicios.

#### **Artículo 80.- Obtención del suelo destinado a sistemas generales.**

1.- El Plan General, a los efectos de su obtención, distingue los siguientes tipos de sistemas generales:

- a) Sistemas generales incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano.
- b) Sistemas generales incluidos o adscritos al suelo urbanizable.
- c) Sistemas generales en suelo no urbanizable.

2.- Las modalidades de obtención previstas por el Plan General son las siguientes:

- a) Los terrenos de sistemas generales incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de la unidad de ejecución.
- b) Los terrenos de sistemas generales incluidos o adscritos al suelo urbanizable se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de la unidad de ejecución en que se incluyan.
- c) Los terrenos sistemas generales no incluidos en unidades de ejecución, se obtendrán mediante expropiación forzosa.
- d) En caso de actuaciones en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable que requieran adelantar la obtención normal del suelo por ejecución sistemática, podrán propiciarse convenios de cesión de uso de los terrenos sin renunciar a los derechos de titularidad hasta el momento de la ejecución sistemática de la unidad de ejecución en que estén incluidos los terrenos afectados.

3.- En caso de que resultase necesaria la expropiación de los sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución en suelo urbanizable, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad reparcelatoria y participará en el proceso de distribución de beneficios y cargas del ámbito correspondiente como titular de la superficie expropiada.

**Artículo 81.- Ejecución de los sistemas generales.**

La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo mediante proyectos de urbanización en el suelo urbano no consolidado, en el suelo urbanizable y en el suelo no urbanizable, y mediante proyectos de obras ordinarias para las obras aisladas previstas por el Plan y para las obras de remodelación y reurbanización de los espacios públicos existentes en el suelo urbano consolidado.

**Artículo 82.- Sistemas locales.**

Los sistemas locales o dotaciones locales comprenden aquellas dotaciones que, complementando la estructura general y orgánica del territorio a escala local, están al servicio de áreas de tamaño inferior.

Las dotaciones locales previstas por este Plan General son:

- a) Red viaria del sistema local de comunicaciones.
- b) Sistema local de espacios libres.
- c) Sistema local de Equipamiento.
- d) Infraestructuras y servicios.

**Artículo 83.- Obtención del suelo destinado a sistemas locales en suelo urbano.**

El Plan General distingue las siguientes modalidades de obtención de los terrenos de sistemas o dotaciones locales en suelo urbano:

- a) Los terrenos destinados a sistemas o dotaciones locales pendientes de obtención, incluidas en unidades de ejecución, se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de la unidad de ejecución en que se incluyan.
- b) Los terrenos destinados a sistemas o dotaciones locales pendientes de obtención, no incluidas en unidades de ejecución, se obtendrán por ocupación directa o mediante expropiación forzosa.
- c) Los terrenos destinados a sistemas o dotaciones locales pendientes de obtención, incluidos en Áreas de Planeamiento en Desarrollo, se obtendrán mediante los procedimientos de gestión previstos en los ámbitos correspondientes.
- d) En caso de actuaciones en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable que requieran adelantar la obtención normal del suelo por ejecución sistemática, podrán propiciarse convenios de cesión de uso de los terrenos sin renunciar a los derechos de titularidad hasta el momento de la ejecución sistemática de la unidad de ejecución en que estén incluidos los terrenos afectados.

**Artículo 84.- Obtención de sistemas locales en suelo urbanizable.**

La obtención de los terrenos destinados a sistemas o dotaciones locales en suelo urbanizable se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de la unidad o unidades de ejecución que se delimiten en el Plan Parcial correspondiente.

**Artículo 85.- Titularidad y afectación del suelo.**

- 1.- El suelo que el Plan General afecta a dotaciones públicas queda vinculado a tal destino. La titularidad y afectación pública al uso general o al servicio público y, por esta titularidad y destino, la aplicación del régimen jurídico propio del dominio público, se opera una vez adquirido el suelo por la Administración por cualquiera de los títulos con eficacia traslativa que regulan estas Normas de conformidad con la legislación urbanística. En tanto no se efectúe dicha adquisición continuará de propiedad privada pero vinculado al destino señalado.
- 2.- En los terrenos destinados a dotaciones públicas no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar, únicamente, las obras de conservación precisas de éstas últimas y solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.
- 3.- La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión del dominio público respecto aquellas dotaciones públicas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien y los objetivos de este Plan.

**TÍTULO CUARTO. Patrimonio Arquitectónico y ARQUEOLÓGICO****CAPÍTULO I.- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO****Artículo 86.- Objeto del Catálogo y grados de protección.**

El objeto del Catálogo y Normativa relativos a Patrimonio Arquitectónico es garantizar la salvaguarda de aquellos edificios cuyo interés histórico, arquitectónico, constructivo, tipológico o ambiental exige una protección individualizada.

En función de dicho interés se establecen tres grados de Protección:

- I. Protección Integral.
- II. Protección Estructural.
- III. Protección Ambiental.

**Artículo 87.- Principios generales de intervención, normas comunes a los distintos grados de protección y tipos de obras.****1.- Principios de intervención.**

- En los edificios catalogados, se harán prevalecer la permanencia y la rehabilitación sobre cualquier otra determinación del Plan.

- Los edificios protegidos individualmente no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos que resulte imprescindible eliminar en orden a su restauración, adecuación estructural, seguridad, salubridad y habitabilidad.

La demolición no autorizada o la provocación de ruina, por abandono o negligencia, reiterada, de un edificio protegido, comportará la obligación de su reconstrucción.

- La determinación de las intervenciones que puedan o deban realizarse en los edificios dependerá del grado de protección que les afecte, la documentación relativa al inmueble recogida en las fichas particulares del catálogo o aportada como información previa a la concesión de licencia de obras y la inspección realizada por parte de los servicios técnicos municipales y/o, en su caso, por el Servicio de Patrimonio de la Comunidad Autónoma, o los técnicos designados al efecto.

## **2.- Normas comunes a los distintos grados de protección.**

Además de las normas específicas correspondientes a cada grado de protección y las determinaciones que, en su caso se establecen en las fichas particulares que componen el Catálogo, las actuaciones en cualquier edificio protegido respetarán las siguientes normas genéricas:

- 1.- Las intervenciones respetarán los valores del edificio y la integridad de sus elementos de interés que hubieran motivado su protección.
- 2.- Se permiten las obras necesarias para la implantación y el mantenimiento de las instalaciones e infraestructuras.
- 3.- Se permiten las obras necesarias para la conservación de los edificios y su consolidación.
- 4.- Se permiten las obras de restitución, incluyendo el derribo de aquellos añadidos sin valor que, en su caso, se especifiquen en las fichas particulares y la reconstrucción de partes o elementos de valor desaparecidos.
- 5.- En los materiales de acabado de fachadas, cierres de parcela y paramentos interiores, protegidos o que tengan interés, aparte de las obras de conservación, sólo se permite su reposición.
- 6.- En los acabados exteriores de los muros de planta baja se emplearán los mismos materiales que en el resto de la fachada o los similares que puedan autorizarse. Su tratamiento será acorde con los criterios de composición y materiales del resto de la fachada.
- 7.- Podrán autorizarse las obras necesarias para el cumplimiento de la normativa vigente sobre evacuación y protección de incendios y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

- 8.- Podrá autorizarse la colocación de elementos de mobiliario urbano e instalaciones de servicio público fijados a las fachadas.
- 9.- La protección de los edificios incluye aquellos bienes muebles de interés que se consideren integrados en los mismos, aparezcan o no recogidos en las fichas particulares. Deberán conservarse y en ningún caso podrán ser trasladados fuera del edificio sin autorización expresa del organismo correspondiente.
- 10.- En las fachadas de los edificios protegidos se prohíbe: El cierre de balcones y terrazas, y la implantación de antenas, marquesinas y, en general, instalaciones que desvirtúen su imagen.
- 11.- En relación con el uso posible de los edificios protegidos, no se establecen, en principio, restricciones, pero podrán limitarse o excluirse aquellos usos que, por su naturaleza, conlleven exigencias funcionales incompatibles con la conservación de los valores y elementos de interés que hubieran motivado su catalogación o puedan provocar su deterioro o desaparición.
- 12.- Con objeto de garantizar la protección y respeto de los edificios catalogados en grado I y II, (protección Integral y Estructural), el Ayuntamiento podrá limitar la altura de edificios colindantes o solicitar soluciones arquitectónicas que, sin restar sustancialmente la edificabilidad que corresponda a tales edificios, respondan a la idea de respetar la prevalencia del edificio catalogado en su entorno próximo.

### 3.- Tipos de obras. Definiciones.

A efectos de interpretar la normativa general o particular de este Catálogo, los distintos tipos de obra responderán a las siguientes definiciones:

- 1.- **Conservación:** Mantenimiento de un edificio o elemento en las adecuadas condiciones de estado y utilización.
- 2.- **Consolidación:** Intervención en un edificio para asegurar o reforzar sus elementos estructurales. La consolidación comprende, cuando sea preciso, reponer elementos estructurales.
- 3.- **Restauración:** Intervención mediante técnicas específicas que tienen por objeto devolver un edificio o elemento a su estado original.
- 4.- **Reposición:** Sustitución de partes o elementos de un edificio por otros que tengan características similares a los originales. Podrán autorizarse variantes actuales de los materiales y técnicas primitivos.
- 5.- **Restitución:** Intervención en un edificio para devolverlo, en todo o en parte, a su estado primitivo, incluyendo en esta denominación, los elementos de interés aportados

a lo largo de su historia.

- 6.- **Recuperación tipológica:** Intervención en un edificio para restituir la traza o la organización espacial parcialmente perdidas.
- 7.- **Reconstrucción:** Intervención que pretende volver a levantar un edificio o parte de él, desaparecido, cuyas características se conocen, de manera fiel a su situación original.
- 8.- **Rehabilitación:** Adecuación de un edificio a un uso existente o nuevo pudiendo variar elementos estructurales, espaciales, formales u ornamentales pero manteniendo su traza y estructura general.
- 9.- **Reestructuración:** Alteración, total o parcial, del trazado o la organización espacial de un edificio o elemento.
- 10.- **Vaciado:** Derribo de las estructuras internas horizontales y en su caso verticales de un edificio manteniendo las fachadas. Se considera vaciado, a los efectos de esta normativa, cuando el derribo supera el 50% de la superficie interior.
- 11.- **Demolición:** Derribo de todo o parte de un edificio. Supone la acción humana sobre el edificio y excluye el hundimiento accidental del mismo.
- 12.- **Ampliación:** Realización de obras que supongan un aumento de la superficie construida. Pueden darse tres casos:
- a) Aumento de la superficie construida sin aumento de volumen.
  - b) Aumento de volumen sin incremento de la ocupación en planta.
  - c) Aumento de volumen con incremento de la ocupación en planta.
- 13.- **Sustitución:** Cambio de un edificio o parte de él por otro cuyas características pueden ser diferentes del original.

#### **Artículo 88.- Grado I. Protección Integral.**

Se asigna a edificios y elementos de excepcional valor arquitectónico o histórico-artístico que constituyen elementos relevantes de la historia de la Ciudad y deben ser conservados en su integridad, con independencia de su estado físico.

Las actuaciones sobre edificios a los que se asigna Protección Integral respetarán los siguientes criterios:

- 1.- Los edificios deben conservar su estructura y disposición general, manteniendo íntegramente su aspecto exterior y sus elementos arquitectónicos característicos: patios, escaleras, huecos, cerramientos, etc.
- 2.- Únicamente se permitirán intervenciones que no afecten a dichos elementos o propicien su recuperación. En virtud de ello, las obras se limitarán a:

Restauración  
Reposición de elementos  
Modernización y actualización de instalaciones.

Ello no excluye la demolición de elementos añadidos al inmueble, siempre que no participen de interés arquitectónico asociado a estilos arquitectónicos posteriores a su construcción.

- 3.- Si la recuperación del edificio lo justifica, se permitirán obras de modernización de tabiquería y cerramientos interiores, siempre que no afecten a la distribución general ni a la estructura resistente, ni desvirtúen la tipología original del edificio o los valores que justificaron su protección.
- 4.- Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales, de forma que resulten compatibles con la configuración espacial, estructural y tipológica, del edificio protegido.

#### **Normas de actuación en edificios protegidos en Grado I.**

- 1.- Las intervenciones respetarán los valores del edificio y la integridad de sus elementos de interés.
- 2.- Sólo con carácter excepcional podrán autorizarse obras de reestructuración parcial para la adaptación del edificio a la normativa vigente de protección de incendios, evacuación, introducción de aparatos elevadores u otras circunstancias similares. En las intervenciones profundas se deberá llevar a cabo la recuperación tipológica de los elementos de interés de la parte afectada.
- 3.- Se prohíbe el vaciado del edificio. Podrán autorizarse derribos parciales con el fin de eliminar añadidos impropios o situaciones incoherentes con los valores del conjunto.
- 4.- Se mantendrán las alineaciones actuales de la edificación excepto en aquellas situaciones en que estén constituidas por partes o elementos sin interés.
- 5.- Se mantendrá la composición de las fachadas y la disposición y tamaño de sus huecos. Podrá autorizarse su recuperación tipológica.
- 6.- La recuperación o reposición de elementos originales y la apertura de nuevos huecos deberá quedar adecuadamente documentada y justificada.
- 7.- En el caso de que sea necesario, las carpinterías y rejerías serán repuestas por otras similares a las originales. Excepcionalmente podrá autorizarse la sustitución de alguno de esos elementos cuando no suponga merma de los valores catalogados.
- 8.- Se conservarán o repondrán los revestimientos, elementos constructivos y ornamentales de interés y se aplicará sobre ellos técnicas específicas de restauración. Los materiales a emplear se ajustarán a los existentes en el edificio y

la textura y color de sus acabados exteriores serán, en lo posible, similares a los originales.

- 9.- En la consolidación de elementos estructurales deberán utilizarse soluciones constructivas funcionalmente similares a las existentes.
- 10.- Cuando no sea técnicamente posible la ejecución de obras autorizadas manteniendo un elemento catalogado se podrá solicitar permiso para su desmontaje y posterior recolocación con el mismo material, forma y dimensiones que tenía en su origen. Este tipo de obra será siempre excepcional y se exigirán las garantías convenientes para la recuperación de dicho elemento. Cuando se considere imposible su recolocación, primará la conservación del elemento catalogado sobre el régimen de obras autorizado.
- 11.- Se mantendrá la volumetría actual de las cubiertas, excepción hecha de cuerpos y elementos que constituyen añadidos impropios, y se prohíbe la aparición de nuevos volúmenes.

Se mantendrán las pendientes. Se conservarán o repondrán los materiales de la cubierta original. Se conservarán las partes o elementos de interés de la cubierta original. Podrá autorizarse la sustitución de los elementos estructurales de la cubierta sin variar su expresión exterior.

- 12.- Podrán autorizarse cambios en la distribución interior del edificio cuando no afecten a su organización espacial y tipológica.
- 13.- Podrán autorizarse las obras necesarias para mejorar la accesibilidad.
- 14.- Se prohíben las ampliaciones en altura. Podrán autorizarse, de manera excepcional, las ampliaciones en planta.
- 15.- La renovación de las instalaciones y la introducción de nuevas tecnologías será cuidadosa en orden a no desvirtuar los valores del edificio, evitando la sumisión del edificio a su implantación.

#### **Artículo 89.- Grado II. Protección Estructural.**

Se asigna a aquellos edificios de interés que participan de especial valor arquitectónico en alguna de sus partes o elementos constitutivos u ofrecen soluciones constructivas, compositivas o tipológicas singulares.

Las actuaciones sobre edificios a los que se asigna Protección Estructural se regirán por las siguientes normas:

- 1.- Los edificios deben conservar los valores y elementos estructurales que justifican su protección permitiéndose en ellos cuantas obras contribuyan a consolidar o restablecer la tipología original del edificio, cuando ésta hubiera

sido alterada.

2.- Las obras permitidas se limitarán a:

- Restauración.
- Reposición de elementos.
- Cambios de tabiquería derivados de reordenación interior que no afecten a su estructura portante y valores tipológicos.
- Modernización y actualización de instalaciones.
- No se permitirán añadidos salvo que resulten imprescindibles para la reutilización del edificio.

3.- Si la recuperación funcional del edificio lo justifica, en particular si se destinara a un uso dotacional, se permitirán reformas y ampliaciones siempre que no contravengan valores estructurales. En todo caso, se mantendrá íntegramente la fachada, dimensiones de huecos, materiales, debiendo reponerse los huecos a sus dimensiones primitivas en el caso de que hubieran sido alteradas.

4.- Se admiten aquellos usos que resulten compatibles con los valores de naturaleza estructural que justifican la protección del edificio.

#### **Normas de actuación en edificios protegidos en Grado II.**

1.- Las intervenciones respetarán los valores del edificio y la integridad de sus elementos de interés.

2.- Salvo que se indique otra cosa en este artículo o en la normativa particular, las obras permitidas o autorizables en los edificios de grado I serán también permitidas o autorizables en los mismos términos en los edificios de grado II. Se prohíbe la reestructuración total.

3.- Se prohíbe el vaciado interior del edificio. Podrán autorizarse derribos parciales.

4.- Se mantendrán las alineaciones actuales excepto en las partes afectadas por reestructuraciones parciales o ampliaciones autorizadas y en los casos en que fuera necesario el derribo de elementos sin interés o añadidos impropios.

5.- En las reestructuraciones parciales se llevará a cabo la recuperación tipológica del edificio y de los elementos de interés de la parte afectada.

6.- Se mantendrá la composición de las fachadas y la disposición y tamaño de sus huecos. Podrán autorizarse pequeñas modificaciones cuando no afecten a los elementos de interés.

7.- Podrá autorizarse la sustitución de las carpinterías y rejerías cuando resulten acordes con las fachadas catalogadas y no resulten incompatibles por su diseño, material, textura o color.

- 8.- Se conservarán o repondrán los revestimientos y elementos constructivos u ornamentales de interés y se integrarán en la rehabilitación general del edificio. Podrá autorizarse su sustitución.
- 9.- Podrán autorizarse las ampliaciones tanto en planta como en altura. Se prohíben las ampliaciones en altura que afecten a los elementos de interés del edificio.
- 10.- Se mantendrá la volumetría actual de las cubiertas pudiendo autorizarse, de manera excepcional, la aparición de nuevos volúmenes.
- 11.- Se conservarán o repondrán los materiales de la cubierta. Podrá autorizarse su sustitución.
- 12.- Se permite la sustitución de elementos estructurales del edificio.
- 13.- Se permiten los cambios de distribución interior.
- 14.- La renovación de las instalaciones, la introducción de nuevas tecnologías y la mejora de la accesibilidad y evacuación del edificio se someterá a la conservación de los valores del edificio y la integridad de sus elementos de interés.

#### **Artículo 90.- Grado III. Protección Ambiental.**

Se asigna a cuantos edificios, elementos y conjuntos participan de las invariantes constructivas y materiales que caracterizan la arquitectura tradicional del Casco Antiguo y contribuyen a conformar la escena urbana.

Las actuaciones sobre edificios a los que se asigna Protección Ambiental se regirán por las normas siguientes:

- 1.- Se permitirán obras de reforma interior, de conservación y mejora, siempre que no se alteren los valores volumétricos tipológicos y ambientales que han motivado su protección.
- 2.- Se permitirá un vaciado interior si no conlleva la desaparición de elementos tipológicamente valiosos, pero en ningún caso la demolición de la fachada, que podrá, no obstante, ser objeto de adecuación constructiva y compositiva en orden a recuperación de valores ambientales.
- 3.- En todo caso los proyectos de derribos interiores y, en su caso, modificación de fachadas, deberá ser objeto de proyecto específico y solicitarse, con carácter previo o complementario a la presentación del proyecto de ejecución correspondiente a la renovación arquitectónica interior.
- 4.- Se permiten aquellos usos que resulten compatibles con los valores de naturaleza ambiental, que justifican la protección del edificio, considerándose como especialmente apropiado a estos inmuebles el uso residencial.

**Normas de Actuación en edificios protegidos en Grado III.**

- 1.- Todas las intervenciones respetarán los valores del edificio y la integridad de sus elementos de interés, en particular su fachada.
- 2.- Salvo que se indique otra cosa en este artículo o en la normativa particular, las obras permitidas o autorizables en los edificios de grado I y II serán también permitidas o autorizables en los mismos términos en los edificios de grado III. Podrá autorizarse el vaciado del edificio.
- 3.- Cuando se planteen obras de rehabilitación o reestructuración, podrá condicionarse su autorización a la ejecución de las obras o demoliciones necesarias para la conservación o restitución morfológica de los elementos catalogados.
- 4.- Se permiten las ampliaciones en planta siempre que no afecten negativamente a las fachadas catalogadas y a otros elementos de interés. Podrán autorizarse las ampliaciones en altura.
- 5.- Se mantendrá la composición de sus fachadas y la disposición y tamaño de sus huecos. Podrán autorizarse pequeñas modificaciones cuando no afecten a los elementos de interés.
- 6.- En su caso, en los edificios en los que se catalogan elementos interiores,- escaleras, portales, locales de planta baja, sótanos, etc.,- la intervención los integrará en el conjunto.
- 7.- El tratamiento exterior de la planta baja será acorde con los criterios de composición y materiales del resto de la fachada, pudiendo autorizarse el uso de otros materiales y diseños que no afecten a los valores catalogados.

**Artículo 91.- Relación de edificios protegidos.**

	<b>Edificio</b>	<b>Situación</b>	<b>Grado</b>
1	Castillo de los Caltravos	Ronda de Caltravos	I Integral (BIC en categoría Monumento)
1bis	Palacio de Comendadores	Ronda de Caltravos	I (forma parte del BIC Castillo de Caltravos)
2	Iglesia de Sta. María la Mayor	Pl. España, pl. Deán	I (BIC en categoría Monumento)
3	Casa Consistorial	Pl. España, 1	I (BIC en categoría Monumento)
4	Lonja	Pl. España, c/ Mayor 1	I (BIC en categoría Monumento)

	<b>Edificio</b>	<b>Situación</b>	<b>Grado</b>
5	Iglesia del Carmen	C/ Carmen 1, c/ Padre Nicolás Sancho 2	I (Bien Declarado Catalogado)
8	Iglesia de los PP Escolapios	C/ Ángel Ruiz 2, c/ Escolapios	I
9	Iglesia de San Francisco	Plaza de San Francisco	I
49	Ermita Virgen de Pueyos	A 2 km. de la población	I
50	Iglesia de Sto. Domingo	Pl. Sto. Domingo, Ctra. de Zaragoza	I
51	Ermita de San Pascual	Val de Judíos (Olivar de Montoro)	I
52	Ermita de la Encarnación	Val de Judíos	I
53	Ermita Virgen de la Peña	Ctra. Alcañiz-Valmuel, 5 km.	I
54	Ermita de San Miguel	El Plano, 8 km.	I
55	Ermita Vieja de Pueyos	a 150 m. de la ermita grande	I
56	Ermita de Sta. Bárbara	Loma de Sta. Bárbara, al Norte	I
57	Ermita de San Bartolomé	Plana de los Santos, 4 km.	I
59	Capilla de San José	Camino de Pueyos	I
60	Capilla del Cementerio	Cementerio Municipal	I
5bis	Claustro convento del Carmen	C/ P. Nicolás Sancho, 4	II Estructural
6	Iglesia Convento de San Gregorio	C/ de las Monjas, 34	II
7	Casa en Calle Alejandro	C/ Alejandro, 5 y 7	II
10	Teatro Municipal	Pl. San José 4, c/ Pruneda	II
11	Mercado Municipal	Pl. Mercado 1, c/ Pruneda	II
12	Casa Palacio Ardid	C/ Mayor 13, C/ Santa Pau 2	II
13	Casa Palacio Calpe	C/ Santa Pau, 4	II
14	Casa Mainar	C/ Mayor, 22, C/ Mazaleón	II
15	Granero Almudí	C/ Infanzonía 1 y 3, C/ Mazaleón 2 y 4	II
17	Casa del Deán	C/ Deán, 24	II
19	Casa Calandetas	C/ Cueva 21, C/ T. Moore	II
21	Casa Palacio Julve	C/ Mayor 43, C/ Panfranco	II
28	Casa Palacio de Doña Concha	Cantón del Castillo 19-21 C/Trinidad	II
34	Molino harinero Mayor	Pl. Monjas	II
36	Horno Nuevo	C/ Torrecilla de Alcañiz 9	II
47	Depósito de aguas	Ladera Norte de Pui Pinos	II
58	Iglesia de Capuchinos	C/ Capuchinos	II
65	Casa modernista en Andrade 14	Paseo Andrade 14	II
66	Casa modernista en Andrade 15	Paseo Andrade 15	II
68	El Batán. Fábrica de Lanás	Camino de San Antonio 19	II
74	Casa modernista Alejandro 14	C/ Alejandro 14	II
16	Posada Barnolas	C/ Mazaleón 6 y 8	III Ambiental
18	Casa en Mayor 36	C/ Mayor 36 C/ Salinas 2	III
20	Casa en Plaza Almudines 8	C/ Teniente Moore, 8	III
22	Casa en Mayor 45	C/ Mayor 45	III
24	Casa Parroquial	Plaza España 3	III
29	Casa de los Ram	C/ Mayor 11 C/ Palomar	III

	<b>Edificio</b>	<b>Situación</b>	<b>Grado</b>
33	Antigua Casa los Díaz	Plaza Mendizábal 16	III
35	Casa del antiguo Cine Guallar	C/ Mayor 44, C/ T. Moore, C/ Cueva	III
37	Horno Viejo	Esquina C/ T. Moore con C/ La Cueva	III
75	Casa en Alexandre 23	C/ Alexandre 23	III
76	Casa en Carmen 4	C/ Carmen 4	III
77	Casa en Carmen 29	C/ Carmen 29	III
78	Casa en Carmen 7-9	C/ Carmen 7-9	III
79	Casa en Padre Vidal 44	C/ Padre Vidal 44	III
80	Casa en Torrecilla de Alcañiz 7	C/ Torrecilla de Alcañiz, 7	III
81	Casa en Teniente Moore 12	C/ Teniente Moore, 12	III
82	Casa en Ramón y Cajal 18	C/ Ramón y Cajal 18	III
83	Casa en La Cueva 10	C/ de la Cueva 10	III
84	Casa en La Cueva 12	C/ de la Cueva 12	III
85	Casa en Mayor 72	C/ Mayor 72	III
86	Casa en Mayor 68	C/ Mayor 68	III
87	Casa en Mayor 41	C/ Mayor 41	III
88	Casa en Mayor 39	C/ Mayor 39	III
89	Casa en Mayor 25	C/ Mayor 25	III
90	Casa en Muro de Santiago 13- 15- 17	C/ Muro de Santiago 13-15-17	III
91	Casa en Plaza Cabañero 6	Plaza Cabañero 6	III
93	Casa en Plaza Cabañero 3	Plaza Cabañero 3	III
94	Casa en Plaza Cabañero 4	Plaza Cabañero 4	III
95	Casa en Mayor 29	C/ Mayor 29	III

	<b>Elementos</b>	<b>Situación</b>	<b>Protección</b>
25	Antigua portada convento de San Gregorio	Plaza de las Monjas	I
26	Muro de Santiago. Muralla Siglo XIV	Muro de Santiago	I BIC Muralla
27	Muro de Santa María. Muralla Siglo XIV.	Muro de Santa María	I BIC Muralla
30	Capilla Virgen de Loreto	C/ Virgen de Loreto con C/ Padre Vidal	I BIC Muralla
31	Torreón de la Muralla	C/ Calanda	I BIC Muralla
32	Muralla de antigua iglesia de San Pedro	C/ Escolapios	I BIC Muralla
39	Muralla C/ Blasco y C/ Pruneda	Entre C/ Blasco y C/ Pruneda	I BIC Muralla
40	Muralla Ronda de Belchite	Ronda de Belchite	I BIC Muralla
41	Muralla Ronda de Teruel	Ronda de Teruel	I BIC Muralla
42	Muralla Ladera S.O del Castillo	Ladera SO del Castillo	I BIC Muralla
43	Arcos góticos entre calles Alejandre y Blasco	C/ Alejandre y C/ Blasco	I

44	Horno de San Pedro	Pl. San Pedro y C/ San Vicente Ferrer	I
45	Arcos del Cantón de las Campanas	Cantón de las Campanas	I
46	Capilla San Antonio Abad	Pl. Mendizabal	I
61	Capilla de Ntra. Sra. Pilar	Muro de Santiago con C/ Mayor	I
62	Capilla de San Roque	C/ Caldereros 21	I
63	Monumento de Pueyos. Obelisco guerra de Independencia	Próximo a Ermita de Pueyos	I
64	El Aventador de Pueyos	Santuario de Pueyos	I
67	Puente Viejo	Acceso Ctra. Zaragoza	I
69	Acueducto	Camino de San Antonio	I
70	Fuente de los 72 caños	Parque de La Glorieta	I
71	Muro y escudo gótico	Paseo de Andrade	I BIC
72	Puente Nuevo	Carretera de Caspe	I
73	Puente de la Vía	Sobre río Guadalope	I
82 bis	Pinturas Murales en Ramón y Cajal nº 18	C/ Ramón y Cajal 18	I (Bien declarado Inventariado)
96	Arco de San Pedro	El Cuartelillo	I
99	Torre del Campamento		I BIC
100	Torre de Gordizo		I BIC

	Recintos	Situación	Protección
23	Plaza de los Almudines	Plaza de los Almudines	Ambiental (1)
26	Entorno Muro de Santiago		Ambiental (1)
27	Entorno Muro de Santa María		Ambiental (1)
38	El Cuartelillo	Glorieta de Valencia o del Cuartelillo	Ambiental (1)
41	Entorno Muralla Calanda Teruel	Ronda	Ambiental (1)
48	Calle de los Toros	Calle de los Toros	Ambiental (1)
97	Entorno Calle Mayor y Plaza Cabañero		Ambiental (1)
98	Plaza de San Francisco		Ambiental (1)

(1) La protección ambiental asignada a los recintos se establece sin perjuicio de la protección específica -integral, estructural o ambiental- asignada a alguno de los elementos incluidos en su ámbito, y la condición de B.I.C, de que, en su caso, pudieran participar.

## CAPÍTULO II.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

### Artículo 92.- Objeto.

El objeto de esta normativa es garantizar la protección de los yacimientos y bienes de interés arqueológico del municipio de Alcañiz.

### Artículo 93.- Grados de Protección.

En función del valor constatado o presumible de los yacimientos y las acciones necesarias en orden a su protección se establecen cuatro grados de protección.

GRADO 1.- Aplicable a yacimientos de valor excepcional y especial interés entre los que se incluyen los yacimientos incoados o los ya declarados Bienes de Interés Cultural (BIC).

La normativa de aplicación a estos yacimientos será la determinada por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y por la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés

En las áreas a las que se asigna este grado únicamente se permiten actividades de índole arqueológica o patrimonial quedando prohibido cualquier otro uso o tipo de actividad agrícola, industrial, urbanística, de extracción áridos o realización de infraestructuras – procediéndose a la retirada paulatina de otros usos actuales-, excepto los destinados a la protección, difusión y estudio del propio yacimiento.

GRADO 2.- Aplicable a yacimientos de valor en los que se excluye cualquier tipo de actuación de las señaladas en el párrafo anterior, y específicamente reparcelaciones o nuevas nivelaciones, excepto las realizadas tradicionalmente, tales como labores agrícolas siempre que no se realice un cambio de uso o de tipos de cultivo que puedan afectar más profundamente el subsuelo.

Cualquier intervención constructiva y de obras públicas exigirá una intervención arqueológica previa condicionando los proyectos de obras a los resultados de estas actuaciones, siendo necesaria la conservación de los restos arqueológicos encontrados, lo que no implica necesariamente que, por un lado, estos restos tengan que permanecer visibles o que, por otro, impidan la realización de construcciones sobre ellos.

GRADO 3.- Aplicable a enclaves de interés menor, y áreas del territorio en las que se presume la existencia de restos arqueológicos.

Este grado de protección implica una actuación arqueológica previa a obras o cambio de uso de las parcelas, con medidas de protección para los elementos patrimoniales encontrados y con la posibilidad de que los resultados de dicha actuación impliquen un cambio de grado de protección.

GRADO 4.- Este grado de protección conlleva el seguimiento arqueológico de cualquier tipo de obra o cambio de uso realizado en el yacimiento, con la posibilidad de realizar actuaciones arqueológicas en función de los resultados si se produjeran hallazgos significativos, lo que también podría implicar su cambio de grado de protección si procediese.

#### **Artículo 94.- Régimen de Actuación.**

La delimitación y protección de los yacimientos y bienes establecidos en esta normativa, no excluye la existencia de otros dentro del término municipal de Alcañiz.

En función de ello, la Administración podrá ordenar excavaciones o prospecciones en cualquier terreno público o privado del municipio en virtud del artículo 43 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, LPHE.

Todos los hallazgos en el término municipal de Alcañiz deberán notificarse tanto al Ayuntamiento como a la Dirección General de Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón.

**Artículo 95.- Listado de yacimientos y grado de protección**  
**CASCO URBANO**

<u>Yacimiento</u>	<u>Grado de Protección</u>
- Casco Antiguo de conjunto	3
- Lugares cercanos a BIC	3
- Los Pasadizos	2
- Palacio Municipal	1
- La Lonja	1
- Ex – Colegiata de Santa María	1
- Iglesia del Carmen	1
- Iglesia de San Francisco	1
- Casas solariegas del siglo XVI en la zona de los Almudines	1
- Palacio Cascajares	1
- El Castillo de los Calatravos	1

**SUELO NO URBANIZABLE**

<u>Nº Yac.</u>	<u>Yacimiento</u>	<u>Grado de Protección</u>
1	Puente del Regallo	3
2	Camino de Mas de Navales	4
3	El Castellar	3
4	Camino de Balsa de Navales	3
5	El Murallón	3
6	Cerezuela	3
7	Masico de Ponz	2
8	Torre Cascajares	3
9	Camino Corral del Calvo	4
10	Corral de las Lunas	4
11	Cordones de las Lunas	4
12	Balsa de las Lunas	4
13	Chicarro I	4
14	Chicarro II	4
15	Corral de Rebullida	4
16	Mainar	4
17	Playeta de la Estanca	4

18	San Martín	3
19	Túmulos de San Martín	3
20	Tiro de Cañon	2
<b><u>Nº Yac.</u></b>	<b><u>Yacimiento</u></b>	<b><u>Grado de Protección</u></b>
21	Cabezo de los Tres Pinos	4
22	Val del charco del agua amarga	1
23	Las Lunas	3
24	El Tartrato	1
25	Corral de la Figuera	4
26	Corral de Díaz	4
27	Balsa de Altafulla	4
28	Mas de Altafulla	4
29	Torre Sierra Este	4
30	Altos de Val de Tinaja	4
31	La Cariventa	4
32	Valdetinaja	4
33	Chozo	4
34	Val de la Torre	4
35	Corral de las Varillas	4
36	Mas de Tarrancho	4
37	Cordones de los Charcos	4
38	Ala Delta	
39	Peña Blanca I y II	4
40	Peña Blanca III	3
41	Casa de la Viuda	4
42	Cabecico del Tambor	3
43	Las Margaritas	4
44	Las Torrazas	3
45	Masada de Ram	4
46	La Jabonera	4
47	Graveras de la Salada Grande Norte	4
48	Ermita de San Miguel	3
49	El Melonar I y II	4
50	Los Charcos	3
51	Yerba I	4
52	Yerba II	4
53	Salada Grande Este I	4
54	Salada Grande Este II	3
55	Plana del Viento	4
56	Alcañiz El Viejo	1
57	Torre de Thomson	2
58	Acampo Cabañero	4
59	Cabezo Pozo de Alloza	3
60	Balsa de Valentín	3
61	El Palao	1
62	Fuente Cobertorada	4
<b><u>Nº Yac.</u></b>	<b><u>Yacimiento</u></b>	<b><u>Grado de Protección</u></b>

63	Torre de Llopis	2
64	La Redehuerta	3
65	Torreón de la Redehuerta	3
66	Torre de Murria	2
67	Alonso Norte	3
68	Montoro	4
69	La Coscollosa	4

## TÍTULO QUINTO. NORMAS DEL SUELO URBANO

### CAPÍTULO PRIMERO. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

#### Sección 1ª. Área homogénea Casco Antiguo. Clave CA.

##### Artículo 96.- Determinaciones generales. Clave CA.

- **Ámbito:** Definido gráficamente en los Planos de Ordenación.
- **Clases de Suelos:** Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.
- **Uso global:** Residencial.
- **Planeamiento Remitido.** Se redactará para el ámbito del barrio de Santiago delimitado al efecto, un Plan Especial de Protección y Reforma Interior que responderá al objetivo global de conseguir la rehabilitación física y funcional del área a partir de medidas de protección que aseguren la salvaguarda de su patrimonio arquitectónico y urbano de interés, e intervenciones de reforma que descongestionen la trama urbana haciéndola más permeable, mejoren la accesibilidad y el tránsito interior, refuercen dotaciones locales y generales y, en general, contribuyan a mejorar las condiciones de vida de sus residentes, frenando el proceso de deterioro físico y funcional que el barrio sufre en la actualidad.

La formulación de dicho Plan Especial responderá a los objetivos y criterios específicos de intervención, recogidos al efecto en el artículo 100: "Desarrollo. Planeamiento Remitido", de esta normativa.

En cuantos aspectos no aparezcan regulados en el citado Plan Especial para el ámbito del barrio de Santiago, de forma expresamente distinta, se estará a lo dispuesto con carácter general en esta Normativa.

##### Artículo 97.- Determinaciones funcionales. Clave CA.

- **Uso principal o característico y tipología dominante:** Residencial en vivienda unifamiliar o plurifamiliar con los criterios de densidad de vivienda establecidos en este artículo. El número máximo de viviendas permitido en una parcela será el resultante de dividir la superficie construida total del uso de vivienda, resultante de los parámetros de edificación aplicables, incluyendo zonas comunes, entre 80 m<sup>2</sup> de

superficie. No se incluyen en el cómputo las superficies destinadas a aparcamientos y trasteros, a otros usos no específicamente de vivienda ni el aprovechamiento bajo cubierta, en su caso.

- Con objeto de garantizar la racionalidad de las intervenciones (creación de columnas integradas de baños, cocina e infraestructuras, habilitación de ascensores,...) únicamente se permite la división de viviendas y, por tanto aumentos de densidad residencial, en el marco de actuaciones y proyectos integrados que se extiendan a parcelas y edificios completos.
- En las edificaciones existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación podrán realizarse obras de mejora de la accesibilidad con instalación de ascensores en los patios o espacios libres de parcela, aunque con ellas se rebase puntualmente en determinados puntos la profundidad edificable o se supere el índice de ocupación máxima.
- **Régimen de usos en planta sótano:**
  - Permitidos: Complementarios del uso principal o característico: aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas, almacenes y trasteros.

En el sótano primero se permiten los usos expresamente admitidos en planta baja, excepto el uso de vivienda y la ubicación de habitaciones de uso residencial, hotelero o sanitario, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las normativas específicas que sean de aplicación.

El sótano segundo tan sólo podrán ser dedicado a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas, almacenes y trasteros.

- Prohibidos: Resto.
- **Régimen de usos en planta baja:**
  - Permitidos: Residencial y auxiliares. Hotelero, Comercial, Oficinas y Servicios privados, Sanitario, Asistencial, Administrativo, Socio-cultural, Religioso, Docente, Recreativo y Deportivo que sean compatibles con la vivienda.
  - Tolerados: Se permite el uso de almacén y taller siempre que sean artesanales, asegurándose en cualquier caso que no produzcan molestias, como ruidos, humos, vibraciones, etc., a los vecinos.
  - Prohibidos: Resto.
- **Régimen de usos en plantas piso:**
  - Permitidos: Residencial y auxiliares. En Planta Primera o en edificio exclusivo se permite el uso Hotelero, Comercial, Oficinas y Servicios privados, Sanitario, Asistencial, Socio-cultural, Religioso, Docente, Recreativo y Deportivo que sean compatibles con la vivienda.

- Prohibidos: Resto.

## Artículo 98.- Determinaciones formales y físicas. Clave CA.

### 1.- PARCELACIÓN

- *Superficie de parcela máxima / mínima (m<sup>2</sup>):*
  - Con carácter general la parcela mínima es la existente en el momento de la aprobación inicial de este Plan General.
  - Se permite la agrupación de parcelas, en número no superior a tres, siempre que el frente de fachada de la parcela resultante no sea mayor de 15 metros, y su superficie no exceda de 300 m<sup>2</sup>. En supuestos de parcelas con frente a más de una calle, el frente máximo de la parcela se considerará ante cada una de las calles. El Ayuntamiento podrá admitir la agrupación de parcelas cuyo número, frente o superficie resultantes excedan de los parámetros anteriores, previa tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle del ámbito, que incorporará la fragmentación compositiva y/ o material de fachadas y cubiertas, así como la creación de huecos en fachada, en orden a asegurar la integración del nuevo edificio en su entorno.

Se permite la segregación de una parcela, siempre que el frente de fachada de la parcela resultante no sea menor de 6 metros, y su superficie no sea inferior a 100 m<sup>2</sup>. Excepcionalmente, siempre que se justifique en razón de la dimensión previa o características formales de las parcelas preexistentes, podrán admitirse valores ligeramente distintos a los establecidos, previa redacción y tramitación de un Estudio de Detalle del ámbito.

- *Frente de parcela máximo / mínimo (m):*
  - Con carácter general el frente de parcela mínimo es el existente en el momento de la aprobación inicial de este Plan General.
  - En los casos de agrupación o segregación de parcelas los frentes de parcela son los establecidos en el apartado anterior.
- *Régimen de las Unidades de Ejecución*
  - Las determinaciones anteriores no serán vinculantes en las Unidades de Ejecución, salvo determinación particular expresa en sentido contrario. En cualquier caso, y salvo que en la normativa particular de la unidad de ejecución se establezca la exigencia de redactar un proyecto arquitectónicamente unitario, cuando la parcelación resultante presente frentes de parcela superiores a 15 metros, se procurará la fragmentación compositiva y/o material de fachada en orden a asegurar la integración del nuevo edificio en su entorno.

### 2.- EDIFICACIÓN

- *Alineaciones y rasantes*: Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación. Con carácter general se reconocen como oficiales las rasantes actuales. En cualquier

caso los proyectos de urbanización o de obras ordinarias podrán ajustarlas en función de nuevas condiciones de diseño del espacio público.

Se permiten retranqueos en Planta Baja para mejorar el acceso de vehículos en las calles estrechas.

- *Profundidad edificable:* La profundidad edificable de la planta piso o de la planta baja residenciales será de 12 metros.
- *Ocupación máxima (% ó m<sup>2</sup>):*
  - Planta Baja: Con carácter general, la ocupación de parcela en Planta Baja, siempre que se destine a usos no residenciales, será del 100%. En caso de destinarse a vivienda la ocupación máxima vendrá determinada por la profundidad máxima de 12 metros, establecida en plantas elevadas.
  - Planta de sótano: Se permiten las plantas sótano.
- *Volumen máximo edificable:* La resultante de las alineaciones definidas y el número máximo de plantas permitidas.

Cuando los solares tengan fachadas a dos calles con desnivel entre ellas, se podrá autorizar el trasvase de edificabilidad de la calle superior a la inferior, siempre que no suponga en la calle inferior un incremento de más de una planta sobre las autorizadas.
- *Altura de la edificación:*
  - Nº máximo de plantas: Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación.
  - Altura máxima (m): La altura máxima es de 7 metros si corresponde a Planta Baja y una Planta Piso (B1), de 10 metros si corresponde a Planta Baja más dos Plantas Piso (B2) y de 13 metros si corresponde a Planta Baja más tres Plantas Piso (B3).

En las parcelas de las subáreas B1 y B2 se permite una planta ático sobre la altura máxima que podrá ocupar el 50% de la superficie de la planta inmediatamente inferior con un retranqueo mínimo de 3 metros de las líneas de fachada.

En las parcelas de la subárea B3 se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos establecidos con carácter general en estas normas urbanísticas.

- *Elementos y cuerpos salientes:*

Los cuerpos salientes tendrán la regulación siguiente:

Se permiten balcones, en todas las plantas piso de la edificación, siempre que se sitúen a una altura mínima de 3,50 metros sobre la acera, o, el nivel de la calle si ésta fuera de rasante unitaria. Su vuelo no será superior al 5% de la anchura de la calle, ni excederá de 0,60 metros.

La longitud de los balcones no será superior a la mitad de la fachada en cada planta piso, estableciéndose una separación mínima de 1 metro entre elementos de la misma actuación y 0,75 metros a la línea medianera con el edificio contiguo.

Se permiten miradores, en todas las plantas piso de la edificación, siempre que se sitúen a una altura mínima de 3,50 metros sobre la acera, o, el nivel de la calle si ésta fuera de rasante unitaria. Su vuelo no será superior al 5% de la anchura de la calle, ni excederá de 0,60 metros.

La longitud total del frente no será superior a 2,50 metros. Su paramento exterior será paralelo a fachada y su plano lateral estará como mínimo a 1 metro de otro mirador, en su caso, y a 0,75 metros a la línea medianera con el edificio contiguo.

Los elementos salientes tendrán un vuelo máximo de 10 cm sobre el plano general de fachada.

En planta baja se permiten zócalos y pilares que no emerjan del plano general más de 10 cm, no permitiéndose ningún otro elemento ni cuerpo saliente, ni siquiera bajantes.

Los materiales y soluciones aplicables a la construcción de cuerpos y elementos salientes aparecen regulados en el Anexo Normativo III NORMAS GENERALES DE ESTÉTICA EN EL CASCO ANTIGUO

#### **Artículo 99.- Desarrollo y gestión. Clave CA.**

- Actuaciones de conservación y rehabilitación:

Se permiten actuaciones de conservación y rehabilitación de la edificación existente siempre que no se encuentre fuera de ordenación.

- Ampliación de la edificación:

Se permite la ampliación de la edificación existente, de acuerdo con los parámetros de altura y fondo establecidos con carácter general o particular, siempre que dicha edificación no se encuentre fuera de ordenación.

En el caso de que la disconformidad del planeamiento se debiera a la inadecuación con las previsiones de las alineaciones y la edificación, toda obra de ampliación queda vinculada al ajuste del edificio a la alineación establecida en la ordenación.

- Obra nueva o Sustitución de la edificación:

La edificación sobre solares existentes o previstos en la ordenación así como la sustitución de la edificación existente respetarán las condiciones de altura y fondo establecidos con carácter general o particular.

- Sistema de actuación: Asistemática.
- Otras exigencias:

Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Estas plazas estarán en el mismo solar o en otro lugar próximo a la vivienda. En este último caso, para conceder la licencia de edificación, habrá que acreditar la Escritura de propiedad de estas plazas de aparcamiento.

Esta condición se cumplirá obligatoriamente en casos de sustitución y de nueva edificación y siempre que sea posible en los casos de conservación, rehabilitación o ampliación de la edificación.

#### **Artículo 100.- Desarrollo. Planeamiento remitido.**

1.- En desarrollo del presente Plan General, se formulará un Plan Especial de Protección y Reforma Interior PEPRI en el ámbito del barrio de Santiago delimitado al efecto.

En particular, el Plan Especial, de acuerdo con las previsiones del artículo 57 de la LUR, relativo a Desarrollo del Plan General, responderá a las finalidades de “el desarrollo de sistemas generales, la mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad... y la protección del patrimonio edificado y la reforma interior en suelo urbano”; y, en cuanto plan especial de reforma interior, responderá a lo previsto para a este tipo de planes en el artículo 58, relativo a Planes Especiales de Reforma Interior, en el que, entre otras determinaciones, se establece, que, “tendrán por objeto actuaciones integradas de reforma interior que, en desarrollo de la ordenación estructural, se encaminen a la descongestión o renovación de usos del suelo urbano no consolidado, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos”.

En coherencia con ello, el futuro Plan Especial del barrio de Santiago, respetará y desarrollará las siguientes Previsiones del Plan General, que se expresan en forma de Objetivos y Criterios de actuación.

2.- Objetivos y orientaciones del Plan General:

El Plan Especial procurará, con carácter general, la revitalización y rehabilitación urbana del conjunto del barrio, a partir de la descongestión de su trama urbana, en orden a mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el uso del espacio público, la dotación de nuevos equipamientos y áreas libres, y la mejora de las condiciones de accesibilidad y tránsito, tanto externo como interno.

El Plan Especial, que en desarrollo del Plan General se redacte para el ámbito del barrio de Santiago delimitado al efecto, responderá, por otra parte, a los siguientes objetivos específicos:

Apertura de una calle interior, que fragmente transversalmente la trama preexistente, desde la calle Mayor hasta la calle Mazador, al objeto de facilitar el tráfico interior y procurar una cierta renovación urbana.

Creación de una plaza interior –apoyada en esa nueva calle-, que, además de contribuir a la descongestión del tejido, conforme un nuevo centro urbano al servicio del barrio.

Construcción de una nueva vía perimetral de acceso, desde la vía de ronda de Muro de Santiago, a lo largo del límite Sur del barrio, en la línea de encuentro con el cerro Pui Pinos, que mejore la accesibilidad, tanto del barrio como, en general, del Casco Antiguo, y descargue de tráfico la calle Mayor.

Conformación de un enclave dotacional público, adyacente a la Glorieta de Valencia, entre sus límites y las calles Bajada de Santiago y/ o Cantón del Castillo, asociado a la creación de una nueva plaza- paseo interior, que pudiera tener continuidad hasta el Palacio Ardid, a través de Trinidad y Panfranco.

Dotación de una oferta significativa de aparcamientos, en el nuevo enclave dotacional, así como, en su caso, bajo la glorieta de Valencia, tanto al servicio del barrio, como, en general, del centro histórico en su conjunto.

### 3.- Criterios de actuación:

El desarrollo de los objetivos anteriores por parte del Plan Especial responderá a los siguientes criterios:

Con objeto de procurar la continuidad de recorridos, la calle interior llamada a fragmentar la trama del barrio en sentido, Este- Oeste, constituirá, -salvo justificación fundada-, una prolongación del callizo Amposta, que, por otra parte, guarda continuidad, al otro lado de la calle Mayor, con Teniente Moore.

La plaza interior propuesta para el barrio, se situará, preferentemente -salvo que dificultades de gestión aconsejen otro emplazamiento-, entre las calles Panfranco y Trinidad, de forma que el nuevo espacio urbano aproveche la proximidad del nuevo centro docente- cultural de la Escuela de Música, habilitado recientemente, entre calle Mayor y Panfranco; se trataría de que el equipamiento y la plaza se apoyen y aprovechen complementariamente la actividad que generan en su entorno inmediato.

Las reformas interiores consideradas por el futuro Plan Especial, responderán a los objetivos y criterios generales propugnados en esta Normativa, así como a los específicos que el propio PEPRI venga a establecer en desarrollo de la misma.

Al objeto de analizar con cierta precisión la viabilidad de las intervenciones previstas, y resolverlas de forma homogénea e integrada, sería conveniente redactar anteproyectos que desarrollasen, tanto el diseño del nuevo vial de acceso, como la volumetría y formalización del conjunto de dotaciones y aparcamientos previstos en el entorno

inmediato a la glorieta de Valencia; en tales anteproyectos se resolverá la relación peatonal entre el nivel inferior, correspondiente a bajada de Santiago, y los niveles del extremo de la Calle Palomar y Glorieta de Valencia, y se estudiará la posibilidad de una conexión rodada –en su caso, a través del propio aparcamiento-, entre dichos niveles.

## **Sección 2ª.- Áreas Homogénea Edificación en Manzana. Clave EM.**

### **Artículo 101.- Determinaciones generales. Clave EM.**

- **Ámbito:** Definido gráficamente en los Planos de Ordenación.
- **Clases de Suelos:** Suelo Urbano Consolidado.
- **Uso global:** Residencial.

### **Artículo 102.- Determinaciones funcionales. Clave EM.**

- **Uso y tipología dominante:** Residencial en edificación colectiva. El tipo arquitectónico es de edificio plurifamiliar entre medianeras. El número máximo de viviendas permitido en una parcela será el resultante de dividir la superficie construida total del uso de vivienda, resultante de los parámetros de edificación aplicables, incluyendo zonas comunes, entre 80 m<sup>2</sup> de superficie. No se incluyen en el cómputo las superficies destinadas a aparcamientos y trasteros, a otros usos no específicamente de vivienda ni el aprovechamiento bajo cubierta, en su caso.

- **Régimen de usos en planta sótano:**

- Permitidos: Complementarios del uso principal: aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas, almacenes y trasteros.

En el sótano primero se permiten los usos expresamente admitidos en planta baja, excepto el uso de vivienda y la ubicación de habitaciones de uso residencial, hotelero o sanitario, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las normativas específicas que sean de aplicación.

Los sótanos por debajo del primero tan sólo podrán ser dedicados a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas, almacenes y trasteros.

- Prohibidos: Resto.

- **Régimen de usos en planta baja:**

- Permitidos: Residencial y auxiliares. Hotelero, Comercial, Oficinas y Servicios privados, Sanitario, Asistencial, Administrativo, Socio-cultural, Religioso, Docente, Recreativo y Deportivo que sean compatibles con la vivienda.
- Tolerados: Se permite el uso de almacén y taller siempre que sean artesanales, asegurándose en cualquier caso que no produzcan molestias,

como ruidos, humos, vibraciones, etc., a los vecinos.

- Prohibidos: Resto.

▪ **Régimen de usos en plantas piso:**

- Permitidos: Residencial y auxiliares. En Planta Primera o en edificio exclusivo se permite el uso Hotelero, Comercial, Oficinas y Servicios privados, Sanitario, Asistencial, Socio-cultural, Religioso, Docente, Recreativo y Deportivo que sean compatibles con la vivienda.
- Prohibidos: Resto.

**Artículo 103.- Determinaciones formales. Clave EM.**

**1.- PARCELACIÓN**

- *Superficie de parcela máxima / mínima (m<sup>2</sup>): - / 160 m<sup>2</sup>*
- *Frente de parcela máximo / mínimo (m): - / 8 m*

El Ayuntamiento podrá permitir intervenciones de rehabilitación, ampliación o sustitución, así como obras de nueva planta, en parcelas existentes que no verifiquen alguna de las condiciones relativas a parcela o frente mínimo, salvo que el deterioro físico de la construcción y/o la posibilidad de agrupación de la parcela con otra(s) adyacente(s) aconsejara otra solución.

**2.- EDIFICACIÓN**

- *Alineaciones y rasantes*: Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación.
- *Profundidad edificable*: Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación.

En supuestos de sustitución de la edificación existente o construcción de nueva planta sobre parcelas existentes o previstas en la ordenación, el fondo máximo edificable en planta baja, cuando esté destinada a uso de vivienda, y en plantas piso será de 12 metros.

- *Ocupación máxima (% ó m<sup>2</sup>):*
  - Planta Baja: Será del 100%, salvo si el uso es vivienda y/o se trata de sustitución de la edificación existente o construcción de nueva planta sobre parcelas existentes o previstas en la ordenación, que será la resultante de las alineaciones definidas en planos y de la profundidad edificable señalada en el punto anterior.
  - Planta de sótano: La misma que la definida en Planta Baja. Sólo se podrá aumentar la ocupación de la parcela, si se ajardina el plano de tierra, para ubicar plazas de aparcamiento que no puedan ubicarse bajo la edificación, a razón de una plaza o 30 m<sup>2</sup> de sótano por vivienda.

- *Volumen máximo edificable:* La resultante de las alineaciones definidas y el número máximo de plantas permitidas.
- *Altura de la edificación:*
  - Nº máximo de plantas: Definidas gráficamente para cada manzana en los Planos de Ordenación con expresión del número de plantas.
  - Altura máxima (m): La altura máxima es de 10 metros si corresponde a Planta Baja más dos Plantas Piso, 13 metros si corresponde a Planta Baja más tres Plantas Piso, de 16 metros si corresponde a Planta Baja más cuatro Plantas Piso y de 19 metros si corresponde a Planta Baja más cinco Plantas Piso.

La altura máxima de la edificación de la planta baja del patio de manzana será de 4 m. La altura libre mínima de la Planta Baja será de 3,5 metros.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta conforme a la regulación establecida en el Título 2 del Anexo Normativo I.

- *Condiciones compositivas y estéticas:*

Los **cuerpos salientes a calle** tendrán la regulación siguiente:

En los cuerpos salientes, tanto abiertos como cerrados, el vuelo máximo será del 10% de la anchura de la calle, no superando nunca 1,20 metros ni la anchura de la acera restando el grueso del bordillo.

Los vuelos cerrados, dentro de estos límites, podrán ocupar el 50% del vuelo permitido.

Los vuelos deberán dejar una altura mínima de 3,50 metros sobre la calle y como mínimo se tendrán que separar de la medianera una distancia igual al vuelo.

Los **elementos salientes a calle** tendrán un vuelo máximo de 10 centímetros y no podrán tener un vuelo superior al 10% de la anchura de la acera.

En planta baja se permiten **zócalos** y pilares que no ocupen más de una décima parte de la acera y como máximo diez centímetros, no permitiéndose ningún otro elemento ni cuerpo saliente, ni siquiera bajantes.

Los **cuerpos salientes a patio de manzana** tendrán la regulación siguiente:

En los cuerpos salientes, tanto abiertos como cerrados, el vuelo máximo no superará nunca 1,20 metros. Los vuelos cerrados, dentro de estos límites, podrán ocupar el 50% del vuelo permitido, y como mínimo se tendrán que separar de la medianera una distancia igual al vuelo.

La profundidad edificable de cada parcela sólo podrá ser sobrepasada con cuerpos salientes cuando se cumplan las condiciones de superficie y dimensión mínimas del patio de manzana, conforme a la regulación establecida en el Anexo Normativo I, Título 5, Capítulo 1.

#### **Artículo 104.- Desarrollo y gestión. Clave EM.**

- **Actuaciones de conservación y rehabilitación:**

Se permiten actuaciones de conservación y rehabilitación de la edificación existente siempre que no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

- **Ampliación de la edificación:**

Se permite la ampliación de la edificación existente, de acuerdo con los parámetros de altura y fondo establecidos con carácter general o particular, siempre que dicha edificación no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

En el caso de que la disconformidad del planeamiento se debiera a la inadecuación con las previsiones de las alineaciones de la edificación, toda obra de ampliación queda vinculada al ajuste del edificio a la alineación establecida en la ordenación.

- **Sustitución de la edificación:**

La edificación sobre solares existentes o previstos en la ordenación así como la sustitución de la edificación existente respetarán las condiciones de altura y fondo establecidos con carácter general o particular.

- **Sistema de actuación:** Asistemática.

- **Otras exigencias:**

Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Estas plazas estarán en el mismo solar o en otro lugar próximo a la vivienda. En este último caso, para conceder la licencia de edificación, habrá que acreditar la Escritura de propiedad de estas plazas de aparcamiento.

Esta condición se cumplirá obligatoriamente en casos de sustitución y de nueva edificación y siempre que sea posible en los casos de conservación, rehabilitación o ampliación de la edificación.

#### **Sección 3ª.- Áreas Homogénea Edificación en Bloque. Clave EB.**

##### **Artículo 105.- Determinaciones generales. Clave EB.**

- **Ámbito:** Definido gráficamente en los Planos de Ordenación.

- **Clases de Suelos:** Suelo Urbano Consolidado.
- **Uso global:** Residencial.

#### **Artículo 106.- Determinaciones funcionales. Clave EB.**

- Uso y tipología dominante: Residencial en edificación colectiva. El tipo arquitectónico es de edificio plurifamiliar en bloque o torre construidos sobre parcelas individuales o formando patios mancomunados. El número máximo de viviendas permitido en una parcela, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en cada subárea, será el resultante de dividir la superficie construida total del uso de vivienda, resultante de los parámetros de edificación aplicables, incluyendo zonas comunes, entre 80 m<sup>2</sup> de superficie. No se incluyen en el cómputo las superficies destinadas a aparcamientos y trasteros, a otros usos no específicamente de vivienda ni el aprovechamiento bajo cubierta, en su caso.

- **Régimen de usos en planta sótano:**

- Permitidos: Complementarios del uso principal: aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas, almacenes y trasteros.

En el sótano primero se permiten los usos expresamente admitidos en planta baja, excepto el uso de vivienda y la ubicación de habitaciones de uso residencial, hotelero o sanitario, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las normativas específicas que sean de aplicación.

Los sótanos por debajo del primero tan sólo podrán ser dedicados a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas, almacenes y trasteros.

- Prohibidos: Resto.

- **Régimen de usos en planta baja:**

- Permitidos: Residencial y auxiliares. Hotelero, Comercial, Oficinas y Servicios privados, Sanitario, Asistencial, Administrativo, Socio-cultural, Religioso, Docente, Recreativo y Deportivo que sean compatibles con la vivienda.

- Tolerados: Se permite el uso de almacén y taller siempre que sean artesanales, asegurándose en cualquier caso que no produzcan molestias, como ruidos, humos, vibraciones, etc., a los vecinos.

- Prohibidos: Resto.

- **Régimen de usos en plantas piso:**

- Permitidos: Residencial y auxiliares. En Planta Primera o en edificio exclusivo se permite el uso Hotelero, Comercial, Oficinas y Servicios privados, Sanitario, Asistencial, Socio-cultural, Religioso, Docente, Recreativo y Deportivo que

sean compatibles con la vivienda.

- Prohibidos: Resto.

## Artículo 107.- Determinaciones formales. Clave EB.

### 1.- PARCELACIÓN

- *Superficie de parcela máxima / mínima (m<sup>2</sup>): - / -*
- *Frente de parcela máximo / mínimo (m): - / -*

### 2.- EDIFICACIÓN

- *Alineaciones y rasantes*: Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación.
- *Profundidad edificable*: Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación.
- *Ocupación máxima (% ó m<sup>2</sup>):*
  - Planta Baja: La resultante de la aplicación de las alineaciones definidas.
  - Planta de sótano: La misma que la definida en Planta Baja. Sólo se podrá aumentar la ocupación de la parcela, si se ajardina el plano de tierra, para ubicar plazas de aparcamiento, que no puedan ubicarse bajo la edificación, a razón de una plaza o 30 m<sup>2</sup> de sótano por vivienda.
- *Volumen máximo edificable*: La resultante de las alineaciones definidas y el número máximo de plantas permitidas.
- *Altura de la edificación*:
  - Nº máximo de plantas: Definidas gráficamente para cada bloque en los Planos de Ordenación con expresión del número de plantas.
  - Altura máxima (m): La altura máxima es de 10 metros si corresponde a Planta Baja más dos Plantas Piso, 13 metros si corresponde a Planta Baja más tres Plantas Piso, de 16 metros si corresponde a Planta Baja más cuatro Plantas Piso y de 19 metros si corresponde a Planta Baja más cinco Plantas Piso.

La altura máxima de la edificación de la planta baja del patio de manzana será de 4 metros. La altura libre mínima de la Planta Baja será de 3,50 metros.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta conforme a la regulación establecida en el Título 2 del Anexo Normativo I.

- *Condiciones compositivas y estéticas*:

Los **cuerpos salientes a calle** tendrán la regulación siguiente:

En los cuerpos salientes, tanto abiertos como cerrados, el vuelo máximo será del 10% de la anchura de la calle, no superando nunca 1,20 metros ni la anchura de la acera restando el grueso del bordillo.

Los vuelos cerrados, dentro de estos límites, podrán ocupar el 50% del vuelo permitido.

Los vuelos deberán dejar una altura mínima de 3,50 metros sobre la calle y como mínimo se tendrán que separar de la medianera una distancia igual al vuelo.

Los **elementos salientes** tendrán un vuelo máximo de 10 centímetros y no podrán tener un vuelo superior al 10% de la anchura de la acera.

En planta baja se permiten **zócalos** y pilares que no ocupen más de una décima parte de la acera y como máximo diez centímetros, no permitiéndose ningún otro elemento ni cuerpo saliente, ni siquiera bajantes.

Los **cuerpos salientes a patio de parcela** tendrán la regulación siguiente:

En los cuerpos salientes, tanto abiertos como cerrados, el vuelo máximo no superará nunca 1,20 metros. Los vuelos cerrados, dentro de estos límites, podrán ocupar el 50% del vuelo permitido, y como mínimo se tendrán que separar de la medianera una distancia igual al vuelo.

La profundidad edificable de cada parcela sólo podrá ser sobrepasada con cuerpos salientes cuando se cumplan las condiciones de superficie y dimensión mínimas del patio de parcela, conforme a la regulación establecida en el Anexo Normativo I, Título 5, Capítulo 1.

#### **Artículo 108.- Desarrollo y gestión. Clave EB.**

##### ▪ **Actuaciones de conservación y rehabilitación:**

Se permiten actuaciones de conservación y rehabilitación de la edificación existente siempre que no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

##### ▪ **Ampliación de la edificación:**

Se permite la ampliación de la edificación existente, de acuerdo con los parámetros de altura y fondo establecidos con carácter general o particular, siempre que dicha edificación no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

En el caso de que la disconformidad del planeamiento se debiera a la inadecuación con las previsiones de las alineaciones de la edificación, toda obra de ampliación queda vinculada al ajuste del edificio a la alineación establecida en la ordenación.

- **Sustitución de la edificación:**

La edificación sobre solares existentes o previstos en la ordenación así como la sustitución de la edificación existente respetarán las condiciones de altura y fondo establecidos con carácter general o particular.

- **Sistema de actuación:** Asistemática.

- **Otras exigencias:**

Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Estas plazas estarán en el mismo solar o en otro lugar próximo a la vivienda. En este último caso, para conceder la licencia de edificación, habrá que acreditar la Escritura de propiedad de estas plazas de aparcamiento.

Esta condición se cumplirá obligatoriamente en casos de sustitución y de nueva edificación y siempre que sea posible en los casos de conservación, rehabilitación o ampliación de la edificación.

**Artículo 109.- Determinaciones particulares de las subáreas Viveros 1 y Viveros 2. Clave EB Viveros 1 y Clave EB Viveros 2.**

Estas subáreas son las definidas por el anterior Plan General como Sectores 1 y 2 del Suelo Urbanizable Programado, respectivamente.

El número de viviendas permitido en cada parcela es el establecido en el Proyecto de Compensación de la correspondiente subárea.

**1.- PARCELACIÓN Subáreas Viveros 1 y 2 (antiguos Sectores 1 y 2 del SUP):**

- *Superficie de parcela máxima / mínima (m<sup>2</sup>):* - / 102 m<sup>2</sup>
- *Frente de parcela máximo / mínimo (m):* - / 8,5 m

**2.- EDIFICACIÓN Subáreas Viveros 1 y 2 (antiguos Sectores 1 y 2 del SUP):**

- *Condiciones compositivas y estéticas:*

Las edificaciones de cada manzana deberán responder a un diseño y a una ordenación uniforme en cuanto a fachadas, cubiertas, etc.

Todos los paramentos exteriores, incluso torreones, chimeneas, fachadas a espacios abiertos, etc. se tratarán como fachadas, con los materiales idénticos a los que predominen en el resto de la misma.

De la misma manera se protegerán los tendedores de ropa, incorporando aquellos elementos necesarios en la fachada que los oculten.

No podrán utilizarse como materiales de cubierta la teja negra, la pizarra y materiales

de textura y color similares, utilizando materiales cerámicos de color marrón rojizo o de textura similar.

▪ *Usos prohibidos en planta baja:*

Está prohibido expresamente el acondicionamiento de locales comerciales para uso de vivienda en estas subáreas.

**Artículo 110.- Determinaciones particulares de la subárea Santa María. Clave EB Santa María**

Esta subárea es la definida por el anterior Plan General como Sector 3 del Suelo Urbanizable Programado.

El número de viviendas permitido en cada parcela es el establecido en el Proyecto de Compensación de la correspondiente subárea.

**1.- PARCELACIÓN Subárea Santa María (antiguo Sector 3 del SUP):**

- *Superficie de parcela máxima / mínima (m<sup>2</sup>): - / 320 m<sup>2</sup>*
- *Frente de parcela máximo / mínimo (m): - / 16 m*
- *Fondo de parcela máximo / mínimo (m): - / 20 m*

**2.- EDIFICACIÓN Subárea Santa María (antiguo Sector 3 del SUP):**

▪ *Altura de la edificación:*

- Nº máximo de plantas: Definidas gráficamente para cada bloque en los Planos de Ordenación.
- Altura máxima (m): La altura máxima es de 16 metros si corresponde a Planta Baja y cuatro Plantas Piso, de 19 metros si corresponde a Planta Baja más cinco Plantas Piso y de 22 metros si corresponde a Planta Baja más seis Plantas Piso.

▪ *Condiciones compositivas y estéticas:*

Los edificios se construirán con materiales cerámicos en sus paramentos verticales. El color del material cerámico será rojizo de la gama de las tierras, así como los de cubierta.

▪ *Usos prohibidos en planta baja:*

Está prohibido expresamente el acondicionamiento de locales comerciales para uso de vivienda en esta subárea.

**Artículo 111.- Determinaciones particulares de la manzana de la subárea Santa**

**María delimitada por C/ Ramón J. Sender, C/ José Pardo Sastrón y Unidad de Actuación A-2.**

Esta manzana de la subárea, delimitada por las calles Ramón J. Sender, José Pardo Sastrón y la Unidad de Actuación A-2 (Plaza Paola Blasco) fue objeto de reordenación de volúmenes mediante el Estudio de Detalle 2/2004, aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2005.

Este ámbito se corresponde con las Fincas resultantes 1, 2, 3 y 74 del Proyecto de Compensación del Sector 3 del Suelo Urbanizable Programado.

**1.- PARCELACIÓN Manzana delimitada por C/ Ramón J. Sender, C/ José Pardo Sastrón y Unidad de Actuación A-2:**

- *Superficie de parcela (m<sup>2</sup>):*
  - Finca resultante nº 1 y 74: 1.136,69 m<sup>2</sup>
  - Finca resultante nº 2: 1.716,57 m<sup>2</sup>
  - Finca resultante nº 3: 390,09 m<sup>2</sup>

**2.- EDIFICACIÓN Manzana C/ Ramón J. Sender, C/ José Pardo Sastrón y Unidad de Actuación A-2:**

- *Techo Residencial y N° de viviendas:*
  - Finca resultante nº 1: 4.511,39 m<sup>2</sup> / 28 viviendas
  - Finca resultante nº 2: 5.686,49 m<sup>2</sup> / 48 viviendas
  - Finca resultante nº 3: 1.294,79 m<sup>2</sup> / 10 viviendas
- *Techo Otros usos permitidos:*
  - Finca resultante nº 1 y 74: 1.071,74 m<sup>2</sup> (Incluye 315,35 m<sup>2</sup> de Equipamiento)
  - Finca resultante nº 2: 793,80 m<sup>2</sup>
  - Finca resultante nº 3: 316,51 m<sup>2</sup>
- *Altura de la edificación:*
  - N° máximo de plantas / Altura máxima (m):
  - Finca resultante nº 1: B+6 / 22 metros
  - Finca resultante nº 2: B+6 / 22 metros
  - Finca resultante nº 3: B+5 / 19 metros
- *Condiciones compositivas y estéticas:*

Los edificios se construirán con materiales cerámicos en sus paramentos verticales. El color del material cerámico será rojizo de la gama de las tierras, así como los de cubierta.

**Artículo 112.- Determinaciones particulares de la subárea Sector 4 del SUP. Clave EB Sector 4 del SUP.**

Esta subárea es la definida por el anterior Plan General como Sector 4 del Suelo Urbanizable Programado.

El número de viviendas permitido en cada parcela es el establecido en el Proyecto de Compensación correspondiente.

#### **1.- PARCELACIÓN Subárea Sector 4 (antiguo Sector 4 del SUP):**

- *Superficie de parcela máxima / mínima (m<sup>2</sup>): - / -*
- *Frente de parcela máximo / mínimo (m): - / -*
- *Fondo de parcela máximo / mínimo (m): - / -*

#### **2.- EDIFICACIÓN Subárea Sector 4 (antiguo Sector 4 del SUP):**

##### ▪ *Altura de la edificación:*

- Nº máximo de plantas: Definidas gráficamente para cada bloque en los Planos de Ordenación.
- Altura máxima (m): La altura máxima es de 19 metros que corresponde a Planta Baja más cinco Plantas Piso.

##### ▪ *Condiciones compositivas y estéticas:*

Los edificios se construirán con materiales cerámicos en sus paramentos verticales. El color del material cerámico será rojizo de la gama de los tierras, así como los de cubierta.

Los paramentos verticales situados bajo la rasante de las edificaciones, cuando queden al descubierto, tendrán acabado de fachada.

##### ▪ *Usos prohibidos en planta baja:*

Está prohibido expresamente el acondicionamiento de locales comerciales para uso de vivienda en esta subárea.

#### **Sección 4ª.- Área homogénea Edificación en Hilera. Clave EH.**

##### **Artículo 113.- Determinaciones generales. Clave EH.**

- **Ámbito**: Definido gráficamente en los Planos de Ordenación.
- **Clases de Suelos**: Suelo Urbano Consolidado.
- **Uso global**: Residencial

##### **Artículo 114.- Determinaciones funcionales. Clave EH.**

- **Uso y tipología dominante:** Residencial e Industrial. El tipo arquitectónico es el de edificio adosado o entre medianeras, destinado a vivienda unifamiliar o plurifamiliar, normalmente con bajos no residenciales, o destinado a pequeña industria o almacén.

El número máximo de viviendas permitido en una parcela será el resultante de dividir la superficie construida total del uso de vivienda, resultante de los parámetros de edificación aplicables, incluyendo zonas comunes, entre 80 m<sup>2</sup> de superficie. No se incluyen en el cómputo las superficies destinadas a aparcamientos y trasteros, a otros usos no específicamente de vivienda ni el aprovechamiento bajo cubierta, en su caso.

Esta norma establece la posibilidad de acogerse a uso residencial o industrial de forma excluyente.

- **Régimen de usos en planta sótano:**

- Permitidos: Complementarios del uso principal: aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas, almacenes y trasteros.

En el sótano primero se permiten los usos expresamente admitidos en planta baja, excepto el uso de vivienda y la ubicación de habitaciones de uso residencial, hotelero o sanitario, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las normativas específicas que sean de aplicación.

Los sótanos por debajo del primero tan sólo podrán ser dedicados a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas, almacenes y trasteros.

- Prohibidos: Resto.

- **Régimen de usos en planta baja:**

- Permitidos: Residencial y auxiliares. Hotelero, Comercial, Oficinas y Servicios privados, Sanitario, Asistencial, Administrativo, Socio-cultural, Religioso, Docente, Recreativo, Deportivo e Industrial que sea estimado como compatible con la vivienda.

- Tolerados: Concretamente en la Planta Baja de las parcelas residenciales, se permite el uso de almacén y taller siempre que sean artesanales, asegurándose en cualquier caso que no produzcan molestias, como ruidos, humos, vibraciones, etc., a los vecinos.

- Prohibidos: Resto.

- **Régimen de usos en plantas piso:**

- Permitidos: Residencial y auxiliares. En Planta Primera o en edificio exclusivo

se permite el uso Hotelero, Comercial, Oficinas y Servicios privados, Sanitario, Asistencial, Socio-cultural, Religioso, Docente, Recreativo y Deportivo.

En edificio exclusivo se permite Industrial que se estime compatible con vivienda.

- Prohibidos: Resto.

#### **Artículo 115.- Determinaciones formales. Clave EH.**

##### **1.- PARCELACIÓN**

###### **▪ *Uso Residencial:***

- *Superficie de parcela máxima / mínima (m<sup>2</sup>): - / 100 m<sup>2</sup>*
- *Frente de parcela máximo / mínimo (m): - / 5 m*

###### **▪ *Uso Industrial:***

- *Superficie de parcela máxima / mínima (m<sup>2</sup>): - / 200 m<sup>2</sup>*
- *Frente de parcela máxima / mínimo (m): - / 10 m*

##### **2.- EDIFICACIÓN**

- *Alineaciones y rasantes*: Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación.

La línea de fachada es obligada y se situará en la alineación de la calle o en la que se indica en el plano de alineaciones.

Se permiten retranqueos en planta baja al objeto de establecer porches porticados o integrar la rampa de acceso a garaje. En estos casos la profundidad edificable comienza a contar desde la línea de fachada en planta baja de la edificación.

Cuando el uso de la edificación sea diferente del definido como dominante (residencial e industrial), las alineaciones establecidas tendrán el carácter de máximas.

- *Profundidad edificable*: en las plantas piso y en planta baja será la fijada en los Planos de Alineaciones. En supuestos de sustitución de la edificación existente o construcción de nueva planta sobre parcelas existentes o previstas en la ordenación, la profundidad edificable en:
  - La profundidad edificable de la Planta Baja de uso no residencial en las parcelas residenciales, y de la Planta Baja en las industriales será la permitida por los parámetros de ocupación máxima y edificabilidad de la parcela.
  - La profundidad edificable de la Planta Piso o de la Planta Baja residenciales será de 12 m, medida desde la línea de fachada del edificio.

- *Ocupación máxima (% ó m<sup>2</sup>): 100%*

Las promociones de varias viviendas unifamiliares podrán mancomunar parte de las parcelas y utilizar este espacio como espacio colectivo.

- *Altura de la edificación*

- Nº máximo de plantas: Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación. Salvo que en ellos se determine expresamente otra cosa, corresponderá a:

- \* **Parcela residencial**: Planta baja, dos plantas piso y una planta ático que podrá ocupar el 50% de la superficie edificada de la planta inmediatamente inferior con un retranqueo mínimo de tres metros de las líneas de fachada.

- \* **Parcela industrial**: Planta baja y una planta piso.

- Altura máxima (m):

- \* **Parcela residencial**: La altura máxima es de 10 metros.

- \* **Parcela industrial**: La altura máxima es de 7 metros.

- *Edificabilidad*: El coeficiente de edificabilidad de las parcelas que se destinen a industria se medirá por un coeficiente de volumen edificable de 5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

- *Condiciones compositivas y estéticas*:

Los edificios se construirán con materiales cerámicos en sus paramentos verticales. El color del material cerámico será rojizo de la gama de las tierras, así como la cubierta.

Los **cuerpos salientes a calle** tendrán la regulación siguiente:

En los cuerpos salientes, tanto abiertos como cerrados, el vuelo máximo será del 10% de la anchura de la calle, no superando nunca 1,20 metros ni la anchura de la acera restando el grueso del bordillo.

Los vuelos cerrados, dentro de estos límites, podrán ocupar el 50% del vuelo permitido.

Los vuelos deberán dejar una altura mínima de 3,50 metros sobre la calle y como mínimo se tendrán que separar de la medianera una distancia igual al vuelo.

Los **elementos salientes** tendrán un vuelo máximo de 10 centímetros y no podrán tener un vuelo superior al 10% de la anchura de la acera.

En planta baja se permiten **zócalos** y pilares que no ocupen más de una décima parte de la acera y como máximo diez centímetros, no permitiéndose ningún otro

elemento ni cuerpo saliente, ni siquiera bajantes.

Los **cuerpos salientes a patio de parcela** tendrán la regulación siguiente:

En los cuerpos salientes, tanto abiertos como cerrados, el vuelo máximo no superará nunca 1,20 metros. Los vuelos cerrados, dentro de estos límites, podrán ocupar el 50% del vuelo permitido, y como mínimo se tendrán que separar de la medianera una distancia igual al vuelo.

La profundidad edificable de cada parcela sólo podrá ser sobrepasada con cuerpos salientes cuando se cumplan las condiciones de superficie y dimensión mínimas del patio de parcela, conforme a la regulación establecida en el Anexo Normativo I, Título 5, Capítulo 1.

#### **Artículo 116.- Desarrollo y gestión. Clave EH.**

- **Actuaciones de conservación y rehabilitación:**

Se permiten actuaciones de conservación y rehabilitación de la edificación existente siempre que no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

- **Ampliación de la edificación:**

Se permite la ampliación de la edificación existente, de acuerdo con los parámetros de altura y fondo establecidos con carácter general o particular, siempre que dicha edificación no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

En el caso de que la disconformidad del planeamiento se debiera a la inadecuación con las previsiones de las alineaciones de la edificación, toda obra de ampliación queda vinculada al ajuste del edificio a la alineación establecida en la ordenación.

- **Sustitución de la edificación:**

La edificación sobre solares existentes o previstos en la ordenación así como la sustitución de la edificación existente respetarán las condiciones de altura y fondo establecidos con carácter general o particular.

- **Sistema de actuación:** Asistemática.

- **Otras exigencias:**

Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos industriales. Estas plazas estarán en el mismo solar o en otro lugar próximo a la vivienda. En este último caso, para conceder la licencia de edificación, habrá que acreditar la Escritura de propiedad de estas plazas de aparcamiento.

Esta condición se cumplirá obligatoriamente en casos de sustitución y de nueva

edificación y siempre que sea posible en los casos de conservación, rehabilitación o ampliación de la edificación.

Es obligado que cada industria tenga previstas además dos plazas de aparcamiento de carga y descarga.

### **Artículo 117.- Determinaciones particulares de la subárea Santo Domingo. Clave EH Santo Domingo.**

Esta subárea se corresponde con los usos de industria desarrollados en el ámbito del polígono industrial de Santo Domingo.

#### **1.- Régimen de usos. Clave EH Santo Domingo.**

Está prohibido el uso residencial, pero se excluye de esta prescripción las viviendas destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias, pudiendo construirse un máximo de dos viviendas por industria.

#### **2. Determinaciones formales. Clave EH Santo Domingo.**

Las edificaciones estarán obligadas a retranquearse 4,50 metros a partir de la acera, espacio que podrá destinarse a aparcamiento particular de la industria ubicada en la parcela.

Las edificaciones situadas en parcelas lindantes con la Carretera de Zaragoza tendrán, además del retranqueo obligado en sus frentes a calle, el que se establece en sus fachadas a la carretera.

Los frentes de las parcelas se ajustarán en sus alineaciones a las definidas en la documentación gráfica y sus bloques representativos o fachadas tendrán una altura de 12 m, con planta baja y tres plantas piso en las que poder ubicar servicios, repuestos, oficinas y vivienda.

### **Sección 5ª.- Área homogénea Edificación Unifamiliar en Hilera. Clave EUH.**

#### **Artículo 118.- Determinaciones generales. Clave EUH.**

- **Ámbito:** Definido gráficamente en los Planos de Ordenación.
- **Clases de Suelos:** Suelo Urbano Consolidado.
- **Uso global:** Residencial. Vivienda unifamiliar.

#### **Artículo 119.- Determinaciones funcionales. Clave EUH.**

- **Uso y tipología dominante:** Residencial. El tipo arquitectónico es el de edificio

adosado o entre medianeras, destinado a vivienda unifamiliar con bajos residenciales.

▪ **Régimen de usos en planta sótano:**

- Permitidos: Complementarios del uso principal: aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio y trasteros.
- Prohibidos: Resto.

▪ **Régimen de usos en planta baja:**

- Permitidos: Residencial y auxiliares. Hotelero, Comercial, Oficinas y Servicios privados, Sanitario, Asistencial, Administrativo, Socio-cultural, Religioso, Docente, Recreativo y Deportivo que se estime sean compatibles con la vivienda.
- Tolerados: Se permite el uso de almacén y taller siempre que sean artesanales, asegurándose en cualquier caso que no produzcan molestias, como ruidos, humos, vibraciones, etc., a los vecinos.
- Prohibidos: Resto.

▪ **Régimen de usos en plantas piso:**

- Permitidos: Residencial y auxiliares. En Planta Primera o en edificio exclusivo se permite el uso Hotelero, Comercial, Oficinas y Servicios privados, Sanitario, Asistencial, Socio-cultural, Religioso, Docente, Recreativo y Deportivo que sean compatibles con la vivienda.
- Prohibidos: Resto.

**Artículo 120.- Determinaciones formales. Clave EUH.**

**1.- PARCELACIÓN**

- *Superficie de parcela máxima/mínima ( $m^2$ ):* según condiciones particulares subárea.
- *Frente de parcela máximo/mínimo (m):* según condiciones particulares subárea.
- *Fondo de parcela máximo/mínimo (m):* según condiciones particulares subárea.

**2.- EDIFICACIÓN**

- *Alineaciones y rasantes:* Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación.
- *Profundidad edificable:* en las plantas piso y en planta baja residencial, si tiene uso de vivienda, será la fijada en los Planos de Ordenación de Suelo.

- *Ocupación máxima (% ó m<sup>2</sup>):* Definida gráficamente en los Planos de Ordenación.

Las promociones de varias viviendas unifamiliares podrán mancomunar parte de las parcelas y utilizar este espacio colectivo.

- *Altura de la edificación*

- Nº máximo de plantas: Será de Planta Baja y dos Plantas Piso.

- Altura máxima (m): La altura máxima será 10 metros.

- *Condiciones compositivas y estéticas:*

Las edificaciones de cada manzana deberán responder a un diseño y a una ordenación uniforme en cuanto a fachadas, cubiertas, etc...

Todos los paramentos exteriores, incluso torreones, chimeneas, fachadas a espacios abiertos, etc; se tratarán como fachadas, con los materiales idénticos a los que predominen en el resto de la misma.

No podrán utilizarse como materiales de cubierta la teja negra, la pizarra y materiales de textura y color similares, utilizando materiales cerámicos de color marrón rojizo o de textura similar.

De la misma manera se protegerán los tendedores de ropa, incorporando aquellos elementos necesarios en la fachada que los oculten.

La valla será opaca de material cerámico los primeros 60 centímetros. Y transparente o vegetal hasta llegar a los 2 metros de altura. El color del material cerámico será de la gama de los tierras. El material será uniforme en cada una de las manzanas.

#### **Artículo 121.- Desarrollo y gestión. Clave EUH.**

- **Actuaciones de conservación y rehabilitación:**

Se permiten actuaciones de conservación y rehabilitación de la edificación existente siempre que no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

- **Ampliación de la edificación:**

Se permite la ampliación de la edificación existente, de acuerdo con los parámetros de altura y fondo establecidos con carácter general o particular, siempre que dicha edificación no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

En el caso de que la disconformidad del planeamiento se debiera a la inadecuación con las previsiones de las alineaciones de la edificación, toda obra de ampliación queda vinculada al ajuste del edificio a la alineación establecida en la ordenación.

▪ **Sustitución de la edificación:**

La edificación sobre solares existentes o previstos en la ordenación así como la sustitución de la edificación existente respetarán las condiciones de altura y fondo establecidos con carácter general o particular.

▪ **Sistema de actuación:** Asistemática.

▪ **Otras exigencias:**

Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Estas plazas estarán en el mismo solar o en otro lugar próximo a la vivienda. En este último caso, para conceder la licencia de edificación, habrá que acreditar la Escritura de propiedad de estas plazas de aparcamiento.

Esta condición se cumplirá obligatoriamente en casos de sustitución y de nueva edificación y siempre que sea posible en los casos de conservación, rehabilitación o ampliación de la edificación.

**Artículo 122.- Determinaciones particulares de las subáreas Viveros 1 y Viveros 2.  
Clave EUH Viveros 1 y Clave EUH Viveros 2.**

Estas subáreas son las definidas por el anterior Plan General como Sectores 1 y 2 del Suelo Urbanizable Programado, respectivamente.

**1.- PARCELACIÓN**

▪ **Subáreas Viveros 1 y Viveros 2 (antiguos Sectores 1 y 2):**

- *Superficie de parcela máxima / mínima (m<sup>2</sup>): - / 105 m<sup>2</sup>*
- *Frente de parcela máximo / mínimo (m): - / 5,5 m*
- *Fondo de parcela máximo / mínimo (m): - / 19 m.*

**2.- EDIFICACIÓN**

▪ *Alineaciones y rasantes:*

A lo largo del eje-viario público correspondiente a sistema general, se establece como línea obligatoria de alineación de fachada la retranqueada 8 metros desde la línea de deslinde (encuentro de bordillo interior de la acera con las parcelas resultantes).

Dentro de estos ochos metros se encuentra la zona ajardinada, no pudiéndose incluir los accesos a la parcela a lo largo de este eje-viario correspondiente a sistema general, produciéndose los accesos a la parcela siempre desde el vial secundario. Se

permiten los accesos peatonales desde el eje-viario del sistema general.

▪ *Profundidad edificable:*

La profundidad edificable de la planta piso o de la planta baja residenciales será de 12 metros.

▪ *Ocupación máxima (% ó m<sup>2</sup>):*

En la subárea Viveros 1 será la indicada en el plano de ordenación, establecida en el 40 % para la Planta Baja y en el 60% para las Plantas Piso.

En la subárea Viveros 2 será la indicada en el plano de ordenación, establecida en el 70% máximo, con las limitaciones del 40% para la Planta Baja y del 60% para las Plantas Piso.

▪ *Edificabilidad:* No contabilizarán edificabilidad las zonas destinadas a garaje o porche cubierto de acceso a vivienda, estableciéndose un máximo de 15 m<sup>2</sup> por plaza de garaje.

▪ *Condiciones compositivas y estéticas:*

Los **cuerpos salientes a calle** en las subáreas Viveros 1 y 2 tendrán la regulación siguiente:

- Cuerpos salientes cerrados: no se permiten.
- Cuerpos salientes abiertos: el vuelo máximo será del 5% de la anchura de la calle, no superando nunca los 60 centímetros ni la anchura de la acera restando el grueso del bordillo. Los vuelos deberán dejar una altura mínima de 3,50 metros sobre la calle. La ocupación máxima será 50% de la fachada.

Los **elementos salientes** de la línea de fachada a la calle no podrán volar más de 10 centímetros, excepto el **alero** de la planta cubierta que podrá volar hasta 50 centímetros.

Los **cuerpos salientes a patio de parcela o manzana** en las subáreas Viveros 1 y 2 tendrán la regulación siguiente:

- Cuerpos salientes cerrados: no se permiten.
- Cuerpos salientes abiertos: el vuelo máximo será de 60 centímetros. Los vuelos deben dejar una altura mínima de 3,50 metros sobre la cota de medición de la calle. La ocupación máxima será 50% de la fachada.

Los **elementos salientes** de la línea de fachada al patio, no podrán volar más de 10 centímetros, excepto el **alero** de la planta cubierta que podrá volar hasta 50 centímetros.

En la planta Baja solamente se permiten zócalos y pilares que no ocupen más de una

décima parte de la acera y como máximo diez centímetros, no permitiéndose ningún otro **elemento** ni **cuerpo saliente**, ni siquiera bajantes.

### **Artículo 123.- Determinaciones particulares de la subárea Santa María. Clave EUH Santa María.**

Esta subárea es la definida por el anterior Plan General como Sector 3 del Suelo Urbanizable Programado.

#### **1.- PARCELACIÓN**

##### ▪ **Subárea Santa María (antiguo Sector 3):**

- *Superficie de parcela máxima / mínima (m<sup>2</sup>): - / 108 m<sup>2</sup>*
- *Frente de parcela máximo / mínimo (m): - / 6 m*
- *Fondo de parcela máximo / mínimo (m): - / 18 m*

#### **2.- EDIFICACIÓN**

En la **Subárea Santa María** la línea de fachada es obligatoria.

##### ▪ *Profundidad edificable:*

En la **Subárea Santa María** la profundidad edificable de la planta piso o de la planta baja residenciales será de 11 m, medida desde la línea de fachada del edificio y se encontrará como mínimo a 3 m del fondo de parcela

- *Edificabilidad:* La establecida para la parcela en el correspondiente Proyecto de Compensación.
- *Condiciones compositivas y estéticas:*

Los **cuerpos salientes a calle** en la **subárea Santa María** tendrán la regulación siguiente:

- Cuerpos salientes cerrados: el vuelo máximo será 60 centímetros y no ocupará más de 1/3 de la longitud de fachada.
- Cuerpos salientes abiertos: el vuelo máximo será de 100 centímetros.

Los vuelos deben dejar una altura mínima de 3,50 metros sobre la calle.

Los **cuerpos salientes a patio de parcela o manzana** tendrán la regulación siguiente:

- Cuerpos salientes cerrados: el vuelo máximo no superará nunca los 80 centímetros. Los vuelos no ocuparán más de 1/2 de la longitud de fachada.
- Cuerpos salientes abiertos: el vuelo máximo será de 120 centímetros.

Los vuelos deben dejar una altura mínima de 3,50 m sobre la cota de medición de la altura reguladora media.

En la **Subárea Santa María** los edificios se construirán con materiales cerámicos en sus paramentos verticales. El color del material cerámico será rojizo de la gama de las tierras, así como en la cubierta.

### **Sección 6ª.- Área homogénea Edificación Unifamiliar Aislada. Clave EUA.**

#### **Artículo 124.- Determinaciones generales. Clave EUA.**

- **Ámbito:** Definido gráficamente en los Planos de Ordenación.
- **Clases de Suelos:** Suelo Urbano Consolidado.
- **Uso global:** Residencial. Vivienda unifamiliar.

#### **Artículo 125.- Determinaciones funcionales. Clave EUA.**

- **Uso y tipología dominante:** Residencial. Las tipologías edificatorias permitidas son el edificio residencial unifamiliar aislado, pareado o adosado que no forme frentes edificados muy importantes. El número máximo de viviendas por agrupación es de 12.
- **Régimen de usos en planta sótano:**
  - Permitidos: Complementarios del uso principal: aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio y trasteros.
  - Prohibidos: Resto.
- **Régimen de usos en planta baja:**
  - Permitidos: Residencial y auxiliares. Hotelero, Comercial, Oficinas y Servicios privados, Sanitario, Asistencial, Administrativo, Socio-cultural, Religioso, Docente, Recreativo y Deportivo que se estime sean compatibles con la vivienda.
  - Prohibidos: Resto. Se prohíbe el uso del almacén y taller, incluso artesanales.
- **Régimen de usos en plantas piso:**
  - Permitidos: Residencial y auxiliares. En Planta Primera o en edificio exclusivo se permite el uso Hotelero, Comercial, Oficinas y Servicios privados, Sanitario, Asistencial, Socio-cultural, Religioso, Docente, Recreativo y Deportivo que sea estimado como compatible con la vivienda.

- Prohibidos: Resto.

## Artículo 126.- Determinaciones formales. Clave EUA.

### 1.- PARCELACIÓN

- *Superficie de parcela máxima/mínima (m<sup>2</sup>):*

La parcela mínima residencial es de 400 m<sup>2</sup> para la vivienda unifamiliar aislada. La unidad de suelo para la construcción adosada de viviendas, viviendas pareadas y la construcción de torres plurifamiliares aisladas no se establece parcela mínima, sino una densidad de una vivienda por cada 300 m<sup>2</sup> de solar por vivienda, de los que 100 m<sup>2</sup> deberán escriturarse como mancomunados para la unidad residencial.

- *Frente de parcela máximo / mínimo (m):*
  - Parcela residencial unifamiliar: - / 15 m.
  - Viviendas adosadas: - / 25 m.

### 2.- EDIFICACIÓN

- *Alineaciones y rasantes*: Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación.

La separación mínima de la edificación principal a la calle será de 6 metros y de 3 metros a las demás lindes de la parcela.

Aquellas construcciones que no se ajusten a las separaciones anteriores, pero que estén amparadas por una licencia de obras anterior, no hará falta que se adecuen a la nueva regulación, estando únicamente obligadas a hacerlo las obras de ampliación.

La separación mínima entre los diferentes edificios construidos dentro de una misma parcela será como mínimo de 6 metros.

- *Ocupación máxima (% ó m<sup>2</sup>):* 40%.

Se permite aumentar la ocupación bajo rasante hasta el 50%, si se ajardina el plano de tierra, para el uso de garaje.

- *Altura de la edificación:*
  - Nº máximo de plantas: Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación. Salvo que en ellos se determine otra cosa, el número máximo de plantas corresponderá a planta baja, dos plantas piso y una planta ático que podrá ocupar el 50% de la superficie edificada de la planta inmediatamente inferior con un retranqueo mínimo de tres metros de las líneas de fachada.

- Altura máxima (m): La altura máxima será de 10 metros.
- *Edificabilidad*: El coeficiente de edificabilidad bruto es de 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- *Condiciones compositivas y estéticas*:
  - Se permite aparejar las edificaciones unifamiliares de dos parcelas vecinas de manera que las dos viviendas formen un único edificio a nivel compositivo, con un medianil común, y con la aceptación y conformidad previa de las dos partes que deberá presentarse documentalmente al Ayuntamiento antes de la concesión de licencia.
  - En cualquier caso, la anchura de fachada, no deberá exceder de 30 metros.
  - Las cubiertas inclinadas estarán construidas con materiales de color marrón rojizo.
  - La valla de la parcela será maciza hasta una altura de 60 cm y se resolverá la mayor altura con vegetación.
  - El Ayuntamiento podrá además aprobar para cada sector una valla y entrada tipo que entrará a formar parte de un Catálogo de Vallas para sistematizar las calles de las zonas de edificación aislada.
  - La vegetación será del lugar. Será obligatorio que la franja libre frontal a la calle quede ajardinada de manera que se tamice u oculte al máximo su edificación.
  - Los **cuerpos auxiliares** tendrán la regulación siguiente: En las parcelas residenciales unifamiliares se permite un cuerpo auxiliar de 25 m<sup>2</sup> por parcela, destinado a garaje o almacén de la vivienda principal, con una altura máxima de 3 metros.

Este cuerpo auxiliar computa edificabilidad y podrá ocupar la franja de separación con las lindes, respetando una separación mínima a fachada de 3 metros.

#### **Artículo 127.- Desarrollo y gestión. Clave EUA.**

- **Actuaciones de conservación y rehabilitación:**

Se permiten actuaciones de conservación y rehabilitación de la edificación existente siempre que no se encuentre fuera de ordenación.

- **Ampliación de la edificación:**

Se permite la ampliación de la edificación existente, de acuerdo con los parámetros de altura y fondo establecidos con carácter general o particular, siempre que dicha edificación no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

En el caso de que la disconformidad del planeamiento se debiera a la inadecuación con las previsiones de las alineaciones de la edificación, toda obra de ampliación queda vinculada al ajuste del edificio a la alineación establecida en la ordenación.

▪ **Sustitución de la edificación:**

La edificación sobre solares existentes o previstos en la ordenación así como la sustitución de la edificación existente respetarán las condiciones de altura y fondo establecidos con carácter general o particular.

▪ **Sistema de actuación:** Asistemática.

▪ **Otras exigencias:**

Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Estas plazas estarán en el mismo solar o en otro lugar próximo a la vivienda. En este último caso, para conceder la licencia de edificación, habrá que acreditar la Escritura de propiedad de estas plazas de aparcamiento.

Esta condición se cumplirá obligatoriamente en casos de sustitución y de nueva edificación y siempre que sea posible en los casos de conservación, rehabilitación o ampliación de la edificación.

**Artículo 128.- Determinaciones particulares de la subárea de Cantagallos. Clave EUA CANTAGALLOS.**

Esta subárea es la definida por el anterior Plan General como Sector A del Sector 1 del Suelo Urbanizable No Programado, en Cantagallos.

**1.- DETERMINACIONES FUNCIONALES**

- **Régimen de usos:** Están prohibidos expresamente los usos agropecuarios e industriales.

**2.- DETERMINACIONES FORMALES**

**2.1.- Edificación.**

- *Altura de la edificación:*
- Nº máximo de plantas: Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación. Salvo que en ellos se determine expresamente otra cosa, corresponderá a Planta Baja más una Planta Piso.
  - Altura máxima: será de 7 metros. La altura total de la edificación medida en la cumbre será de 10,50 metros.

- *Edificabilidad:* La edificabilidad sobre la parcela neta es de 0,3924 m<sup>2</sup> t/ m<sup>2</sup> s.
- *Condiciones compositivas y estéticas:*
  - Vallas: Se fija como valla exterior de delimitación de la parcela con el viario la formada por un zócalo de ladrillo caravista de altura comprendida entre 80 y 100 centímetros rematado con cubremuros y paño de cerrajería tipo malla de altura máxima 1,20 metros. Para la separación entre parcelas se fija una malla de simple torsión o similar de altura comprendida entre 1,80 y 2,00 metros sobre zócalo corrido de hormigón. La malla será con revestimiento plástico color verde.
  - Fachadas: Se realizarán en ladrillo caravista en colores claros o tostados, con un porcentaje máximo de elementos de revestimiento en otro material del 20%. Se prohíben expresamente los colores oscuros.
  - Se permite un zócalo hasta el arranque de la planta baja, tratado con otro material.
  - Cubiertas: Serán de teja árabe tradicional. En cubiertas, se establece una pendiente máxima del 35%, y mínima del 30%. En edificios en hilera o pareados se igualarán las pendientes de los cuerpos adosados.
- *Otras condiciones:*
  - En la subárea de Cantagallos, se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de cada parcela, o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos (para mas de 200 m<sup>2</sup> construidos, 2 plazas).

**Artículo 129.- Determinaciones particulares de la subárea de San José. Clave EUA SAN JOSÉ.**

Esta subárea es la definida por el anterior Plan General como Unidad de Actuación E-11, en el barrio de San José.

- *Edificabilidad:* El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta en esta subárea es de 0,3509 m<sup>2</sup> t/ m<sup>2</sup> s.

**Artículo 129 bis- Determinaciones particulares de la subárea de Santa Bárbara. Clave EUA SANTA BÁRBARA.**

Esta subárea es la definida por el anterior Plan General como Unidad de Actuación E3, Paseo Andrade, parcialmente ejecutada según Estudio de Detalle 1/91. La solución proyectada da continuidad a la calle interior de conexión entre Paseo Andrade y Subida Santa Bárbara, modificando la solución de fondo de saco proyectada en el estudio de detalle citado.

## 1.- DETERMINACIONES FUNCIONALES

- **Régimen de usos:** Están prohibidos expresamente los usos agropecuarios e industriales.

## 2.- DETERMINACIONES FORMALES

### 2.1.- Edificación.

- *Alineaciones y rasantes:* Definidas gráficamente en los planos de ordenación. Las cesiones para viales son obligatorias y gratuitas, debiendo completarse la urbanización para que los terrenos adquieran la condición de solares.

La separación mínima de la edificación al testero de la parcela será de 3 metros.

- *Altura de la edificación:*
  - Nº máximo de plantas: Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación. Salvo que en ellos se determine expresamente otra cosa, corresponderá a Planta Baja más dos Planta Piso. Se permite la Planta Sótano con ocupación de la totalidad de la parcela neta.
  - Altura máxima: La altura máxima será de 10 metros.
- *Edificabilidad:* La edificabilidad sobre la parcela bruta es de 1 m<sup>2</sup> t/ m<sup>2</sup> s.

### Artículo 129 ter.- Determinaciones particulares de la subárea de San Pascual. Clave eua SAN PASCUAL.

Esta subárea es la definida por el anterior Plan General como Unidad de Actuación E14, Zona Caolín de Blanc.

## 1.- DETERMINACIONES FUNCIONALES

- **Régimen de usos:** Las parcelas serán residenciales. Se prohíbe el uso de almacén y taller, incluso artesanales.

## 2.- DETERMINACIONES FORMALES

### 2.1.- Edificación.

- *Alineaciones y rasantes:*

La línea de fachada es obligada y se situará a 3 metros del lindero frontal que delimita la parcela con el vial de rasante mayor.

La separación mínima de la edificación principal al vial de rasante menor será de 6 metros y de 3 metros a las demás lindes de la parcela.

- **Edificabilidad:**

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta en esta subárea es de 0,5843 m<sup>2</sup> t/ m<sup>2</sup> s.

### **Sección 7ª.- Áreas homogénea núcleos de Valmuel y Puig-Moreno.**

#### **Artículo 130.- Determinaciones generales. Valmuel y Puig-Moreno.**

- **Ámbito:** Definido gráficamente en los Planos de Ordenación.
- **Clases de Suelos:** Suelo Urbano Consolidado.
- **Uso global:** Residencial. Vivienda Unifamiliar.

#### **Artículo 131.- Determinaciones funcionales. Valmuel y Puig-Moreno.**

- **Uso y tipología dominante:** Residencial. El tipo arquitectónico es el de edificio adosado o entre medianeras, destinado a vivienda unifamiliar en los núcleos de Valmuel y Puigmoreno. Se definen como subáreas las parcelas industriales consolidadas, cuya normativa se recoge dentro de este apartado como determinaciones particulares de subáreas.
- **Régimen de usos en planta sótano:**
  - Permitidos: Complementarios del uso principal: aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio y trasteros.
  - Prohibidos: Resto
- **Régimen de usos en planta baja:**
  - Permitidos: Residencial y auxiliares. Hotelero, Comercial, Oficinas y Servicios privados, Sanitario, Asistencial, Administrativo, Socio-cultural, Religioso, Docente, Recreativo y Deportivo que sea estimado como compatible con la vivienda.
  - Tolerados: Concretamente en Planta Baja, se permite el uso de almacén y taller siempre que sean artesanales, asegurándose en cualquier caso que no produzcan molestias, como ruidos, humos, vibraciones, etc., a los vecinos.
  - Prohibidos: Resto.
- **Régimen de usos en plantas piso:**
  - Permitidos: Residencial y auxiliares. En Planta Primera o en edificio exclusivo se

permite el uso Hotelero, Comercial, Oficinas y Servicios privados, Sanitario, Asistencial, Socio-cultural, Religioso, Docente, Recreativo y Deportivo que se estime sean compatibles con la vivienda.

- Prohibidos: Resto.

## **Artículo 132.- Determinaciones formales. Valmuel y Puig-Moreno.**

### **1.- PARCELACIÓN**

- *Superficie de parcela máxima / mínima (m<sup>2</sup>):* - / 150 m<sup>2</sup>.  
Las parcelas existentes con anterioridad al 30.08.1990 tienen la consideración de mínimas y por tanto indivisibles.
- *Frente de parcela máximo / mínimo (m):* - / 10 metros para las nuevas parcelas.

### **2.- EDIFICACIÓN**

- *Alineaciones y rasantes:* Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación.

La línea de fachada es obligada y se situará en la alineación de la calle o en la que se indica en el plano de alineaciones.

Se permiten retranqueos de hasta 3 metros de la línea de fachada respecto a la alineación de la calle, tanto en planta baja como en planta piso, sin que ello suponga aumento de la profundidad edificable respecto a la alineación de la calle. En este supuesto se dispondrá valla de cerramiento de la parcela en esta alineación.

- *Profundidad edificable:* en las plantas piso y en planta baja será la fijada en los Planos de Alineaciones. En supuestos de sustitución de la edificación existente o construcción de nueva planta sobre parcelas existentes o previstas en la ordenación, la profundidad edificable en:
  - Planta Baja de uso no residencial será la permitida por los parámetros de ocupación máxima y edificabilidad de la parcela.
  - La profundidad edificable de la Planta Piso o de la Planta Baja residenciales será de 12 metros, medida desde la línea de fachada.
- *Ocupación máxima (% ó m<sup>2</sup>):* 70%.

Las promociones de varias viviendas unifamiliares podrán mancomunar parte de las parcelas y utilizar este espacio como espacio colectivo.

- *Altura de la edificación*

- Nº máximo de plantas: Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación. Salvo que en ellos se determine expresamente otra altura, corresponderá a planta baja y una planta piso.
- Altura máxima (m): La altura máxima será de 7 metros.

▪ *Condiciones compositivas y estéticas:*

Estas condiciones serán de especial aplicación a un área delimitada correspondiente con el asentamiento originario en ambos Núcleos, que queda definida gráficamente en los Planos de Ordenación con la clave SRO (Subárea Residencial Originario).

Estas áreas son las que originariamente constituían los núcleos proyectados por el antiguo Instituto Nacional de Colonización, redactados por el arquitecto D. José Borobio, con una extensión de 7,76 hectáreas en Valmuel y de 7,66 hectáreas en Puig-Moreno.

La protección de estas áreas corresponde al Ayuntamiento, que podrá denegar o condicionar cualquier tipo de licencia que considere inconveniente, perjudicial o antiestética, de acuerdo con los objetivos establecidos en las presentes normas.

La composición de fachadas deberá efectuarse conforme a los criterios compositivos de las existentes y sus invariantes significativas, atendiendo especialmente a:

- Altura de la edificación.
- Proporción, dimensiones, ejes y ritmos de los huecos de fachada.
- Cubiertas y aleros.
- Color y textura de los materiales.

▪ *Condiciones particulares:*

## **2.1.- CUBIERTAS**

**2.1.1.- Forma:** Las cubiertas serán inclinadas, con faldones de pendiente uniforme y máxima del 35%. Se prohíben las cubiertas planas, salvo en edificaciones de planta baja de carácter auxiliar como garajes y almacenes.

**2.1.2.- Aleros y cornisas:** Sobre la alineación del vial sólo podrán volarse aleros o cornisas con un saliente máximo de 50 cm. Se mantendrán en todo el ámbito las soluciones tradicionales existentes.

**2.1.3.- Materiales:** El material de terminación de las cubiertas será de teja árabe en su color natural.

## **2.2.- FACHADAS**

**2.2.1.- Composición:** La composición general de fachadas se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales.

**2.2.2- Materiales:** Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianerías se adecuarán a las tradicionales. Las fachadas se definirán mediante sus elementos constructivos, evidenciando su composición.

Los materiales a emplear en los muros de fachada serán:

- Fábrica revocada y pintada.
- Aplacado de piedra tipo arenisca, en piezas cortadas ortogonalmente.

Quedan expresamente prohibidos los ladrillos caravista esmaltados o vidriados, los revestimientos cerámicos, y los revocos de colores oscuros.

## 2.3.- HUECOS

**2.3.1.- Forma y composición:** Las dimensiones de los huecos serán similares a las existentes. Serán en general de proporción rectangular.

La relación hueco-macizo será con predominio del segundo sobre el primero.

Los huecos dispondrán de una mocheta mínima de 15 centímetros. En cualquier caso, se remarcarán su unión con el muro (alféizar, jambas y dintel).

**2.3.2.-Balcones y Miradores:** Se prohíben expresamente.

## 2.4.- CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES

### 2.4.1.- Cuerpos salientes

- Cuerpos salientes cerrados
  - \* Sobre la vía pública: no se permiten.
  - \* Sobre el patio de manzana: no se permiten.
- Cuerpos salientes abiertos:
  - \* Sobre la vía pública: el vuelo máximo será del 5 % de la anchura de la calle, no superando nunca los 60 centímetros ni la anchura de la acera restando el grueso del bordillo. Los vuelos deberán dejar una altura mínima de 3,50 metros sobre la calle. La ocupación máxima será 50% de la fachada.
  - \* Sobre el patio de manzana: el vuelo máximo será de 60 centímetros. Los vuelos deben dejar una altura mínima de 3,50 metros sobre la cota de medición de la calle. La ocupación máxima será 50% de la fachada.

**2.4.2- Elementos salientes:** Los elementos salientes tanto de la línea de fachada a la calle como de la línea de fachada al patio, no podrán volar más de 10 centímetros, excepto el alero de la planta cubierta que podrá volar hasta 50 centímetros.

En planta baja se permiten zócalos y pilares que no ocupen más de una décima parte de la acera y como máximo diez centímetros, no permitiéndose ningún otro elemento ni cuerpo saliente, ni siquiera bajantes.

## 2.5.- ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres se tratarán con jardinería y arbolado.

La vegetación será del lugar. Será obligatorio que la franja libre frontal de la calle tenga un tratamiento ajardinado.

### Artículo 133.- Desarrollo y gestión. Valmuel y Puig-Moreno.

#### ▪ **Actuaciones de conservación y rehabilitación:**

Se permiten actuaciones de conservación y rehabilitación de la edificación existente siempre que no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

#### ▪ **Ampliación de la edificación:**

Se permite la ampliación de la edificación existente, de acuerdo con los parámetros de altura y fondo establecidos con carácter general o particular, siempre que dicha edificación no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

En el caso de que la disconformidad del planeamiento se debiera a la inadecuación con las previsiones de las alineaciones y la edificación, toda obra de ampliación queda vinculada al ajuste del edificio a la alineación establecida en la ordenación.

#### ▪ **Sustitución de la edificación:**

La edificación sobre solares existentes o previstos en la ordenación así como la sustitución de la edificación existente respetarán las condiciones de altura y fondo establecidos con carácter general o particular.

#### ▪ **Sistema de actuación:** Asistemática.

#### ▪ **Otras exigencias:**

Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos industriales. Estas plazas estarán en el mismo solar o en otro lugar próximo a la vivienda. En este último caso, para conceder la licencia de edificación, habrá que acreditar la Escritura de propiedad de estas plazas de aparcamiento.

Esta condición se cumplirá obligatoriamente en casos de sustitución y de nueva edificación y siempre que sea posible en los casos de conservación, rehabilitación o ampliación de la edificación.

## Artículo 134.- Determinaciones particulares de la Subárea Industrial. Clave SI Valmuel y Puig-Moreno.

Esta subárea se corresponde con las parcelas industriales de los núcleos de Valmuel y Puigmoreno.

### 1.- PARCELACIÓN

- *Superficie de parcela máxima / mínima (m<sup>2</sup>):* 1000 m<sup>2</sup> / 200 m<sup>2</sup>
- *Frente de parcela máximo / mínimo (m):* - / 10 m.

### 2.- EDIFICACIÓN

- *Alineaciones y rasantes:* Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación. Las edificaciones de las parcelas industriales deberán retranquearse como mínimo 5 metros de la alineación del vial.
- *Profundidad edificable:* La profundidad edificable de la planta baja será la permitida por los parámetros de ocupación máxima y edificabilidad de la parcela.
- *Ocupación máxima (% ó m<sup>2</sup>):* 70%.
- *Edificabilidad:* El coeficiente de edificabilidad de las parcelas que se destinen a industria se medirá por un coeficiente de volumen edificable de 5 m<sup>3</sup> t/m<sup>2</sup> s.
- *Cuerpos y elementos salientes:*
  - Cuerpos salientes cerrados:
    - \* Sobre la vía pública: no se permiten.
    - \* Sobre el patio de manzana: no se permiten.
  - Cuerpos salientes abiertos:
    - \* Sobre la vía pública: el vuelo máximo será del 5% de la anchura de la calle, no superando nunca los 60 cm. ni la anchura de la acera restando el grueso del bordillo. Los vuelos deberán dejar una altura mínima de 3,50 m sobre la calle. La ocupación máxima será 50% de la fachada.
    - \* Sobre el patio de manzana: el vuelo máximo será de 60 cm. Los vuelos deben dejar una altura mínima de 3,50 m sobre la cota de medición de la calle. La ocupación máxima será 50% de la fachada.

Los **elementos salientes** tanto de la línea de fachada a la calle como de la línea de fachada al patio, no podrán volar más de 10 centímetros, excepto el alero de la planta cubierta que podrá volar hasta 50 cm.

En planta baja se permiten **zócalos** y pilares que no ocupen más de una décima parte de la acera y como máximo diez centímetros, no permitiéndose ningún otro elemento ni cuerpo saliente, ni siquiera bajantes.

▪ *Otras condiciones:*

Es obligatorio que cada industria tenga previstas dos plazas de aparcamiento de carga y descarga.

**Sección 8ª.- Área homogénea Industrial en Medianería. Clave IM.**

**Artículo 135.- Determinaciones generales. Clave IM.**

- **Ámbito:** Definido gráficamente en los Planos de Ordenación.
- **Clases de Suelos:** Suelo Urbano Consolidado.
- **Uso global:** Industrial.

**Artículo 136.- Determinaciones funcionales. Clave IM.**

- **Uso y tipología dominante:** Industrial. El tipo arquitectónico es de edificio industrial entre medianeras.
- **Régimen de usos:**
  - Permitidos: El único uso permitido es el de Industria, Comercial, Almacén y una vivienda para el guarda.
  - Tolerados: Se permiten oficinas auxiliares, vivienda para el guarda y locales de exposición y venta, todos ellos vinculados a la actividad industrial.
  - Prohibidos: Resto.

Los usos están sujetos a que sean compatibles con la residencia y las industrias vecinas. Los Servicios Técnicos Municipales deberán informar en la solicitud la compatibilidad del uso solicitado para la industria o el almacén.

**Artículo 137.- Determinaciones formales. Clave IM.**

**1.- PARCELACIÓN**

- *Superficie de parcela máxima / mínima (m<sup>2</sup>):* - / 250 m<sup>2</sup>
- *Frente de parcela máximo / mínimo (m):* - / 10 m.

**2.- EDIFICACIÓN**

- *Alineaciones y rasantes:* Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación.

La línea de fachada se situará sobre una línea paralela a la alineación de la calle y separada 5 metros de ésta.

- *Ocupación máxima (% ó m<sup>2</sup>):* 100%.
- *Altura de la edificación:*
  - Nº máximo de plantas: Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación. Salvo que en ellos se determine expresamente otra cosa, corresponderá a Planta Baja y una Planta Piso.
  - Altura máxima (m): La altura máxima es de 9 metros.
- *Edificabilidad:* El coeficiente de edificabilidad bruto es de 1m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s
- *Condiciones compositivas y estéticas:*

La valla será opaca los primeros 60 cm. y transparente o vegetal hasta llegar a los dos metros de altura.

#### **Artículo 138.- Desarrollo y gestión. Clave IM.**

- **Actuaciones de conservación y rehabilitación:**

Se permiten actuaciones de conservación y rehabilitación de la edificación existente siempre que no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

- **Ampliación de la edificación:**

Se permite la ampliación de la edificación existente, de acuerdo con los parámetros de altura y fondo establecidos con carácter general o particular, siempre que dicha edificación no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

En el caso de que la disconformidad del planeamiento se debiera a la inadecuación con las previsiones de las alineaciones y la edificación, toda obra de ampliación queda vinculada al ajuste del edificio a la alineación establecida en la ordenación.

- **Sustitución de la edificación:**

La edificación sobre solares existentes o previstos en la ordenación así como la sustitución de la edificación existente respetarán las condiciones de altura y fondo establecidos con carácter general o particular.

- **Sistema de actuación:** Asistemática.

- **Otras condiciones:**

Con carácter general es obligatorio prever una plaza de aparcamiento de 2,20 por 5

metros por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

En el caso de usos industriales, la reserva de aparcamientos será la establecida en el Anexo Normativo I, Título 6, Capítulo 3, relativo a Uso Industrial.

En el caso de usos comerciales, la reserva de aparcamientos será la establecida en el Anexo Normativo I, Título 6, Capítulo 4, relativo a Uso Terciario.

### **Sección 9ª.- Área homogénea Industrial Aislado. Clave IA.**

#### **Artículo 139.- Determinaciones generales. Clave IA.**

- **Ámbito:** Definido gráficamente en los Planos de Ordenación.
- **Clases de Suelos:** Suelo Urbano Consolidado.
- **Uso global:** Industrial.

#### **Artículo 140.- Determinaciones funcionales. Clave IA.**

- **Uso y tipología dominante.-** Industrial. El tipo arquitectónico es de edificio industrial aislado.
- **Régimen de usos:**
  - Permitidos: El único uso permitido es el de Industria, Comercial, Almacén y una vivienda para el guardián.
  - Tolerados: Se permiten oficinas auxiliares, vivienda para el guarda y locales de exposición y venta, todos ellos vinculados a la actividad industrial.
  - Prohibidos: Resto.

Los usos están sujetos a que sean compatibles con la residencia y las industrias vecinas. Los Servicios Técnicos Municipales deberán informar en la solicitud la compatibilidad del uso solicitado para la industria o el almacén.

#### **Artículo 141.- Determinaciones formales. Clave IA.**

##### **1.- PARCELACIÓN**

- *Superficie de parcela máxima / mínima (m<sup>2</sup>):* - / 1500 m<sup>2</sup>.
- *Frente de parcela máximo / mínimo (m):* - / 25 m.

Todas las parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la fecha 15.8.88 tienen la consideración de parcela mínima a efectos de aplicación de los parámetros de separación de lindes y aplicación del coeficiente de edificabilidad.

##### **2.- EDIFICACIÓN**

- *Alineaciones y rasantes:* Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación.

En casos de sustitución de la edificación, las separaciones mínimas de la edificación a los lindes de la parcela serán de 5 metros a los lindes laterales y posteriores, de 10 m. en fachada a la calle.

Se permite la ordenación conjunta de varias parcelas, si el conjunto ordenado no supera los 50 m. de frente, tiene profundidad común y responde a un mismo tratamiento.

La distancia mínima entre naves en la misma parcela será de 10 metros.

- *Ocupación máxima (% ó m<sup>2</sup>):* Será del 60%.
- *Altura de la edificación:*
  - Nº máximo de plantas: Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación. Salvo que en ellos se determine expresamente otra cosa, corresponderá a Planta Baja y una Planta Piso.
  - Altura máxima (m): La altura máxima será de 12 metros. Por encima de esta altura sólo podrán sobresalir elementos funcionales pertenecientes a la actividad industrial.
- *Edificabilidad:* El coeficiente de edificabilidad bruto es de 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- *Condiciones compositivas y estéticas:*

La valla será opaca los primeros 60 centímetros y transparente o vegetal hasta llegar a los dos metros de altura.

#### **Artículo 142.- Desarrollo y gestión. Clave IA.**

- **Actuaciones de conservación y rehabilitación:**

Se permiten actuaciones de conservación y rehabilitación de la edificación existente siempre que no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

- **Ampliación de la edificación:**

Se permite la ampliación de la edificación existente, de acuerdo con los parámetros de altura y fondo establecidos con carácter general o particular, siempre que dicha edificación no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

En el caso de que la disconformidad del planeamiento se debiera a la inadecuación con las previsiones de las alineaciones y la edificación, toda obra de ampliación queda vinculada al ajuste del edificio a la alineación establecida en la ordenación.

- **Sustitución de la edificación:**

La edificación sobre solares existentes o previstos en la ordenación así como la sustitución de la edificación existente respetarán las condiciones de altura y fondo establecidos con carácter general o particular.

- **Sistema de actuación:** Asistemática.

- **Otras exigencias:**

Con carácter general es obligatorio prever una plaza de aparcamiento de 2,20 por 5 metros por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

En el caso de usos industriales, la reserva de aparcamientos será la establecida en el Anexo Normativo I, Título 6, Capítulo 3, relativo a Uso Industrial.

En el caso de usos comerciales, la reserva de aparcamientos será la establecida en el Anexo Normativo I, Título 6, Capítulo 4, relativo a Uso Terciario.

#### **Artículo 143.- Determinaciones particulares de la Subárea de la 1ª Fase de las Horcas. Clave IA LAS HORCAS.**

Corresponde al ámbito de la primera fase del Plan Parcial Sector III "Las Horcas" en el Polígono Industrial, calificada por el anterior Plan General con la clave OA, relativa a Ordenación anterior. Se delimita en los Planos de Ordenación como **Subárea Las Horcas**.

#### **1.- PARCELACIÓN**

- *Superficie de parcela máxima / mínima (m<sup>2</sup>):* - / 3.000 m<sup>2</sup>
- *Frente de parcela máximo / mínimo (m):* - / 30 m.

El Ayuntamiento podrá autorizar la subdivisión de la misma hasta un mínimo de 1.500 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 15 metros para determinados usos industriales que funcionalmente requieran menor superficie.

#### **2.- EDIFICACIÓN**

- *Alineaciones y rasantes:* Definidas gráficamente en los Planos de Ordenación.

Las edificaciones que se realicen en estas parcelas están obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 3 metros; el retranqueo delantero será de 5 metros como mínimo; el retranqueo posterior será de 5 metros en el supuesto de parcelas colindantes con otras en la parte posterior, y de 3 metros en otro caso.

En las parcelas cuya subdivisión se haya autorizado según lo previsto en el punto anterior, solamente se exigirán los retranqueos frontales y posteriores. Se autorizan edificaciones pareadas con una pared lateral común siempre que además del

cumplimiento de los retranqueos frontales y posteriores se respete un retranqueo lateral mínimo de 6 metros.

- *Altura de la edificación:*
  - Nº máximo de plantas: 3 plantas.
  - Altura máxima (m): La altura máxima es de 10 metros, salvo elementos puntuales de la edificación que por motivos funcionales justificados requieran mayor altura.
- *Edificabilidad*: El coeficiente de edificabilidad bruto es de 9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

### **Sección 10ª.- Área homogénea Equipamiento. Clave E y EP.**

#### **Artículo 144.- Determinaciones generales. Clave E y EP.**

- **Ámbito**: Definido gráficamente en los Planos de Ordenación.
- **Clases de Suelos**: Suelo Urbano Consolidado.
- **Uso global**: Equipamientos públicos y privados.

#### **Artículo 145.- Determinaciones funcionales. Clave E y EP.**

- **Uso y tipología dominante.-** Usos vinculados a Equipamiento público (E) y Equipamiento privado (EP). No se define tipología dominante.
- **Régimen de usos:**
  - Permitidos: Administrativo, Asistencial, Docente, Socio-cultural, Deportivo, Religioso, Sanitario, Servicios y Polivalente.
  - Tolerados: Usos coadyuvantes del uso principal que resulten compatibles con el equipamiento.
  - Prohibidos: Resto.

#### **Artículo 146.- Determinaciones formales. Clave E y EP.**

##### **1.- PARCELACIÓN**

- *Superficie de parcela máxima/mínima (m<sup>2</sup>):* -/-.

En el caso de parcelas destinadas a equipamiento privado, se prohíbe subdividir la parcela.

##### **2.- EDIFICACIÓN**

- *Alineaciones y rasantes*: las definidas por los planos de ordenación.  
La configuración y distribución de los cuerpos de fábrica en cada solar habrá de ser tal que permita en el interior de cada parcela la sistematización de amplios espacios con arboleda y jardinería.

Para los equipamientos privados, si la edificación vecina está aislada, será necesario cumplir las mismas **separaciones** a lindes que las establecidas para aquella.

- *Ocupación máxima (% ó m<sup>2</sup>):* 100%. Para los equipamientos privados se establece una ocupación máxima del 60% en planta baja y plantas piso, liberando el solar hacia la vía pública en la planta baja.
- *Altura de la edificación:*
  - Altura máxima (m): La altura máxima es de 12 metros. A excepción de los casos excepcionales y concretos, como edificios de carácter simbólico y campanarios, torres, etc.
- *Edificabilidad:* el coeficiente bruto es de 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.  
Si lo requieren las condiciones funcionales, la edificabilidad podrá ser aumentada hasta un coeficiente de 2,33 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s para que cumpla las exigencias del programa funcional, si lo aprueba la Corporación.
- *Condiciones compositivas y estéticas:*  
La edificación se ajustará a las necesidades funcionales de los diferentes equipamientos, al paisaje y a las condiciones ambientales del lugar.

#### **Artículo 147.- Desarrollo y gestión. Clave E y EP.**

- **Actuaciones de conservación y rehabilitación:**  
Se permiten actuaciones de conservación y rehabilitación de la edificación existente siempre que no se encuentre en situación de fuera de ordenación.
- **Ampliación de la edificación:**  
Se permite la ampliación de la edificación existente, de acuerdo con los parámetros de altura y fondo establecidos con carácter general o particular, siempre que dicha edificación no se encuentre en situación de fuera de ordenación.

En el caso de que la disconformidad del planeamiento se debiera a la inadecuación con las previsiones de las alineaciones y la edificación, toda obra de ampliación queda vinculada al ajuste del edificio a la alineación establecida en la ordenación.

- **Sustitución de la edificación:**  
  
La edificación sobre solares existentes o previstos en la ordenación así como la sustitución de la edificación existente respetarán las condiciones de altura y fondo establecidos con carácter general o particular.
- **Sistema de actuación:** Asistemática.
- **Otras exigencias:**  
Las establecidas en el Anexo Normativo I, Título 6, Capítulo 5, Sección 1<sup>a</sup>, relativa a las condiciones del uso de Equipamiento comunitario.

## Sección 11ª.- Área homogénea Zona Verde. Clave ZV y ZVp

### Artículo 148.- Determinaciones generales. Clave ZV y ZVp.

- **Ámbito:** Definido gráficamente en los Planos de Ordenación.
- **Clases de Suelos:** Suelo Urbano Consolidado.
- **Uso global:** Jardines y Espacios libres públicos y privados.

### Artículo 149.- Determinaciones funcionales. Clave ZV y ZVp.

- **Uso y tipología dominante:** Zona urbanas libres de edificación de carácter público (ZV) o privado (ZVp). Parques urbanos y áreas de ocio al servicio del conjunto del municipio.
- **Régimen de usos ZV:**

El establecido en el Anexo Normativo I, Título 6, Capítulo 5, Sección 3ª, relativa a las condiciones del uso de Espacios libres.

- **Régimen de usos ZVp:**
  - Permitidos: Usos relacionados con el tratamiento vegetal de los espacios libres, jardinería y horticultura, de carácter doméstico.
  - Prohibidos: Resto.

### Artículo 150.- Determinaciones formales. Clave ZV y ZVp.

#### 1.- PARCELACIÓN

No se definen condiciones de parcelación.

#### 2.- EDIFICACIÓN

- **Régimen de edificación ZV:**

El establecido en el Anexo Normativo I, Título 6, Capítulo 5, Sección 3ª, relativa a las condiciones del uso de Espacios libres.
- **Régimen de edificación ZVp:**

Los espacios privados se mantendrán libres de edificación con tratamiento de jardinería de especies vegetales en armonía con la vegetación del lugar.

Condiciones formales de la valla: La valla será opaca los primeros 60 centímetros y transparente o vegetal hasta llegar a los dos metros de altura.

Podrá establecerse un catálogo de vallas tipo para homogeneizar las soluciones que se deberán aplicar en cada lugar.

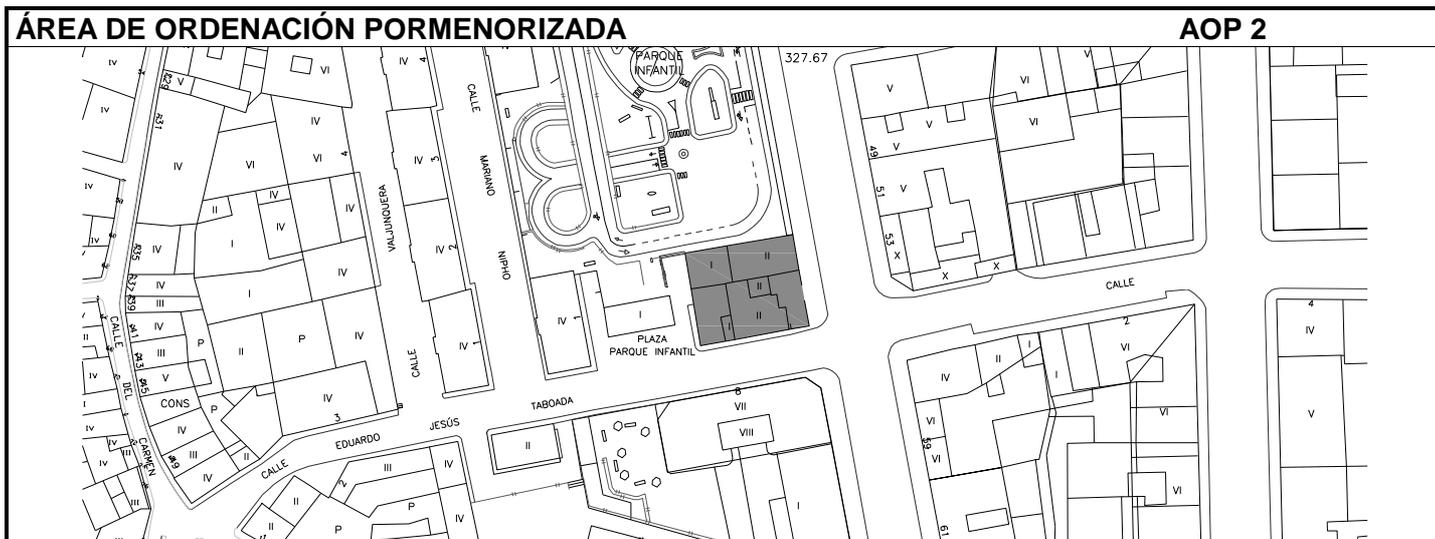
#### **Artículo 151.- Desarrollo y gestión. Clave ZV y ZVp.**

Conforme a lo establecido en el Capítulo 3, Título 3, de estas Normas, relativo a los Sistemas generales y locales.

#### **Sección 12ª.- Áreas de Ordenación Pormenorizada (AOP)**

#### **Artículo 151.bis- Fichas de Áreas de ordenación Pormenorizada (AOP)**

<b>ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>		<b>AOP 1</b>
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>		
CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.	
USO GLOBAL:	Residencial.	
SUPERFICIE TOTAL AOP:	1000,65 m <sup>2</sup>	
ÁREA HOMOGÉNEA:	Edificación en Bloque. Clave EB	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES</b>		
Alturas de edificación:	PB+4	
Superficie de parcelas aportadas:	939 m <sup>2</sup>	
Coeficiente de edificabilidad:	2,33 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s (sobre parcela aportada)	
Superficie máxima edificable s/ rasante:	2.187,87 m <sup>2</sup>	
Densidad máxima de viviendas:	una cada 80 m <sup>2</sup> construidos	
Alineaciones:	<p>Definidas gráficamente en planos.</p> <p>Se establece como criterio para definir la alineación de la edificación en el frente hacia la Avenida de Zaragoza la continuidad del frente edificatorio establecido para el API 17. Este criterio prevalecerá sobre las cotas recogidas en planos.</p> <p>La alineación obligatoria de la edificación hacia el Camino de la Estanca afecta únicamente a la planta baja, debiendo respetar las plantas elevadas el fondo máximo de 12,00 metros medidos desde el frente que da a la Avenida de Zaragoza.</p>	
Cesiones:	332 m <sup>2</sup> (valor orientativo, se determinará según el criterio establecido para las alineaciones)	
Superficie de parcela resultante:	668,65 m <sup>2</sup> (valor orientativo, se determinará según el criterio establecido para las alineaciones)	
Sótano:	Se permite la construcción de sótanos. Su superficie no restará edificabilidad a la parcela.	
Aparcamiento:	Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m <sup>2</sup> construidos.	
Urbanización:	La urbanización de las superficies de cesión correrá por cuenta de los propietarios de suelo.	
Resto de normas y parámetros urbanísticos:	según Área homogénea Edificación en Bloque. Clave EB	



### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial.
SUPERFICIE TOTAL AOP:	328 m <sup>2</sup>
ÁREA HOMOGÉNEA:	Edificación en Bloque. Clave EB

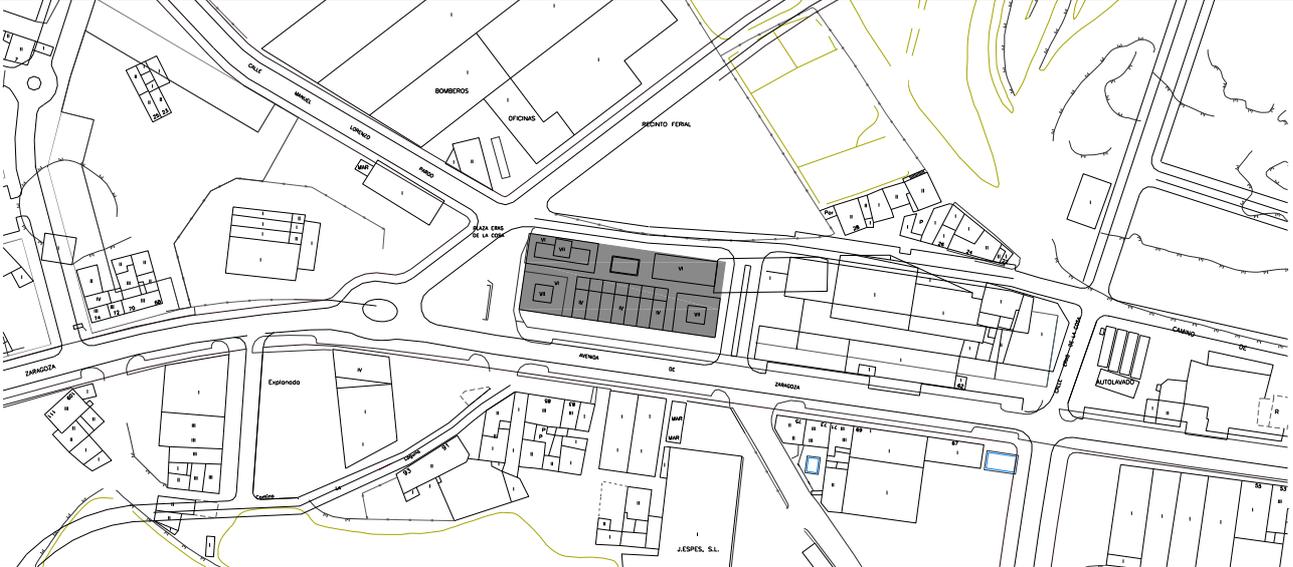
### PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Alturas de edificación:	PB+3
Superficie de parcelas aportadas:	328 m <sup>2</sup>
Coefficiente de edificabilidad:	2,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s (sobre parcela aportada)
Superficie máxima edificable s/ rasante:	764,24 m <sup>2</sup>
Densidad máxima de viviendas:	una cada 80 m <sup>2</sup> construidos
Alineaciones:	La alineación en el frente de la Avda. de Aragón es obligatoria.
Fondo máximo edificable:	En planta baja: 12 m. En plantas elevadas: 12m.
Cesiones:	0 m <sup>2</sup>
Superficie de parcela resultante:	328 m <sup>2</sup> (La superficie de parcela no edificada se destinará a espacio libre privado)
Sótano:	Se permite la construcción de sótanos. Los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad.
Aparcamiento:	Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m <sup>2</sup> construidos.
Resto de normas y parámetros urbanísticos:	según Área homogénea Edificación en Bloque. Clave EB



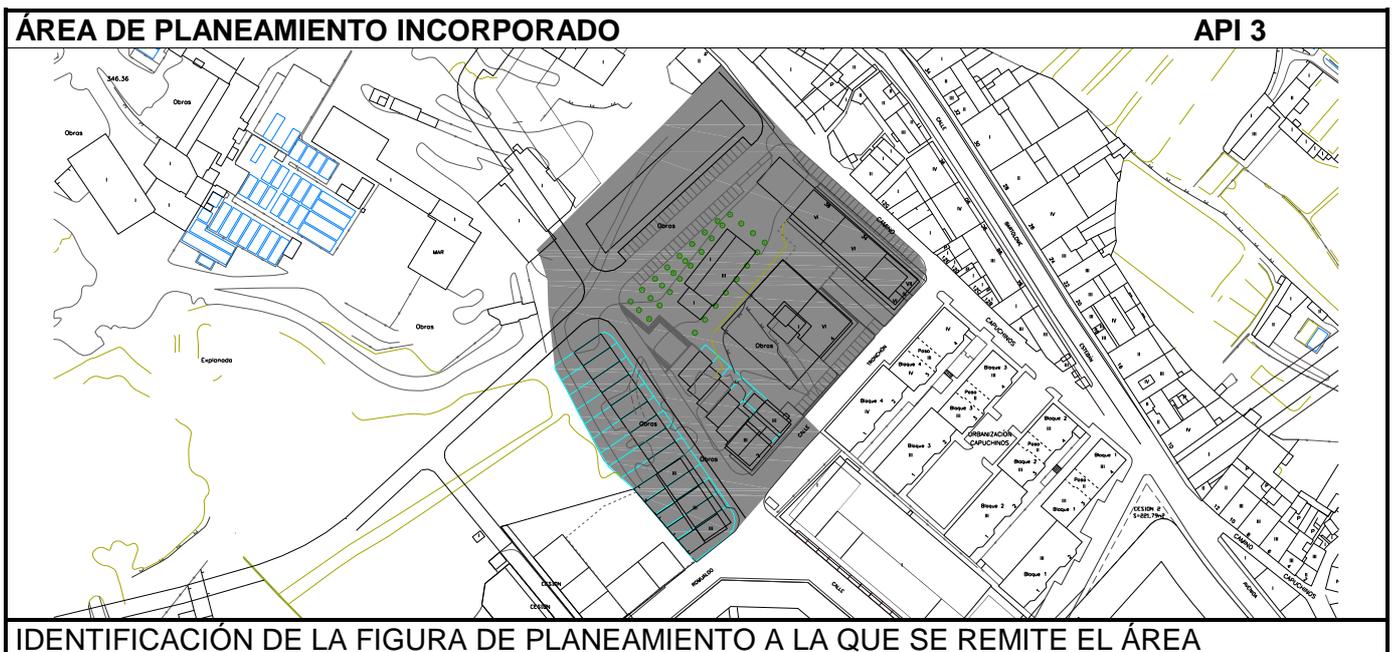
(API)

**Artículo 151.ter- Fichas de Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en suelo urbano consolidado**

<b>ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO</b>		<b>API 1</b>
		
<b>IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA</b>		
DENOMINACIÓN:	Estudio de Detalle 2-2000	
SITUACIÓN:	Avda. Zaragoza, 62-B	
FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA:	8/noviembre/2000	
FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE:	29/enero/2001	
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>		
CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.	
USO GLOBAL:	Residencial.	
SUPERFICIE API:	2.656,00 m <sup>2</sup>	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES</b>		



CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial
SUPERFICIE API:	4.631,01 m <sup>2</sup>
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES</b>	
Superficie de cesión para viario:	1.125,52 m <sup>2</sup>
Alturas de edificación:	PB+6 y 21,60 m
Superficie parcela neta privada:	3.505,49 m <sup>2</sup>
Superficie máxima edificable:	10.790,25 m <sup>2</sup>
Superficies construidas:	Planta baja: 2.970,25 m <sup>2</sup> Plantas elevadas: 7.820,00 m <sup>2</sup>
Máximo número de viviendas a construir:	84
Usos permitidos:	Vivienda, hotelero, comercial, oficinas, socio-cultural, docente, recreativo y deportivo. En planta de sótano se permite solamente el estacionamiento, trastero o almacén.



DENOMINACIÓN:	Estudio de Detalle UA E.5
SITUACIÓN:	Solar Sur. Antiguo Asilo de Ancianos C/ Tronchón – Camino Capuchinos
FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA:	12/febrero/1991
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	
CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
SUPERFICIE API:	14.093 m <sup>2</sup>
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES</b>	
Coefficiente de edificabilidad:	1,5 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
Edificabilidad total:	21.140 m <sup>2</sup>

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 5****IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA**

DENOMINACIÓN: Plan Parcial del Sector 1. S.U.N.P.

SITUACIÓN: Sector A - Cantagallos

FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA: 22/julio/1998

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

CLASE DE SUELO: Urbano consolidado.

USO GLOBAL: Residencial, vivienda unifamiliar.

SUPERFICIE API: 33.564,40 m<sup>2</sup>**PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES**Superficie residencial: 21.382 m<sup>2</sup>Cesión para equipamientos: 520 m<sup>2</sup>Cesión de zona verde: 3.365,50 m<sup>2</sup>Edificabilidad: Equipamientos: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Residencial: 0,3924 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta (total: 8.391 m<sup>2</sup>)

Ocupación máx. parcela residencial: 40% en planta baja y alzada y 50% en sótano.

Nº máximo de viviendas: 43

Nº plazas aparcamiento: Se dispondrá una plaza da aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela, o por cada 100 m<sup>2</sup> completos construidosAlturas de edificación: Residencial: PB+1 ó 7m (10,50 m hasta la cumbre).  
En equipamientos 9,5 m.

Usos compatibles en residencial: Hotelero, comercial, oficinas, sanitario, socio-cultural, docente, recreativo y deportivo.

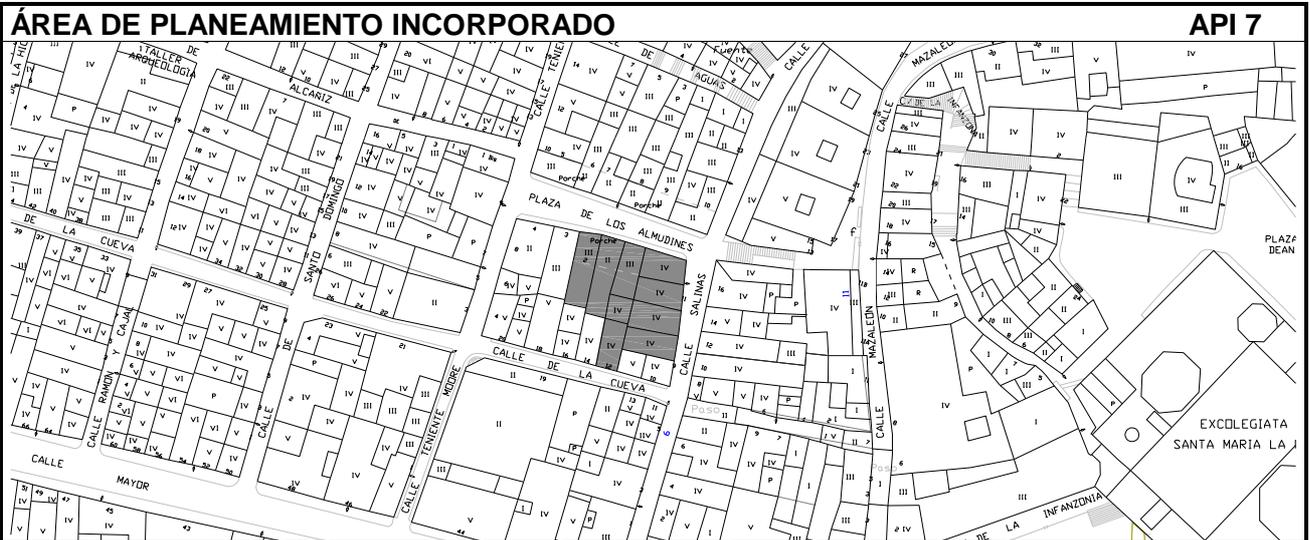
Usos incompatibles: Usos agropecuarios e industriales.

Usos permitidos en equipamiento: Docente, sanitario-asistencial, religioso, socio-cultural, administrativo, abastecimiento y deportivo y social.

Parcelación: Residencial: No se podrá parcelar o segregarse fincas que incumplan las dimensiones mínimas en su lindero frontal de 15 m para las parcelas residenciales unifamiliares y 25 m para las viviendas adosadas.

Parcela mínima: Residencial unifamiliar aislada: 400 m<sup>2</sup>. En adosado/pareado se establece en referencia a la densidad, tal que cumpla la regla de una vivienda por cada 300 m<sup>2</sup> de solar.

<b>ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO</b>		<b>API 6</b>
		
<b>IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA</b>		
DENOMINACIÓN:	Estudio de Detalle 1-2005	
SITUACIÓN:	Camino de Santa Bárbara	
FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA:	16/febrero/2006	
FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE:	20/marzo/2006	
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>		
CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.	
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda aislada o en hilera.	
SUPERFICIE API:	4.996 m <sup>2</sup>	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES</b>		
Alturas de edificación:	PB+2 ó 10 m	
Superficie de cesión para viales:	1.197,60 m	
Superficie espacio libre privado:	922,44 m <sup>2</sup>	
Superficie de parcela edificable:	2.876,88 m <sup>2</sup>	
Superficies construidas:	Planta baja:	1.136 m <sup>2</sup>
	Planta primera:	1.100 m <sup>2</sup>
	Planta segunda:	1.100 m <sup>2</sup>
	Planta tercera:	536 m <sup>2</sup>
	<b>Total superficie construida:</b>	<b>3.872 m<sup>2</sup></b>
Número de viviendas:	48	
Superficie de ocupación en planta:	1.136 m <sup>2</sup>	
Aparcamiento:	Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m <sup>2</sup> construidos	



**IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA**

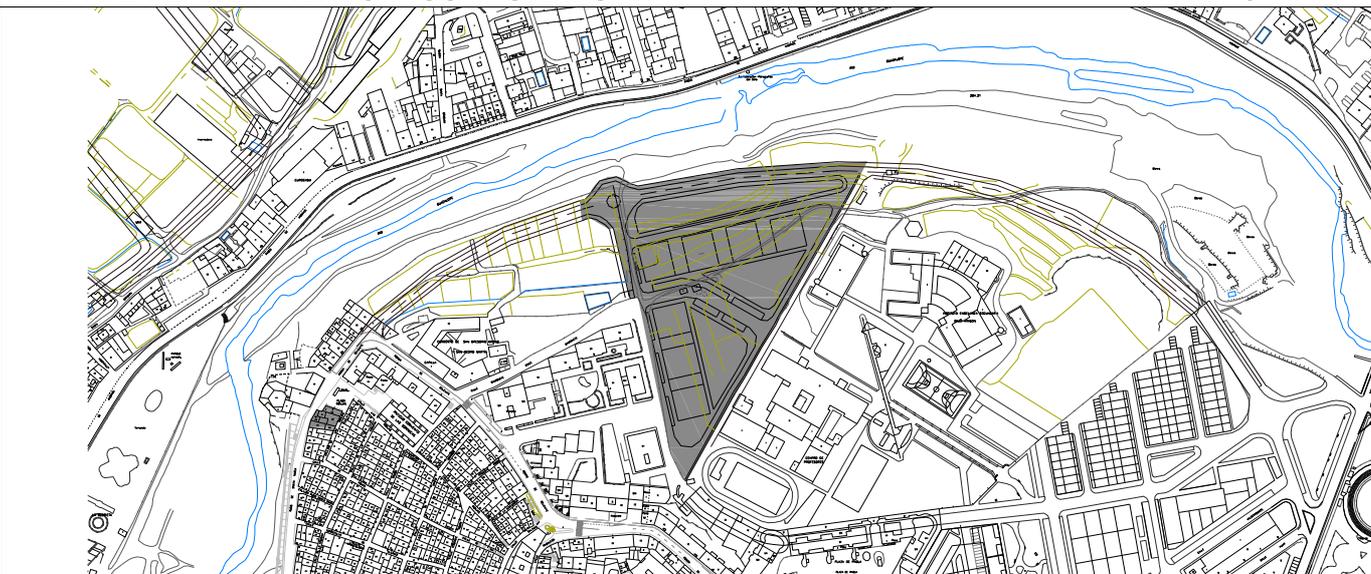
DENOMINACIÓN: Estudio de Detalle 3-2010  
 SITUACIÓN: C/ La Cueva 12, Salinas 11 y Plaza Los Mártires 1 y 2  
 FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA: 5/mayo/2011  
 FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE: 7/junio/2011

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

CLASE DE SUELO: Urbano consolidado.  
 USO GLOBAL: Residencial.  
 SUPERFICIE API: 371,15 m<sup>2</sup>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES**

Alturas de edificación: PB+3  
 Superficie del solar: 371,15 m<sup>2</sup>  
 Superficie máxima edificable: 1.196,10 m<sup>2</sup>  
 Superficies construidas: Planta de sótano: 271,15 m<sup>2</sup> (no computa)  
 Porche: 100,00 m<sup>2</sup> (no computa)  
 Planta baja: 271,15 m<sup>2</sup>  
 Planta primera: 359,90 m<sup>2</sup>  
 Planta segunda: 359,90 m<sup>2</sup>  
 Planta tercera: 648,04 m<sup>2</sup>  
 Planta bajo cubierta: 205,15 m<sup>2</sup>  
 Densidad máxima de viviendas: una cada 80 m<sup>2</sup> construidos.  
 Resto de normas y parámetros urbanísticos: según Área homogénea Casco Antiguo. Clave CA

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 8****IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA**

DENOMINACIÓN: Estudio de Detalle 1-2004 (Modifica ED 1-2002)

SITUACIÓN: Plan Parcial Sector IV

FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA: 16/junio/2004

FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE: 4/agosto/2004

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

CLASE DE SUELO: Urbano consolidado.

USO GLOBAL: Residencial, vivienda colectiva.

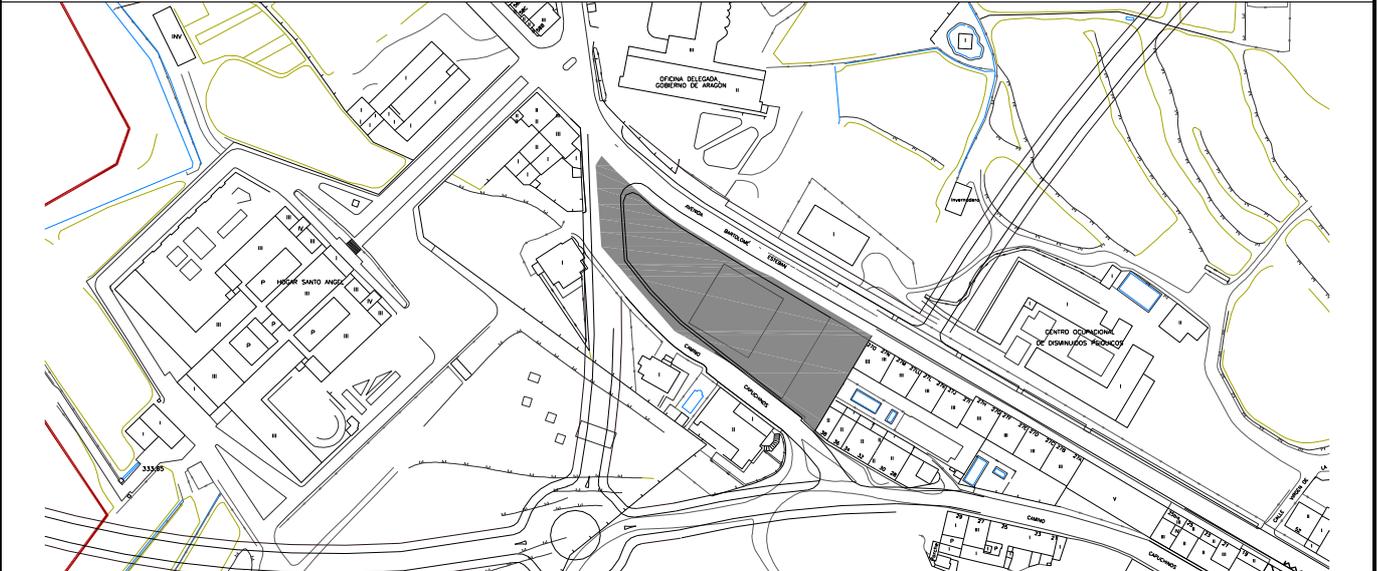
SUPERFICIE API: 22.879 m<sup>2</sup>**PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES**Edificabilidad 3 bloques de 21,10 x 26,00 m. x 6 plantas 9.874,80 m<sup>2</sup>1 bloque de 20,31 x 25,66 m. x 6 plantas 3.126,93 m<sup>2</sup>3 bloques de 22,00 x 24,00 m. x 6 plantas 9.504,00 m<sup>2</sup>Total edificabilidad: **22.505,73 m<sup>2</sup>**

Número máximo de viviendas: 161 uds

Sistemas locales zonas verdes: Zona verde de Área de juegos en Manzana 3: 1.963,80 m<sup>2</sup>Zona verde central de la Manzana 1: 1.346,55 m<sup>2</sup>Zona verde central de la Manzana 2: 1.463,55 m<sup>2</sup>Zona verde paralela a la valla del IES : 1.075,35 m<sup>2</sup>Zona verde superior de la Manzana 1: 218,00 m<sup>2</sup>Total sistemas locales para zonas verdes: **6.067,25 m<sup>2</sup>**

Aparcamiento: 86 unidades en superficie.

Parcela equipamiento social: 375,00m<sup>2</sup>Total sistemas locales: **17.055,07 m<sup>2</sup>**

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 9****IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA**

DENOMINACIÓN: Estudio de Detalle 2-2005  
 SITUACIÓN: Avda. Bartolomé Esteban, 31  
 FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA: 22/septiembre/2006  
 FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE: 5/diciembre/2006

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

CLASE DE SUELO: Urbano consolidado.  
 USO GLOBAL: Residencial.  
 SUPERFICIE API: 3.567,50 m<sup>2</sup>

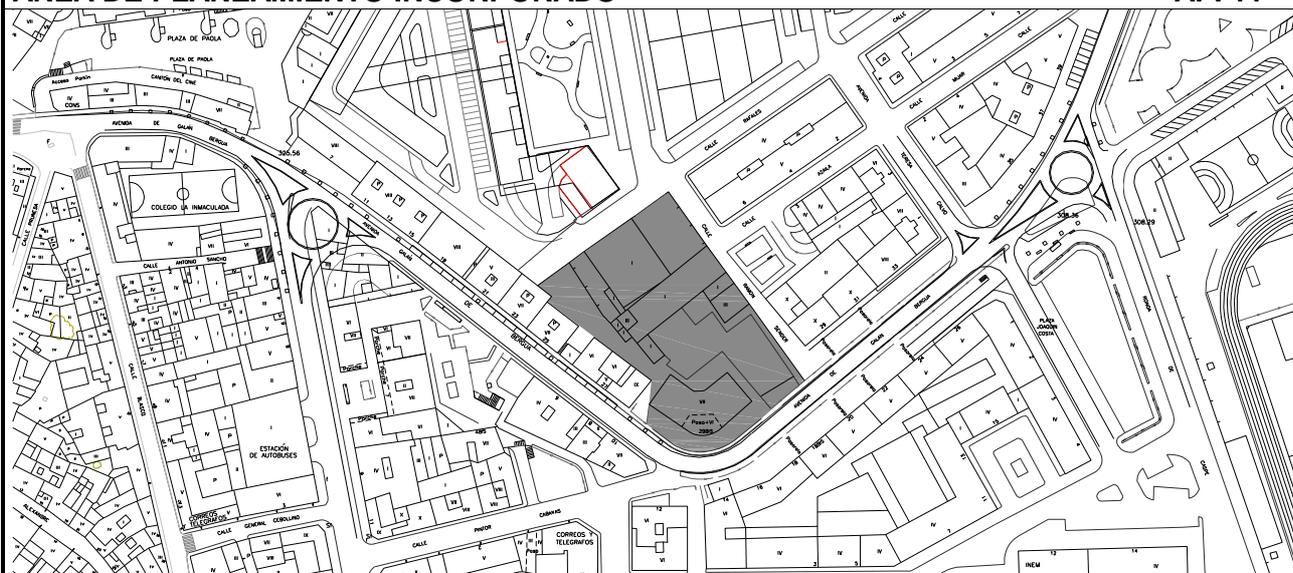
**PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES**

Superficie neta de parcela	2.908,10 m <sup>2</sup>	
Cesión de suelo para viales:	659,40 m <sup>2</sup>	
Alturas de edificación:	PB+6 y 22 m	
Coefficiente de edificabilidad bruta	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
Edificabilidad total asignada s/ rasante	5.351,25 m <sup>2</sup>	
Superficie computable proyectada	Bloque 1:	2.008,48 m <sup>2</sup>
	Bloque 2:	3.341,06 m <sup>2</sup>
	<b>Total:</b>	<b>5.349,54 m<sup>2</sup></b>
Sótano:	Se permiten plantas sótano para uso de aparcamiento o almacén que podrán ocupar los espacios libres privados si se ajardinan o urbanizan.	
Densidad máxima de viviendas:	Una cada 80 m <sup>2</sup> construidos.	
Aparcamiento:	Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m <sup>2</sup> construidos. En sótanos están 150 previstos.	
Usos permitidos:	Vivienda, hotelero, comercial, oficinas, socio-cultural, docente, recreativo, deportivo, restauración y espectáculos. En planta baja se permite el uso de almacén y taller siempre que sean artesanales.	





Alturas de edificación:	PB+6 ó 22m
Superficie de parcela:	4.615,05 m <sup>2</sup>
Cesiones:	1.702,80 m <sup>2</sup>
Coefficiente de edificabilidad:	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Superficie construida:	9.229,99 m <sup>2</sup>
Nº de viviendas:	Una por cada 80 m <sup>2</sup> construidos.
Sótano:	Se permiten para el uso de garaje o almacén.
Aparcamiento:	Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m <sup>2</sup> construidos.
Usos permitidos:	Vivienda, hotelero, comercial, oficinas, sanitario, socio-cultural, docente, recreativo y deportivo. En planta baja se permite el uso de taller o almacén, siempre que sean artesanales, asegurándose en cualquier caso de que no produzcan molestias a los vecinos.
Otros:	Los vuelos permitidos no podrán superar el 10% de la anchura de la calle, ni la medida que resulte de restar a la anchura de la acera el grosor del encintado o como mínimo 15cms.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 11****IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA**

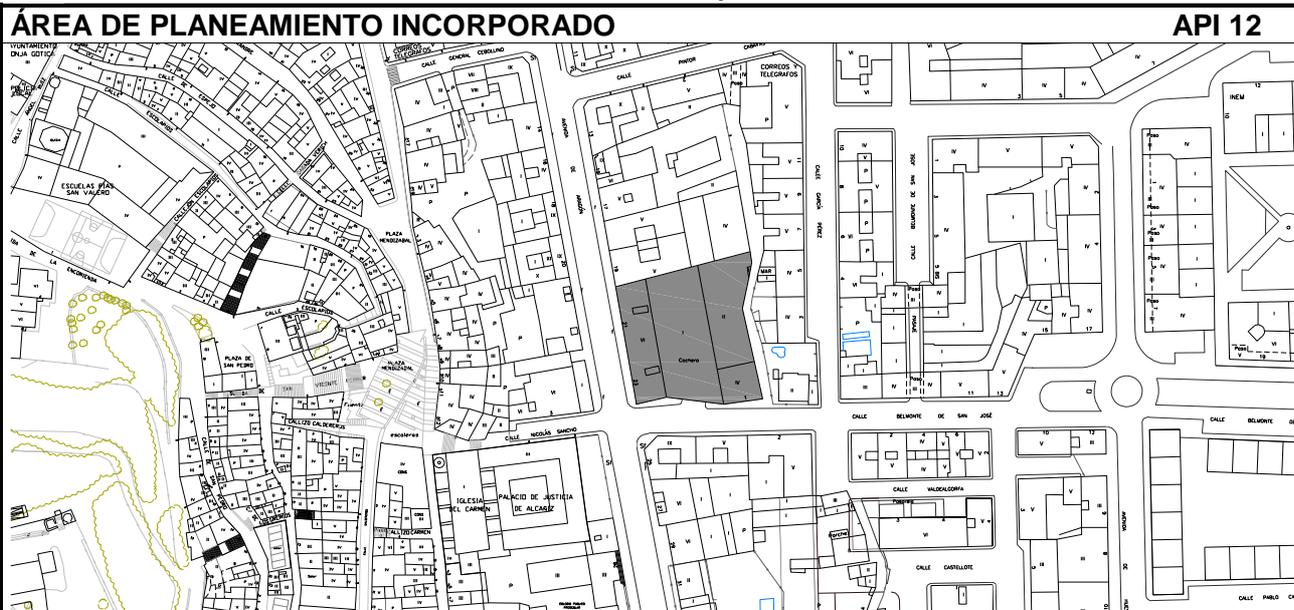
**DENOMINACIÓN:** Estudio de Detalle 5-1993  
**SITUACIÓN:** Galán Bergua, 29  
**FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA:** 2/mayo/1994  
**FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOA:** 13/abril/1994 (aprobación inicial y definitiva)

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**CLASE DE SUELO:** Urbano consolidado.  
**USO GLOBAL:** Residencial, vivienda colectiva.  
**SUPERFICIE APR:** 4.615,50 m<sup>2</sup>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES**

**Alturas de edificación:** PB+6 ó 22m  
**Superficie de parcela:** 4.615,05 m<sup>2</sup>  
**Cesiones:** 1.702,80 m<sup>2</sup>  
**Coeficiente de edificabilidad:** 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
**Superficie construida:** 9.229,99 m<sup>2</sup>  
**Nº de viviendas:** Una por cada 80 m<sup>2</sup> construidos.  
**Sótano:** Se permiten para el uso de garaje o almacén.  
**Aparcamiento:** Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.  
**Usos permitidos:** Vivienda, hotelero, comercial, oficinas, sanitario, socio-cultural, docente, recreativo y deportivo. En planta baja se permite el uso de taller o almacén, siempre que sean artesanales, asegurándose en cualquier caso de que no produzcan molestias a los vecinos.  
**Otros:** Los vuelos permitidos no podrán superar el 10% de la anchura de la calle, ni la medida que resulte de restar a la anchura de la acera el grosor del encintado o como mínimo 15cms.



**IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA**

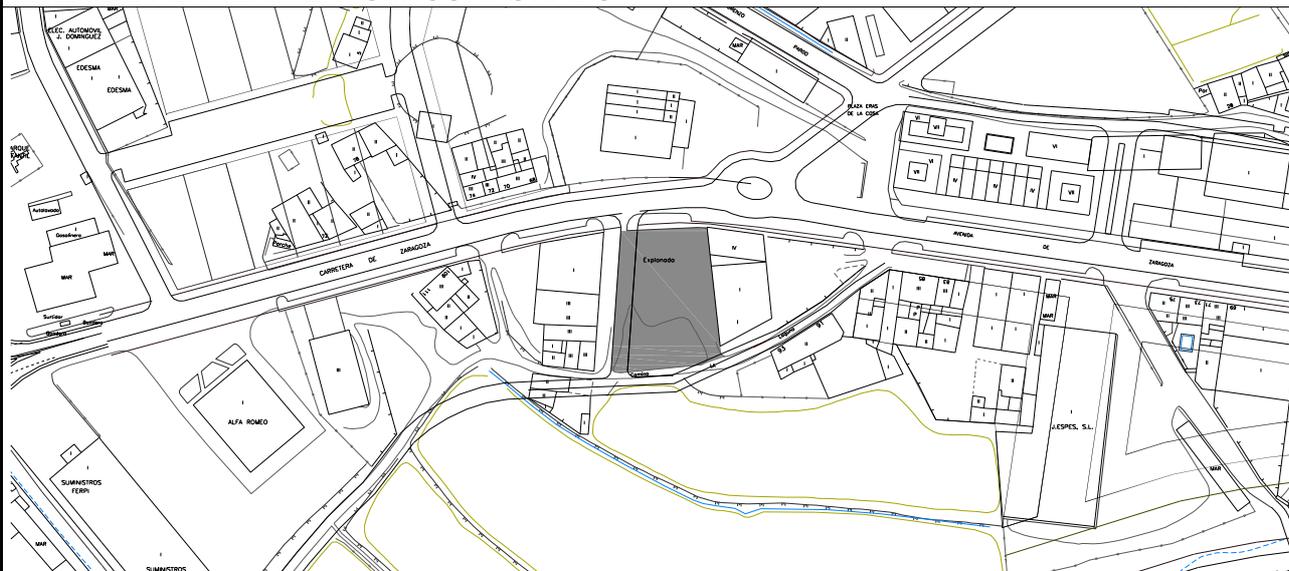
DENOMINACIÓN:	Área 3 Avenida de Aragón O.A. (Ordenación Anterior) Estudio de Detalle nº 8 (anterior al PGOU)
SITUACIÓN:	Avda. Aragón – C/ Belmonte de San José.
FECHA APROBACIÓN:	14/abril/1981

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
SUPERFICIE API:	2.256 m <sup>2</sup>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES**

Coeficiente de edificabilidad:	2,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Coeficiente de volumen de edificación:	7 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
Volumen de edificación:	15.792 m <sup>3</sup>
Edificio A:	9.450 m <sup>3</sup>
Edificio B:	6.342 m <sup>3</sup>
Condiciones particulares:	El edificio “A” se podrá construir inmediatamente. Los edificios “C” quedarán fuera de ordenación. El edificio “B”, resto del volumen del solar, se construirá cuando desaparezcan los edificios “C”. Los terrenos ocupados por los edificios “C”, una vez se construyan el “B” pasarán a plaza pública. (ver referencias a nombres de edificios en documento de planeamiento)

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 14****IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA**

DENOMINACIÓN: Estudio de Detalle 4-2005  
 SITUACIÓN: Carretera Zaragoza, 103  
 FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA: 10/octubre/ 2006  
 FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE: 27/noviembre/2006

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

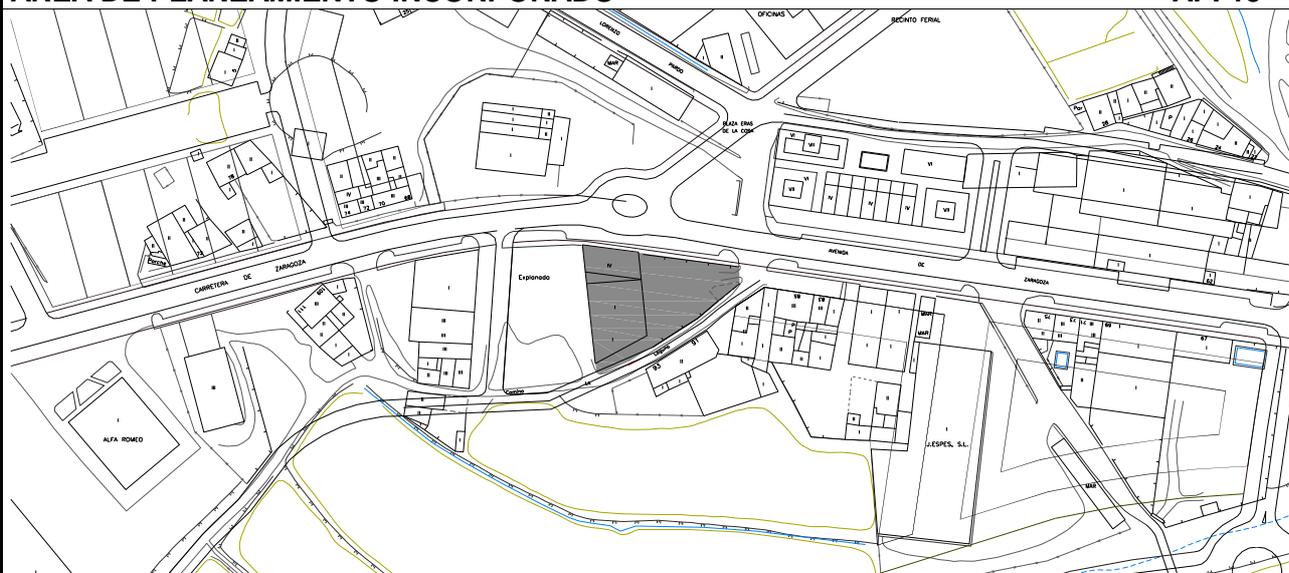
CLASE DE SUELO: Urbano consolidado.  
 USO GLOBAL: Residencial, vivienda colectiva.  
 SUPERFICIE API: 1.704,00 m<sup>2</sup>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES**

Alturas de edificación: PB+5 y 17,95 m  
 Superficie del solar: 1.704,00 m<sup>2</sup>  
 Superficie máxima edificable: 3.970,32 m<sup>2</sup>  
 Superficies construidas:
 

Planta baja:	1.219,53 m <sup>2</sup>
Planta primera:	648,04 m <sup>2</sup>
Planta segunda:	648,04 m <sup>2</sup>
Planta tercera:	648,04 m <sup>2</sup>
Planta cuarta:	564,03 m <sup>2</sup>
Planta quinta:	242,64 m <sup>2</sup>

Densidad máxima de viviendas: una cada 80 m<sup>2</sup> construidos.  
 Aparcamiento: Se establece la obligatoriedad de prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos  
 Usos permitidos: Vivienda, hotelero, comercial, oficinas, socio-cultural, docente, recreativo y deportivo. En planta baja se permite el uso de almacén y taller siempre que sean artesanales. En los sótanos se permite solamente el uso de garaje y almacén.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 15****IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA**

DENOMINACIÓN: Estudio de Detalle 3-2006  
 SITUACIÓN: Carretera Zaragoza, 95-97  
 FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA: 31/enero/2007  
 FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE: 15/marzo/2007

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

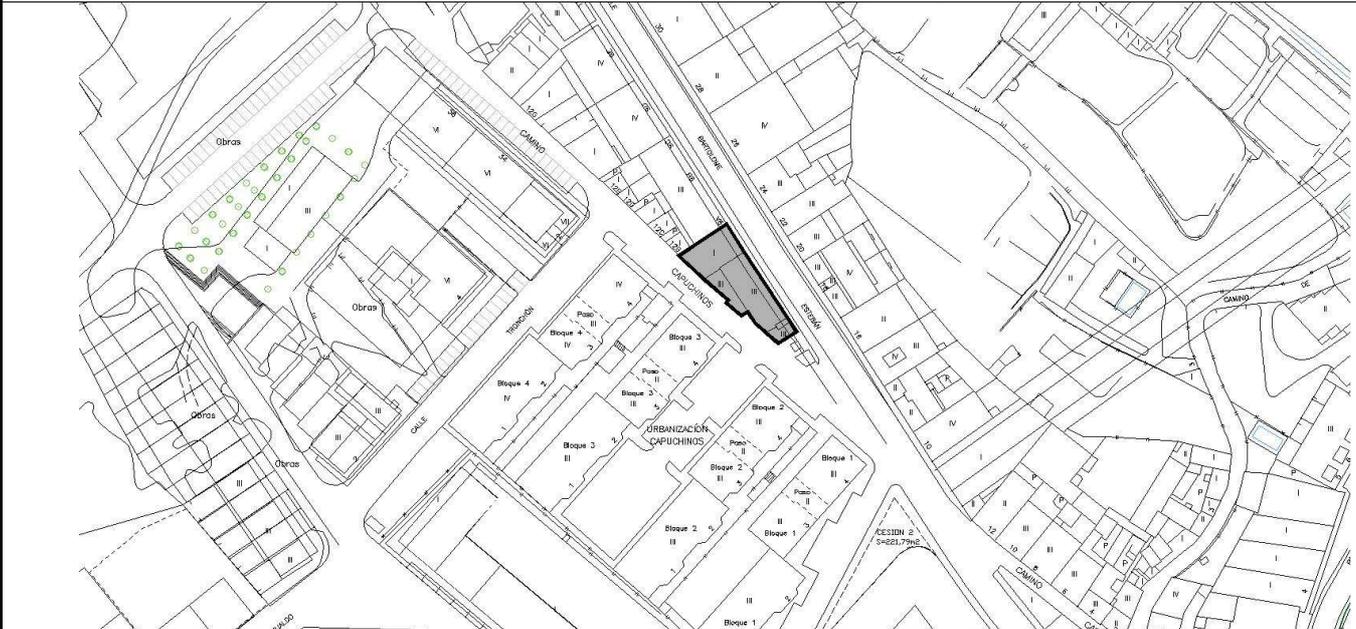
CLASE DE SUELO: Urbano consolidado.  
 USO GLOBAL: Residencial, vivienda colectiva.  
 SUPERFICIE API: 1.647,00 m<sup>2</sup>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES**

Alturas de edificación: varias  
 Superficie del solar: 1.647,00 m<sup>2</sup>  
 Superficie máxima edificable: 1.647,00 m<sup>2</sup> x 2,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 3.837,51 m<sup>2</sup>  
 Superficies construidas:
 

Planta baja:	1.127,08 m <sup>2</sup>
Planta primera:	1.092,20 m <sup>2</sup>
Planta segunda:	534,33 m <sup>2</sup>
Planta tercera:	534,33 m <sup>2</sup>
Planta cuarta:	352,15 m <sup>2</sup>
Planta quinta:	197,42 m <sup>2</sup>

 Densidad máxima de viviendas: una cada 80 m<sup>2</sup> construidos.  
 Aparcamiento: Se establece la obligatoriedad de prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos  
 Usos permitidos: Vivienda, hotelero, comercial, oficinas, socio-cultural, docente, recreativo y deportivo. En planta baja se permite el uso de almacén y taller siempre que sean artesanales. En los sótanos se permite solamente el uso de garaje y almacén.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 16****IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA**

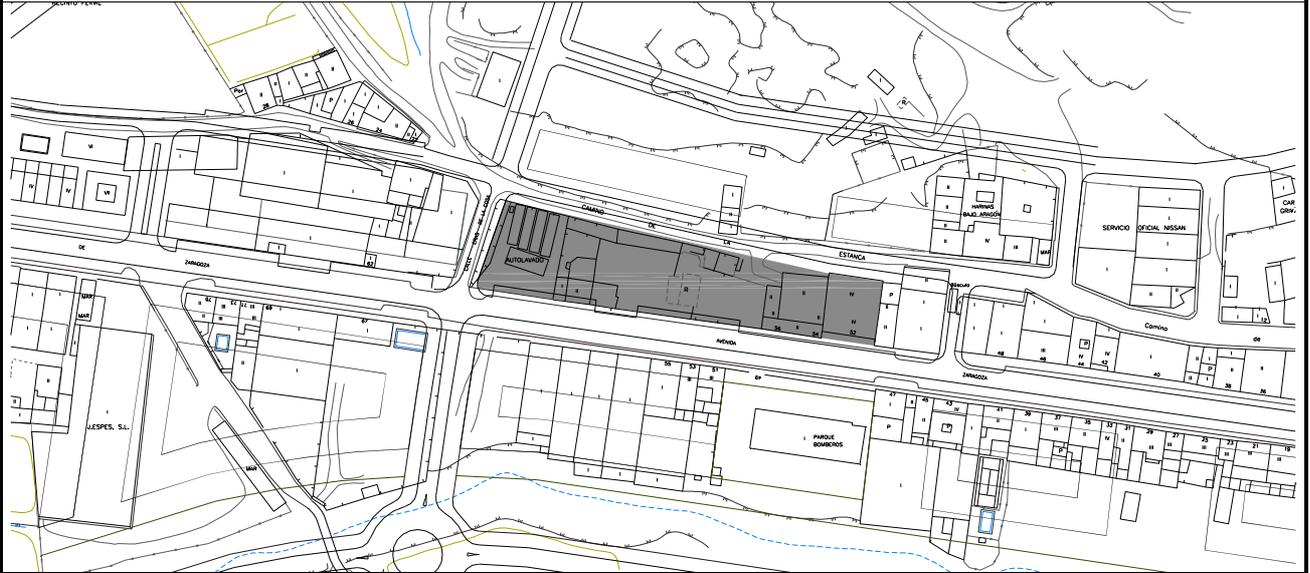
DENOMINACIÓN: Estudio de Detalle 1-2006  
 SITUACIÓN: Avenida Bartolomé Esteban  
 FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA: 2/abril/2007  
 FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE: 15/mayo/2007

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

CLASE DE SUELO: Urbano consolidado.  
 USO GLOBAL: Residencial, vivienda colectiva.  
 SUPERFICIE API: 352,39 m<sup>2</sup>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES**

Superficie de cesión para calle:	16,22 m <sup>2</sup>
Alturas de edificación:	PB+2 y 10 m
Superficie del solar:	348,50 m <sup>2</sup>
Superficie máxima edificable:	522,75 m <sup>2</sup>
Superficies construidas:	Planta sótano -2: 250,00 m <sup>2</sup> (no computa edificabilidad)
	Planta sótano -1: 187,00 m <sup>2</sup> (no computa edificabilidad)
	Planta baja: 174,25 m <sup>2</sup>
	Planta primera: 174,25 m <sup>2</sup>
	Planta segunda: 174,25 m <sup>2</sup>
Total superficie construida computable:	<b>522,75 m<sup>2</sup></b>
Máximo número de viviendas a construir:	6
Sótano:	Se construirán dos sótanos con las superficies indicadas anteriormente.
Aparcamiento:	Situado en el sótano-2 del edificio será capaz de albergar hasta seis plazas de aparcamiento.
Usos permitidos:	Vivienda, hotelero, comercial, oficinas, socio-cultural, docente, recreativo y deportivo. En planta baja se permite el uso de almacén y taller siempre que sean artesanales. En los sótanos por debajo del primero se permite solamente el uso de garaje y almacén.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 17****IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA**

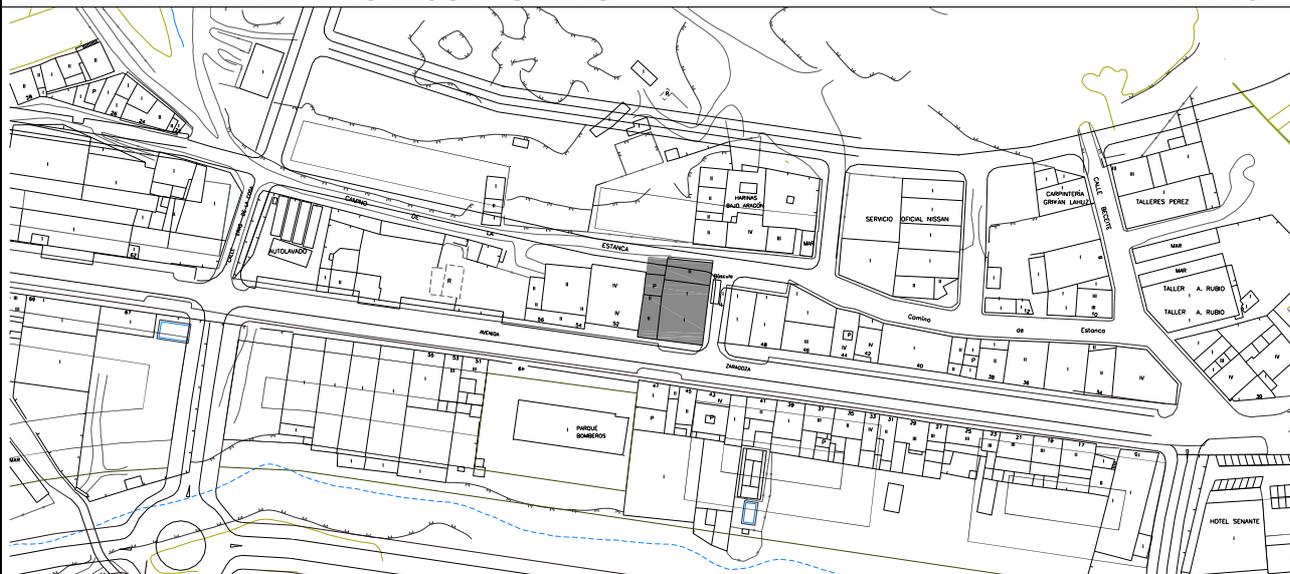
DENOMINACIÓN: Estudio de Detalle 2-2007  
 SITUACIÓN: Avenida Zaragoza, nº 58-60.  
 FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA: 5/septiembre/2008  
 FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE : 2/marzo/2012

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

CLASE DE SUELO: Urbano consolidado.  
 USO GLOBAL: Residencial, vivienda colectiva.  
 SUPERFICIE API: 3.300 m<sup>2</sup>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES**

Alturas de edificación:	PB+5 o 18,91m
Superficie de parcela:	3.300 m <sup>2</sup>
Coefficiente de edificabilidad:	2,33 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Densidad máxima neta	1viv cada 80 m <sup>2</sup> c
Superficie máxima edificable:	7.689,00 m <sup>2</sup>
	Planta baja-semisótano: 719,17 m <sup>2</sup>
	Plantas primera, segunda y tercera: 1.520,11 m <sup>2</sup>
	Planta cuarta: 1.374,32 m <sup>2</sup>
	Planta quinta: 992,94 m <sup>2</sup>
	Pendiente para vuelos: 42,24 m <sup>2</sup>
Aparcamiento:	Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m <sup>2</sup> construidos.
Usos permitidos:	En sótano, garaje o almacén. En planta baja, almacén o taller artesanal, asegurándose que no pueden producir molestias a los vecinos. En plantas alzadas, vivienda, hotelero, comercial, oficinas, socio-cultural, docente, recreativo y deportivo.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 18****IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA**

DENOMINACIÓN: Estudio de Detalle 1-2008  
 SITUACIÓN: Carretera de Zaragoza, nº 50 / Camino de la Estanca, nº 15  
 FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA: 6/octubre/2008  
 FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE: 7/noviembre/2008

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

CLASE DE SUELO: Urbano consolidado.  
 USO GLOBAL: Residencial, vivienda colectiva.  
 SUPERFICIE API: 704,43 m<sup>2</sup>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES**

Alturas de edificación: PB+4 ó 16m  
 Superficie de parcela: 517,00 m<sup>2</sup>  
 Superficie de cesión para calle: 50,48 m<sup>2</sup>  
 Superficie de cesión en parte posterior: 136,95 m<sup>2</sup> (12m de separación a la edificación enfrenteada)  
 Coeficiente de edificabilidad: 2,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
 Densidad máxima neta: 1viv cada 80 m<sup>2</sup> c  
 Superficie máxima edificable s/ rasante: 1.641,32 m<sup>2</sup>  
 Ocupación: Planta baja: 100%  
 Plantas alzadas: Fondo de 12,00m + vuelo, tanto al vial público como a parcela  
 Aparcamiento: Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.  
 Usos permitidos: En sótano, garaje o almacén.  
 En planta baja, almacén o taller artesanal.  
 En plantas alzadas, vivienda, hotelero, comercial, oficinas, socio-cultural, docente, recreativo y deportivo.



**ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 19****IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA**

DENOMINACIÓN: Estudio de Detalle 1-2007  
 SITUACIÓN: Subida de Calanda / Los Caballetes, nº 1  
 FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA: 6/octubre/2008  
 FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE: 7/enero/2009

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

CLASE DE SUELO: Urbano consolidado.  
 USO GLOBAL: Residencial, vivienda colectiva.  
 SUPERFICIE API: 442,50 m<sup>2</sup>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES**

Alturas de edificación:	PB+3	
Altura reguladora máxima (A.R.M.)	12,00 m	
Superficie de parcela:	442,50 m <sup>2</sup>	
Coefficiente de edificabilidad:	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
Superficie máxima edificable s/ rasante:	885,00 m <sup>2</sup>	
Superficies construidas:	Planta baja:	221,25 m <sup>2</sup>
	Planta primera:	221,25 m <sup>2</sup>
	Planta segunda:	221,25 m <sup>2</sup>
	Planta segunda:	221,25 m <sup>2</sup>
Total superficie construida computable:	<b>885,00 m<sup>2</sup></b>	
Sótano:	Se construirá un sótano.	
Aparcamiento:	Situado en el sótano del edificio. Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m <sup>2</sup> construidos-	
Usos permitidos:	Vivienda, hotelero, comercial, oficinas, socio-cultural, docente, recreativo, deportivo, restauración y espectáculos. En planta baja se permite el uso de almacén y taller siempre que sean artesanales. En los sótanos se permite solamente el uso de garaje y almacén.	

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 24****IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA**

**DENOMINACIÓN:** Estudio de Detalle 1-2010

**SITUACIÓN:** Avda. Zaragoza, 13, 12, Salinas 11 y Plaza Los Mártires 1 y 2

**FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA:** 5/noviembre/2010

**FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE:** 17/diciembre/2010

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**CLASE DE SUELO:** Urbano consolidado.

**USO GLOBAL:** Hotelero

**SUPERFICIE API:** 4.197,34 m<sup>2</sup>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES**

**Alturas de edificación:** PB+5 ó 21,81 m

**Superficie de parcela:** 4.197,34 m<sup>2</sup>

**Coeficiente de edificabilidad:** 2,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre parcela bruta

**Superficie máxima edificable:**

Edificabilidad agotada edificio existente	2.651,75 m <sup>2</sup>
Edificabilidad agotada en nuevo edificio:	2.508,70 m <sup>2</sup>
Edificabilidad pendiente:	4.619,35 m <sup>2</sup>
<b>Total edificabilidad</b>	<b>9.779,80 m<sup>2</sup></b>

**Aparcamiento:** Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

**Usos permitidos:**

En sótano, garaje o almacén.

En planta baja, almacén o taller artesanal, asegurándose que no pueden producir molestias a los vecinos.

En plantas alzadas, vivienda, hotelero, comercial, oficinas, socio-cultural, docente, recreativo y deportivo.



**ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO**

**API 26**



**IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA**

DENOMINACIÓN: Estudio de Detalle 2-2010  
 SITUACIÓN: C/ Mayor 45-47 y Panfranco 32-34  
 FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA: 5/noviembre/2010  
 FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE: 17/diciembre/2010

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

CLASE DE SUELO: Urbano consolidado.  
 USO GLOBAL: Residencial.  
 SUPERFICIE API: 482,41 m<sup>2</sup>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES**

Número de plantas de la edificación: PB+3 a C/ Mayor y PB+2+1/2 a C/ Panfranco  
 Alturas de edificación: 14,37 m a C/ Mayor y 10,37m a C/ Panfranco  
 Superficie del solar: 482,41 m<sup>2</sup>  
 Superficie máxima edificable: 1.530,63 m<sup>2</sup>  
 Superficies construidas: Planta baja: 393,72 m<sup>2</sup>  
 Planta primera: 410,72 m<sup>2</sup>  
 Planta segunda: 410,72 m<sup>2</sup>  
 Planta tercera: 315,47 m<sup>2</sup>  
 Densidad máxima de viviendas: una cada 80 m<sup>2</sup> construidos.  
 Resto de normas y parámetros urbanísticos: según Área homogénea Casco Antiguo. Clave CA







**COLEGIATA y PLAN ESPECIAL MURO DE SANTIAGO**, que se encuentran aprobados definitivamente, cuya delimitación se ofrece en el Plano 4 Clasificación y Gestión

La regulación de las actuaciones que pudieran darse en su ámbito se remite a las previsiones y determinaciones establecidas en los Planes Especiales **PLAN ESPECIAL COLEGIATA Y PLAN ESPECIAL MURO DE SANTIAGO** vigentes.

## **CAPÍTULO SEGUNDO. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

### **Artículo 152.- Sectores**

a) En el ámbito del suelo urbano no consolidado se define un único sector –sector S-1- constituido por las unidades de ejecución incluidas en el ámbito delimitado para ser desarrollado mediante el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del barrio de Santiago.

b) El presente Plan General ofrece la ordenación pormenorizada del resto de los ámbitos incluidos en unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado. Así, por tanto, y salvo que en la normativa urbanística particular se establezca otra cosa, no será necesaria la formulación de ninguna figura de planeamiento posterior a las citadas, de modo previo al desarrollo de la gestión y materialización de las determinaciones de planeamiento.

### **Artículo 153.- Coeficientes de uso y tipología, de sector y aprovechamientos objetivo y medio.**

a) El uso y tipología característicos del suelo urbano no consolidado es la vivienda protegida.

b) En el suelo urbano no consolidado los coeficientes atribuidos a cada uso y tipología son los siguientes:

- Vivienda protegida: ..... 1,00
- Vivienda libre: ..... 1,20
- Terciario..... 1,20

c) El sector definido en el suelo urbano no consolidado, sector S-1, queda afectado por el coeficiente de sector 1

d) El coeficiente de zona de las unidades de ejecución delimitadas en los núcleos de Puigmoreno y Valmuel se ajusta en un sesenta por ciento en relación al resto de unidades.

e) Los aprovechamientos objetivo y medio del sector S-1 constituido por las unidades de ejecución C.A. U.E.-1 a C.A. U.E.-8, son los siguientes:

Aprovechamiento objetivo: 8.692,08 U.A.s.

Aprovechamiento medio: 0,9243 U.A.s/m<sup>2</sup>

- f) El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del barrio de Santiago definirá el aprovechamiento objetivo y el aprovechamiento medio de las unidades de ejecución comprendidas en el ámbito del Sector S-1.
- g) Los aprovechamientos objetivo y medio de las unidades de ejecución no incluidas en el sector S-1, se definen en las correspondientes fichas particulares.
- h) El aprovechamiento objetivo del suelo urbano no consolidado es: 205.647,64 U.A.s
- i) El aprovechamiento medio del suelo urbano no consolidado es: 0,8340 U.A.s/m<sup>2</sup>

#### **Artículo 154.- Normas comunes a todas las unidades de ejecución**

- a) Régimen de tolerancia de usos: La superficie construida destinada a cada uno de los usos considerados como tolerados no superará en cada parcela el 50% de la superficie construida total de la planta en que se sitúe, salvo que se especifique disposición contraria en la normativa particularizada, o se establezca otro porcentaje debidamente justificado en un Estudio de Detalle.
- b) Condiciones de uso de las parcelas libres privadas: Sobre las parcelas libres privadas se permiten actividades de ocio y esparcimiento, deportivas y sus instalaciones correspondientes, siempre que se vinculen al uso residencial de la unidad. Así mismo podrán preverse áreas para acceso y estacionamiento de vehículos, igualmente vinculados al uso residencial de la unidad.
- c) Aparcamiento: En los edificios residenciales, se exige una plaza de aparcamiento por cada vivienda y una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos destinados a otros usos, situadas en todos los casos fuera del espacio público.
- d) Cálculo pormenorizado del número de viviendas: Una vez que el Proyecto de Reparcelación haya asignado el número de viviendas y la edificabilidad que corresponda a cada parcela, podrá ampliarse el número de viviendas a los efectos de permitir el establecimiento de diferentes tipologías y programas, de acuerdo a las siguientes equivalencias y condiciones que deben cumplirse simultáneamente:  
  
En cada promoción, el número máximo de viviendas permitido será el resultante de dividir la superficie construida total del uso de vivienda, incluyendo zonas comunes, entre 80 m<sup>2</sup> de superficie. No se incluyen en el cómputo las superficies destinadas a aparcamientos y trasteros, a otros usos no específicamente de vivienda ni el aprovechamiento bajo cubierta, en su caso.  
  
El aumento del número de viviendas no podrá ser superior a 1/3 del número asignado inicialmente en la reparcelación

## Artículo 155.- Normas particulares

### 1.- Normas y criterios para el desarrollo del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del barrio de Santiago y el entorno del Cuartelillo.

#### ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR (PEPRI). BARRIO DE SANTIAGO Y ENTORNO DEL CUARTELILLO



#### DELIMITACIÓN DE SU PERÍMETRO.

El perímetro del ámbito del PEPRI se define en la documentación gráfica del presente Plan General.

#### CONDICIONES, PLAZOS Y PRIORIDADES PARA LA URBANIZACIÓN.

Con independencia de los plazos y prioridades que el propio PEPRI pueda establecer en función de sus específicas competencias,

se consideran prioritarias y deberán programarse con anterioridad al año 2016 las acciones siguientes:

- Construcción del nuevo acceso
- Nuevas plazas de Santiago y de la Trinidad.
- Equipamiento de la Plaza de Santiago.
- 1ª fase de la reurbanización de las calles interiores.
- 1ª fase de las inversiones relativas a promoción de vivienda pública y rehabilitación del patrimonio.

#### ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES, TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y USOS GLOBALES.

Las intensidades de la edificación responderán a las características del tejido urbano. Salvo que se justifique otra propuesta, las edificaciones tendrán un número de plantas comprendido entre planta baja más dos plantas elevadas y planta baja más tres plantas elevadas. La edificación responderá a la tipología de vivienda colectiva entre medianeras, salvo en el caso de emplazamientos singulares o de los edificios destinados a equipamientos o servicios.

**CATEGORIAS DE SUELO, DEFINICION DEL SECTOR Y APROVECHAMIENTO MEDIO.**

En el ámbito del PEPRI se definen ocho unidades de ejecución. El ámbito constituido por las unidades de ejecución tiene asignada la categoría de suelo urbano no consolidado y forma un sector. El resto del ámbito, no incluido en las unidades de ejecución tiene asignada la categoría de suelo urbano consolidado.

Superficie del sector es: 9.404,00 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento objetivo del sector: 8.692,08 U.A.s

Aprovechamiento medio del sector: 0,833 U.A.s/m<sup>2</sup>

Siendo la U.A. el metro cuadrado construido de Vivienda Protegida, Régimen General.

**DOTACIONES Y POLÍTICA DE VIVIENDA.**

Además de las acciones que el propio PEPRI pueda considerar en función de sus objetivos, se preverá, al menos, el emplazamiento y gestión de las siguientes dotaciones:

- Oficina Delegada del Gobierno de Aragón en Alcañiz.
- Equipamiento polivalente en el entorno del Cantón del Castillo con una superficie construida aproximada de 2.220 mt<sup>2</sup> y previsión de las plazas de aparcamiento necesarias para el correcto funcionamiento de la dotación.
- Promoción de viviendas de alquiler en el entorno de la Plaza de Santiago en un número aproximado de 32 viviendas y sus correspondientes aparcamientos.
- Promoción de viviendas de alquiler en el entorno de la Plaza de la Trinidad en un número aproximado de 20 viviendas y sus correspondientes aparcamientos.
- Se destinará a la construcción de viviendas protegidas el suelo equivalente, cuando menos, al 30% de la edificabilidad residencial prevista en el sector, en las unidades y condiciones de localización que –en función del estudio pormenorizado del área- determine en su momento el Plan Especial. Si el Plan Especial - en razón de la magnitud de las cargas de urbanización, dotacionales u otras de carácter público que deban asumirse en el área-, entendiera justificada la exención, total o parcial, de la reserva destinada a viviendas protegidas establecida para el sector en esta normativa particular, podría eximirse de dicha reserva –al amparo de lo establecido al efecto en el art. 3 de la Ley 1/ 2008, de 4 de Agosto-, previo acuerdo de exención del Gobierno de Aragón, a iniciativa del municipio.

**OBRAS DE CONEXIÓN.**

Además de las obras de conexión que el propio PEPRI pueda considerar en función de sus objetivos, se preverán las siguientes acciones:

- Incremento de la las opciones accesibilidad al barrio desde la calle Muro de Santiago. (Nuevo acceso)
- Previsión de conexiones transversales al objeto de permeabilizar el tejido del barrio de Santiago.
- Reurbanización y cualificación de las calles interiores.

**2.- Normas particulares de Unidades de Ejecución del Casco Antiguo.**

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>C.A U.E. - 1</b>
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	
<b>Tipología:</b>	Plaza/aparcamiento
<b>Superficie de la Unidad:</b>	3.757,00 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio:</b>	
Serán definidos por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, PEPRI, en el ámbito del barrio de Santiago y entorno del Cuartelillo delimitado al efecto	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
El diseño pormenorizado se definirá en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, PEPRI, en el ámbito del barrio de Santiago delimitado al efecto y cuyo desarrollo deberá seguir los principios y criterios enunciados en los artículos 96 y 100 de la presente Normativa.	

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>C.A U.E. -</b>
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	
<b>Tipología:</b>	Equipamiento
<b>Superficie de la Unidad:</b>	1.848,00 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio:</b>	
Serán definidos por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, PEPRI, en el ámbito del barrio de Santiago y entorno del Cuartelillo delimitado al efecto	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
El diseño pormenorizado se definirá en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, PEPRI, en el ámbito del barrio de Santiago delimitado al efecto y cuyo desarrollo deberá seguir los principios y criterios enunciados en los artículos 96 y 100 de la presente Normativa.	

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>C.A U.E. - 3</b>
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	
<b>Tipología:</b>	Vivienda protegida, vivienda libre y terciario
<b>Superficie de la Unidad:</b>	405,00 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio:</b>	
Serán definidos por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, PEPRI, en el ámbito del barrio de Santiago y entorno del Cuartelillo delimitado al efecto	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
El diseño pormenorizado se definirá en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, PEPRI, en el ámbito del barrio de Santiago delimitado al efecto y cuyo desarrollo deberá seguir los principios y criterios enunciados en los artículos 96 y 100 de la presente Normativa.	

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>C.A U.E. - 4</b>
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	
<b>Tipología:</b>	Vivienda protegida, vivienda libre y terciario
<b>Superficie de la Unidad:</b>	934,00 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio:</b>	
Serán definidos por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, PEPRI, en el ámbito del barrio de Santiago y entorno del Cuartelillo delimitado al efecto	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
El diseño pormenorizado se definirá en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, PEPRI, en el ámbito del barrio de Santiago delimitado al efecto y cuyo desarrollo deberá seguir los principios y criterios enunciados en los artículos 96 y 100 de la presente Normativa.	

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>C.A U.E. - 5</b>
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	
<b>Tipología:</b>	Vivienda protegida, vivienda libre y terciario
<b>Superficie de la Unidad:</b>	1.164,00 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio:</b>	
Serán definidos por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, PEPRI, en el ámbito del barrio de Santiago y entorno del Cuartelillo delimitado al efecto	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
El diseño pormenorizado se definirá en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, PEPRI, en el ámbito del barrio de Santiago delimitado al efecto y cuyo desarrollo deberá seguir los principios y criterios enunciados en los artículos 96 y 100 de la presente Normativa.	

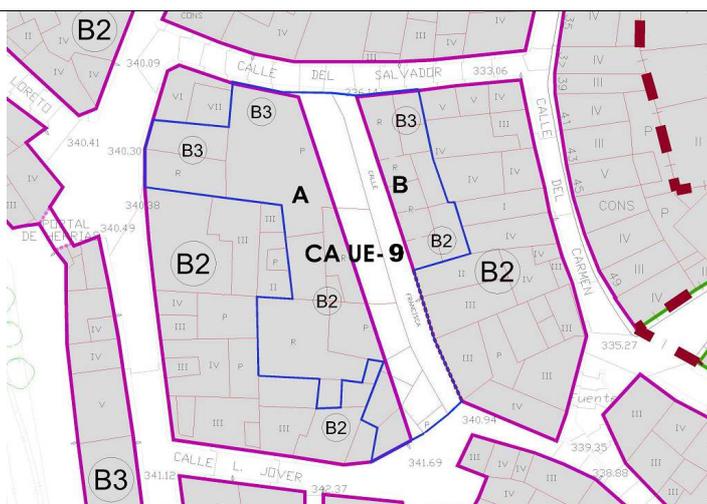
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>C.A U.E. - 6</b>
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	
<b>Tipología:</b>	Vivienda protegida, vivienda libre y terciario
<b>Superficie de la Unidad:</b>	442,00 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio:</b>	
Serán definidos por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, PEPRI, en el ámbito del barrio de Santiago y entorno del Cuartelillo delimitado al efecto	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
El diseño pormenorizado se definirá en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, PEPRI, en el ámbito del barrio de Santiago y entorno del Cuartelillo delimitado al efecto y cuyo desarrollo deberá seguir los principios y criterios enunciados en los artículos 96 y 100 de la presente Normativa.	

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>C.A U.E. - 7</b>
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	
<b>Tipología:</b>	Equipamiento
<b>Superficie de la Unidad:</b>	674,00 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio:</b>	
Serán definidos por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, PEPRI, en el ámbito del barrio de Santiago delimitado al efecto	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
El diseño pormenorizado se definirá en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, PEPRI, en el ámbito del barrio de Santiago y entorno del Cuartelillo delimitado al efecto y cuyo desarrollo deberá seguir los principios y criterios enunciados en los artículos 96 y 100 de la presente Normativa.	

UNIDAD DE EJECUCIÓN	C.A U.E. - 8
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	
<p><b>Tipología:</b> Vivienda protegida, vivienda libre y terciario</p> <p><b>Superficie de la Unidad:</b> 180,00 m<sup>2</sup></p> <p><b>Edificabilidad, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio:</b></p> <p>Serán definidos por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, PEPRI, en el ámbito del barrio de Santiago y entorno del Cuartelillo delimitado al efecto</p>	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
<p>El diseño pormenorizado se definirá en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, PEPRI, en el ámbito del barrio de Santiago delimitado al efecto y cuyo desarrollo deberá seguir los principios y criterios enunciados en los artículos 96 y 100 de la presente Normativa.</p>	

**UNIDAD DE EJECUCIÓN**

**C.A. U.E.-9**



**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**OBJETIVOS Y BASES ORIENTATIVAS DE DESARROLLO:**

Ampliación de calle Sor Francisca y reestructuración parcelaria del área

**USO GLOBAL Y PORMENORIZADOS:**Residencial. Vivienda.

Planta Baja. Comercial, Residencial y compatibles con vivienda

Plantas Elevadas. Residencial

**SUPERFICIE. EDIFICABILIDAD. APROVECHAMIENTO**

- Superficie de la Unidad: 1352.12 m<sup>2</sup>
- Superficie de dominio y uso público: 416.56 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 2841.66 m<sup>2</sup>

Edificabilidad	Zona A	Zona B	Total
Superficie de la parcela edificable:	719.50 m <sup>2</sup>	216.06 m <sup>2</sup>	935.56 m <sup>2</sup>
Planta Baja:	719.50 m <sup>2</sup>	216.06 m <sup>2</sup>	935.56 m <sup>2</sup>
Plantas Elevadas:	1391.73 m <sup>2</sup>	514.37 m <sup>2</sup>	1906.10 m <sup>2</sup>
Total máxima construida:	2111.23 m <sup>2</sup>	730.43 m <sup>2</sup>	2841.66 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento objetivo: 3.409,99 UAs

Aprovechamiento medio: 2,5220 UAs/m<sup>2</sup>

**DETERMINACIONES FUNCIONALES**

Usos característicos, compatibles y prohibidos:

Se estará a lo dispuesto con carácter general en la normativa correspondiente del área homogénea Casco Antiguo, limitándose el posible uso terciario comercial a comercios de categoría I.

Otras condiciones: 1 ½ plazas de aparcamiento por vivienda o 100 m<sup>2</sup> de uso no residencial.

**DETERMINACIONES FORMALES**

Nº máximo de plantas: B+2 y B+3.

Altura máxima de la edificación: 10 y 13 m.

## DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO

Sistema de actuación: Cooperación.  
 Plazos: 8 años.  
 Instrumentos: P. Reparcelación, P. Urbanización, P. Edificación.  
 Otras condiciones: Se redactará un proyecto de urbanización unitario para toda la unidad y proyectos de edificación unitarios para cada una de las zonas (A y B) resultantes de la ordenación. Se permite el aprovechamiento del subsuelo con destino a aparcamiento en todo el ámbito de la unidad, incluida la calle central, que constituirá preferentemente un espacio de coexistencia peatón-vehículo.  
 El proyecto de urbanización será integral y acompañará al primero de los proyectos de edificación que se redacte en desarrollo de la unidad, aunque pueda, en su caso, ejecutarse por fases. El volumen edificable previsto en la ordenación se escalonará de acuerdo con los criterios establecidos con carácter general para medir la altura de la edificación.  
 Se redactará un Estudio de Detalle, en el que se determinará la volumetría precisa de cada una de las zonas y se indicarán las líneas de cambio de alturas y escalonamiento de la edificación.  
 Constituirá un objetivo de dicho Estudio de Detalle la integración de volúmenes en su entorno edificado y, en particular, la corrección del impacto visual de la pared medianera del edificio sito Calle del Salvador 2, esquina a Caldereros.  
 Se respetarán libres de edificación en plantas elevadas los espacios del extremo Sur de la calle que posibilitan la ventilación del edificio adyacente, Luis Jover 5.

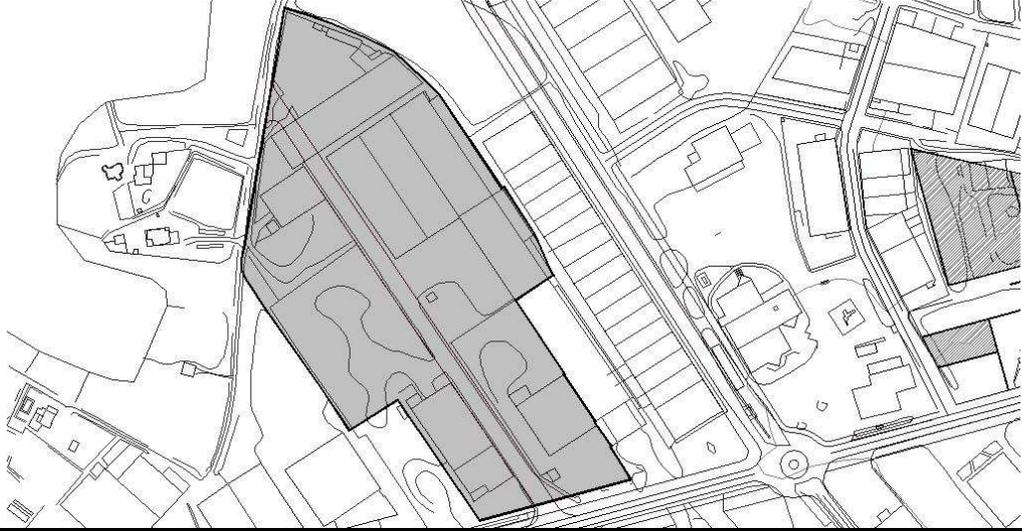
Sistema de actuación: Cooperación.  
 Plazos: 8 años.  
 Instrumentos: P. Reparcelación, P. Urbanización, P. Edificación.  
 Otras condiciones: Se redactará un proyecto de urbanización unitario para toda la unidad y proyectos de edificación unitarios para cada una de las zonas (A y B) resultantes de la ordenación. Se permite el aprovechamiento del subsuelo con destino a aparcamiento en todo el ámbito de la unidad, incluida la calle central, que constituirá preferentemente un espacio de coexistencia peatón-vehículo.  
 El proyecto de urbanización será integral y acompañará al primero de los proyectos de edificación que se redacte en desarrollo de la unidad, aunque pueda, en su caso, ejecutarse por fases. El volumen edificable previsto en la ordenación se escalonará de acuerdo con los criterios establecidos con carácter general para medir la altura de la edificación.  
 Se redactará un Estudio de Detalle, en el que se determinará la volumetría precisa de cada una de las zonas y se indicarán las líneas de cambio de alturas y escalonamiento de la edificación.  
 Constituirá un objetivo de dicho Estudio de Detalle la integración de volúmenes en su entorno edificado y, en particular, la corrección del impacto visual de la pared medianera del edificio sito Calle del Salvador 2, esquina a Caldereros.  
 Se respetarán libres de edificación en plantas elevadas los espacios del extremo Sur de la calle que posibilitan la ventilación del edificio adyacente, Luis Jover 5.

Sistema de actuación: Cooperación.  
 Plazos: 8 años.  
 Instrumentos: P. Reparcelación, P. Urbanización, P. Edificación.  
 Otras condiciones: Se redactará un proyecto de urbanización unitario para toda la unidad y proyectos de edificación unitarios para cada una de las zonas (A y B) resultantes de la ordenación. Se permite el aprovechamiento del subsuelo con destino a aparcamiento en todo el ámbito de la unidad, incluida la calle central, que constituirá preferentemente un espacio de coexistencia peatón-vehículo.  
 El proyecto de urbanización será integral y acompañará al primero de los proyectos de edificación que se redacte en desarrollo de la unidad, aunque pueda, en su caso, ejecutarse por fases. El volumen edificable previsto en la ordenación se escalonará de acuerdo con los criterios establecidos con carácter general para medir la altura de la edificación.  
 Se redactará un Estudio de Detalle, en el que se determinará la volumetría precisa de cada una de las zonas y se indicarán las líneas de cambio de alturas y escalonamiento de la edificación.  
 Constituirá un objetivo de dicho Estudio de Detalle la integración de volúmenes en su entorno edificado y, en particular, la corrección del impacto visual de la pared medianera del edificio sito Calle del Salvador 2, esquina a Caldereros.  
 Se respetarán libres de edificación en plantas elevadas los espacios del extremo Sur de la calle que posibilitan la ventilación del edificio adyacente, Luis Jover 5.

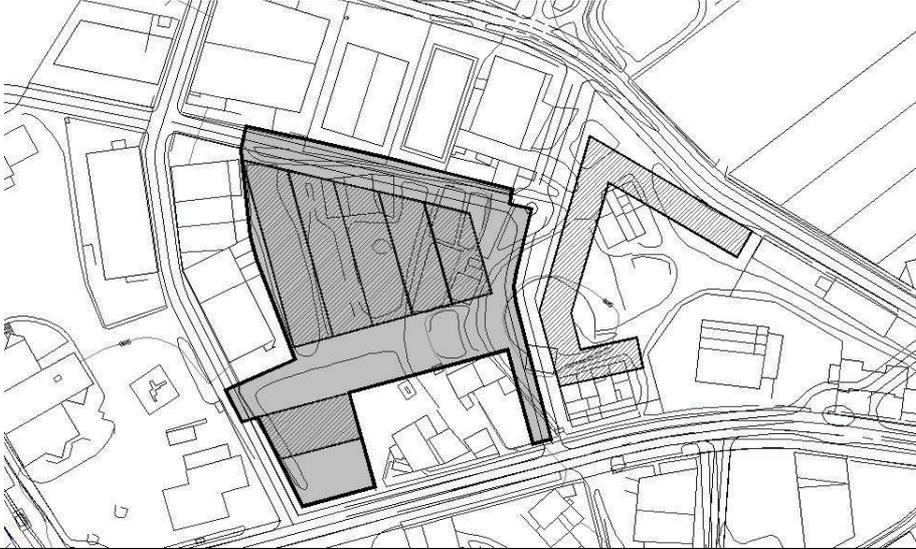
## 3.- Normas particulares del resto de las Unidades de Ejecución.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	CA.U.E.-10																				
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>																					
<b>OBJETIVOS Y BASES ORIENTATIVAS DE DESARROLLO:</b>																					
Creación de nueva plaza ante la casa de la Inquisición, c/ La Cueva, 21.																					
Completar el vacío volumétrico en la esquina de las calles Ramón y Cajal y Torrecilla de Alcañiz.																					
<b>USO GLOBAL Y PORMENORIZADOS:</b> Residencial. Vivienda.																					
Planta Baja. Comercial, Residencial y compatibles con vivienda																					
Plantas Elevadas. Residencial																					
<b>SUPERFICIE. EDIFICABILIDAD. APROVECHAMIENTO</b>																					
Superficie de la Unidad: 767.02 m <sup>2</sup>																					
Superficie de dominio y uso público: 347.85 m <sup>2</sup>																					
Edificabilidad: 1585.14 m <sup>2</sup>																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Edificabilidad</th> <th>A</th> <th>B</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie de la parcela edificable:</td> <td>327.63 m<sup>2</sup></td> <td>91.54 m<sup>2</sup></td> <td>419.17 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Planta Baja:</td> <td>327.63 m<sup>2</sup></td> <td>91.54 m<sup>2</sup></td> <td>419.17 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Plantas Elevadas:</td> <td>982.89 m<sup>2</sup></td> <td>183.08 m<sup>2</sup></td> <td>1165.97 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Total máxima construida:</td> <td>1310.52 m<sup>2</sup></td> <td>274.62 m<sup>2</sup></td> <td>1585.14 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>		Edificabilidad	A	B	Total	Superficie de la parcela edificable:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>	Planta Baja:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>	Plantas Elevadas:	982.89 m <sup>2</sup>	183.08 m <sup>2</sup>	1165.97 m <sup>2</sup>	Total máxima construida:	1310.52 m <sup>2</sup>	274.62 m <sup>2</sup>	1585.14 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	A	B	Total																		
Superficie de la parcela edificable:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>																		
Planta Baja:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>																		
Plantas Elevadas:	982.89 m <sup>2</sup>	183.08 m <sup>2</sup>	1165.97 m <sup>2</sup>																		
Total máxima construida:	1310.52 m <sup>2</sup>	274.62 m <sup>2</sup>	1585.14 m <sup>2</sup>																		
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Superficie de la parcela edificable:</td> <td>327.63 m<sup>2</sup></td> <td>91.54 m<sup>2</sup></td> <td>419.17 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Planta Baja:</td> <td>327.63 m<sup>2</sup></td> <td>91.54 m<sup>2</sup></td> <td>419.17 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Plantas Elevadas:</td> <td>982.89 m<sup>2</sup></td> <td>183.08 m<sup>2</sup></td> <td>1165.97 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Total máxima construida:</td> <td>1310.52 m<sup>2</sup></td> <td>274.62 m<sup>2</sup></td> <td>1585.14 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>		Superficie de la parcela edificable:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>	Planta Baja:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>	Plantas Elevadas:	982.89 m <sup>2</sup>	183.08 m <sup>2</sup>	1165.97 m <sup>2</sup>	Total máxima construida:	1310.52 m <sup>2</sup>	274.62 m <sup>2</sup>	1585.14 m <sup>2</sup>				
Superficie de la parcela edificable:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>																		
Planta Baja:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>																		
Plantas Elevadas:	982.89 m <sup>2</sup>	183.08 m <sup>2</sup>	1165.97 m <sup>2</sup>																		
Total máxima construida:	1310.52 m <sup>2</sup>	274.62 m <sup>2</sup>	1585.14 m <sup>2</sup>																		
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Superficie de la parcela edificable:</td> <td>327.63 m<sup>2</sup></td> <td>91.54 m<sup>2</sup></td> <td>419.17 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Planta Baja:</td> <td>327.63 m<sup>2</sup></td> <td>91.54 m<sup>2</sup></td> <td>419.17 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Plantas Elevadas:</td> <td>982.89 m<sup>2</sup></td> <td>183.08 m<sup>2</sup></td> <td>1165.97 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Total máxima construida:</td> <td>1310.52 m<sup>2</sup></td> <td>274.62 m<sup>2</sup></td> <td>1585.14 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>		Superficie de la parcela edificable:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>	Planta Baja:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>	Plantas Elevadas:	982.89 m <sup>2</sup>	183.08 m <sup>2</sup>	1165.97 m <sup>2</sup>	Total máxima construida:	1310.52 m <sup>2</sup>	274.62 m <sup>2</sup>	1585.14 m <sup>2</sup>				
Superficie de la parcela edificable:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>																		
Planta Baja:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>																		
Plantas Elevadas:	982.89 m <sup>2</sup>	183.08 m <sup>2</sup>	1165.97 m <sup>2</sup>																		
Total máxima construida:	1310.52 m <sup>2</sup>	274.62 m <sup>2</sup>	1585.14 m <sup>2</sup>																		
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Superficie de la parcela edificable:</td> <td>327.63 m<sup>2</sup></td> <td>91.54 m<sup>2</sup></td> <td>419.17 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Planta Baja:</td> <td>327.63 m<sup>2</sup></td> <td>91.54 m<sup>2</sup></td> <td>419.17 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Plantas Elevadas:</td> <td>982.89 m<sup>2</sup></td> <td>183.08 m<sup>2</sup></td> <td>1165.97 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Total máxima construida:</td> <td>1310.52 m<sup>2</sup></td> <td>274.62 m<sup>2</sup></td> <td>1585.14 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>		Superficie de la parcela edificable:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>	Planta Baja:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>	Plantas Elevadas:	982.89 m <sup>2</sup>	183.08 m <sup>2</sup>	1165.97 m <sup>2</sup>	Total máxima construida:	1310.52 m <sup>2</sup>	274.62 m <sup>2</sup>	1585.14 m <sup>2</sup>				
Superficie de la parcela edificable:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>																		
Planta Baja:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>																		
Plantas Elevadas:	982.89 m <sup>2</sup>	183.08 m <sup>2</sup>	1165.97 m <sup>2</sup>																		
Total máxima construida:	1310.52 m <sup>2</sup>	274.62 m <sup>2</sup>	1585.14 m <sup>2</sup>																		
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Superficie de la parcela edificable:</td> <td>327.63 m<sup>2</sup></td> <td>91.54 m<sup>2</sup></td> <td>419.17 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Planta Baja:</td> <td>327.63 m<sup>2</sup></td> <td>91.54 m<sup>2</sup></td> <td>419.17 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Plantas Elevadas:</td> <td>982.89 m<sup>2</sup></td> <td>183.08 m<sup>2</sup></td> <td>1165.97 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Total máxima construida:</td> <td>1310.52 m<sup>2</sup></td> <td>274.62 m<sup>2</sup></td> <td>1585.14 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>		Superficie de la parcela edificable:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>	Planta Baja:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>	Plantas Elevadas:	982.89 m <sup>2</sup>	183.08 m <sup>2</sup>	1165.97 m <sup>2</sup>	Total máxima construida:	1310.52 m <sup>2</sup>	274.62 m <sup>2</sup>	1585.14 m <sup>2</sup>				
Superficie de la parcela edificable:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>																		
Planta Baja:	327.63 m <sup>2</sup>	91.54 m <sup>2</sup>	419.17 m <sup>2</sup>																		
Plantas Elevadas:	982.89 m <sup>2</sup>	183.08 m <sup>2</sup>	1165.97 m <sup>2</sup>																		
Total máxima construida:	1310.52 m <sup>2</sup>	274.62 m <sup>2</sup>	1585.14 m <sup>2</sup>																		
Aprovechamiento objetivo: 1.902,17 UAs																					
Aprovechamiento medio: 2,4799 Uas/ m <sup>2</sup>																					
<b>DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>																					
<b>Usos característicos, compatibles y prohibidos:</b>																					
Se estará a lo dispuesto con carácter general en la normativa correspondiente del área homogénea del Casco Antiguo, limitándose el posible uso terciario comercial a comercios de categoría I.																					
Otras condiciones: 1 ½ plazas de aparcamiento por vivienda o 100 m <sup>2</sup> de uso no residencial.																					
<b>DETERMINACIONES FORMALES</b>																					
Nº máximo de plantas: A. B+3 B = B+2																					
Altura máxima de la edificación: 10m, 13 m.																					
<b>DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO</b>																					
Sistema de actuación: Cooperación.																					
Plazos: 8 años																					
Instrumentos: P. Reparcelación, P. Urbanización, P. Edificación.																					
Otras condiciones: Se redactará un proyecto de urbanización unitario para toda la unidad y proyectos de edificación unitarios para cada una de las zonas (A y B) resultantes de la ordenación. El proyecto de urbanización será integral y acompañará al proyecto de edificación correspondiente a la zona A. Se construirá un aparcamiento en el subsuelo de la unidad en su zona A, que, salvo justificación fundada, se extenderá bajo la plaza prevista en su ámbito.																					
Se procurará la integración de los restos del antiguo horno que participen de interés patrimonial o arqueológico en el conjunto de la edificación y/o urbanización proyectada en desarrollo de la unidad.																					
En razón de su condición discontinua, la Unidad podrá desarrollarse en dos fases distintas, correspondientes a cada una de las zonas A y B que la conforman.																					



UNIDAD DE EJECUCIÓN	U.E.-1
	
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	
USO GLOBAL:	Terciario.
ZONIFICACION:	Industrial Aislada (I.A.)
Superficie de la Unidad:	30.028,18 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	18.016,91 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	0,6 U.A.s./ m <sup>2</sup>
Aprovechamiento parcialmente patrimonializado con anterioridad	
Se mantiene el resto de determinaciones de la figura de planeamiento vigente con anterioridad.	
<b>DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>	
Usos permitidos:	Almacenaje y comercio mayorista. Talleres de reparación. Producción artesanal y oficios artísticos. Comercial. Oficinas y servicios privados. Hotelero. Recreativo. Industria compatible
Usos prohibidos:	Resto de usos no permitidos.
<b>DETERMINACIONES FORMALES</b>	
Nº máximo de plantas:	2 plantas (B+1).
Altura máxima de la edificación:	9 m.
<b>DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO</b>	
Sistema de actuación:	Compensación.
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
Instrumentos:	Reparcelación, P. Urbanización.
Será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle. El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el emplazamiento de las plazas de aparcamiento y el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.	
<b>OBJETIVO</b>	
Completar la urbanización y dotación de servicios urbanísticos mediante los mecanismos reparcelatorios de equidistribución de beneficios y cargas.	



UNIDAD DE EJECUCIÓN	U.E.-2
	
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Terciario.
Superficie de la Unidad:	10.576,14 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	8.510,92 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	0,8047 U.A.s./ m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>	
Usos permitidos:	Almacenaje y comercio mayorista. Talleres de reparación. Producción artesanal y oficios artísticos. Comercial. Oficinas y servicios privados. Hotelero. Recreativo. Industria compatible
Usos prohibidos:	Resto de usos no permitidos.
<b>DETERMINACIONES FORMALES</b>	
Superficie de la parcela edificable:	5.001 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida:	7.092,43 m <sup>2</sup>
Número máximo de plantas:	2 plantas (B+1).
Altura máxima de la edificación:	9 m.
En caso de desarrollo de usos de hostelería, se podrá aumentar el número de plantas mediante un Estudio de Detalle.	
<b>DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO</b>	
Sistema de actuación:	Cooperación.
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
Instrumentos:	Reparcelación, P. Urbanización.
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el emplazamiento de las plazas de aparcamiento y el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.	
<b>OBJETIVO</b>	149
Urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales y aparcamientos, y redistribución de la edificabilidad.	

**UNIDAD DE EJECUCIÓN****U.E.-3****DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
Superficie de la Unidad:	9.463,97 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	12.821,78 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	1,3548 U.A.s./ m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES FUNCIONALES**

Usos permitidos:	
Plantas sótano:	Garaje-aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. Instalaciones, almacén, bodega y similares.
Planta baja:	Terciario.
Resto de plantas elevadas:	Residencial y terciario.
Usos tolerados:	
Planta baja:	Garaje, almacén.
Usos prohibidos:	
Todas las plantas:	Resto de usos no permitidos o tolerados.
La superficie exterior a las alineaciones constructivas en planta baja será de uso público.	
Nº mínimo de viviendas protegidas: 28	

**DETERMINACIONES FORMALES**

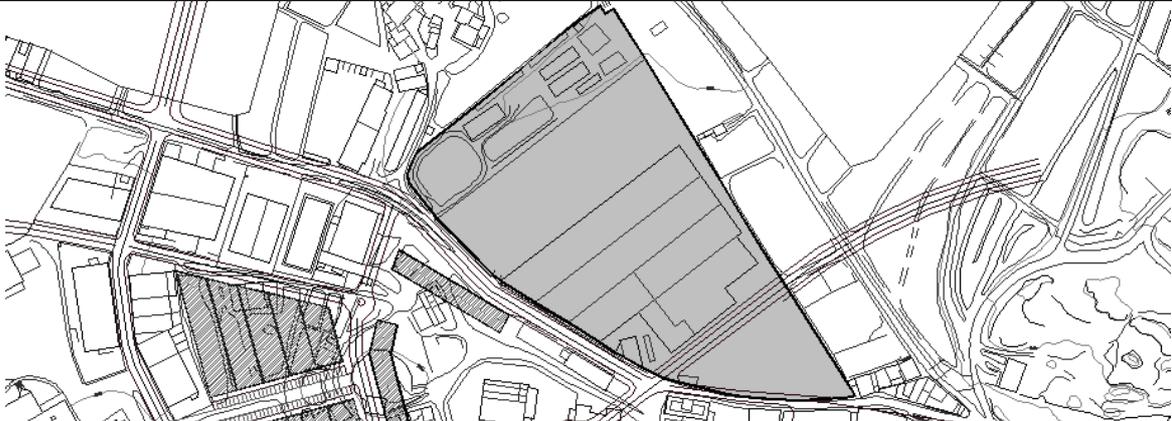
Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	2.146,57 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida:	11.198,15 m <sup>2</sup>
Superficie libre privada:	3.756,90 m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas:	B+4+Ático.
Número máximo de viviendas:	82 viv.
Altura máxima de la edificación:	19 m.

**DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO**

Sistema de actuación:	Cooperación.
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
Instrumentos: Reparcelación, P. Urbanización. El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.	

**OBJETIVO**

Urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales y aparcamientos, y redistribución de la edificabilidad.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	U.E.-4
	
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Dotacional y residencial, vivienda colectiva.
Superficie de la Unidad:	29.482,26 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	14.300,00 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	0,4850 U.A.s./ m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>	
Usos permitidos:	
Plantas sótano:	Garaje-aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. Instalaciones, almacén, bodega y similares.
Planta baja:	Equipamiento comunitario y terciario.
Resto de plantas elevadas:	Equipamiento comunitario, residencial y terciario.
Usos tolerados:	
Planta baja:	Garaje, almacén.
Usos prohibidos:	
Todas las plantas:	Resto de usos no permitidos o tolerados.
La superficie exterior a las alineaciones constructivas en planta baja será de uso público.	
Nº mínimo de viviendas protegidas: 130	
<b>DETERMINACIONES FORMALES</b>	
Superficie máxima construida:	14.300 m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas:	B+4+Ático.
Número máximo de viviendas:	130 viv.
Altura máxima de la edificación:	19 m.
<b>DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO</b>	

Sistema de actuación:	Cooperación.
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
Instrumentos:	Estudio de Detalle, Reparcelación, P. Urbanización.

Se destinarán 15.000 m<sup>2</sup> a Equipamiento. En todo caso, esta superficie podrá ser modificada a través de un Estudio de Detalle, que deberá justificar dicha variación.

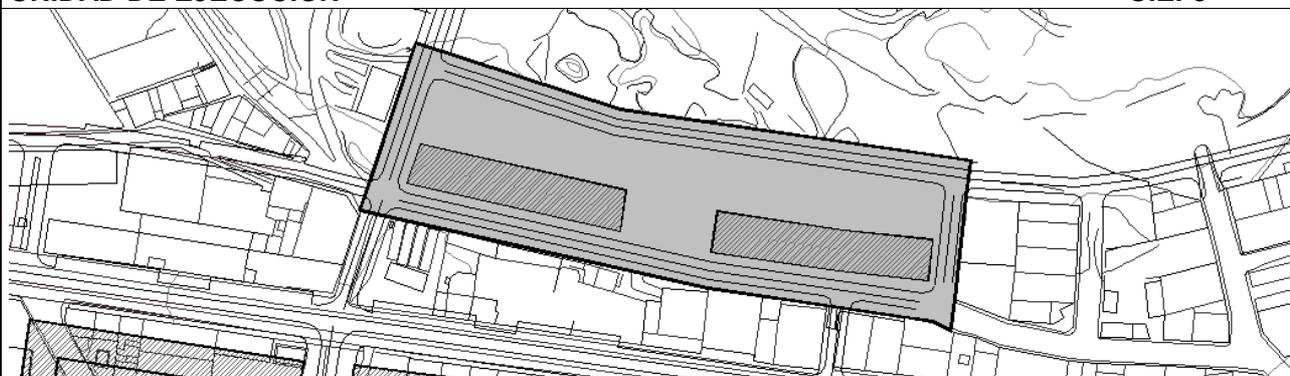
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.

#### OBJETIVO

Traslado del recinto ferial y establecimiento de equipamiento comunitario. Urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales y aparcamientos, y redistribución de la edificabilidad.

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E.-5



#### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
Superficie de la Unidad:	12.553,89 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	13.418,34 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	1,0689 U.A.s./ m <sup>2</sup>

#### DETERMINACIONES FUNCIONALES

Usos permitidos:	
Plantas sótano:	Garaje-aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. Instalaciones, almacén, bodega y similares.
Planta baja:	Residencial.
Resto de plantas elevadas:	Residencial.
Usos tolerados:	
Planta baja:	Garaje, almacén.
Usos prohibidos:	
Todas las plantas:	Resto de usos no permitidos o tolerados.
La superficie exterior a las alineaciones constructivas en planta baja será de uso público.	
Nº mínimo de viviendas protegidas: 30	

#### DETERMINACIONES FORMALES

Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	2.346,39 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida:	11.731,95 m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas:	B+4.
Número máximo de viviendas:	102 viv.
Altura máxima de la edificación:	16 m.

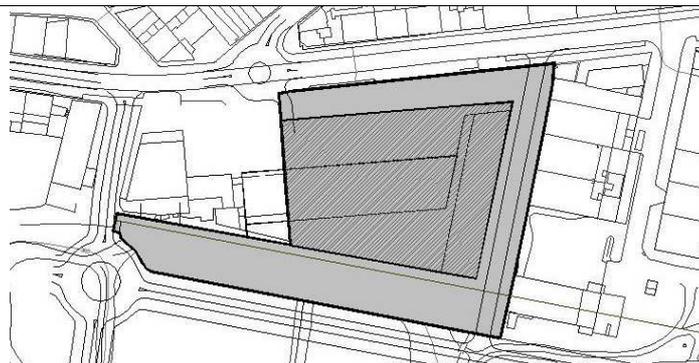
**DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO**

Sistema de actuación:	Cooperación.
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
Instrumentos:	Reparcelación, P. Urbanización.

El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.

**OBJETIVO**

Urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales y aparcamientos, y redistribución de la edificabilidad.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN****U.E.-6****DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
Superficie de la Unidad:	14.056,18 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	24.440,30 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	1,7388 U.A.s./ m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES FUNCIONALES**

Usos permitidos:	
Plantas sótano:	Garaje-aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. Instalaciones, almacén, bodega y similares.
Planta baja:	Terciario.
Resto de plantas elevadas:	Residencial y terciario.
Usos tolerados:	
Planta baja:	Garaje, almacén.
Usos prohibidos:	
Todas las plantas:	Resto de usos no permitidos o tolerados.
La superficie exterior a las alineaciones constructivas en planta baja será de uso público.	
Nº mínimo de viviendas protegidas: 45	

**DETERMINACIONES FORMALES**

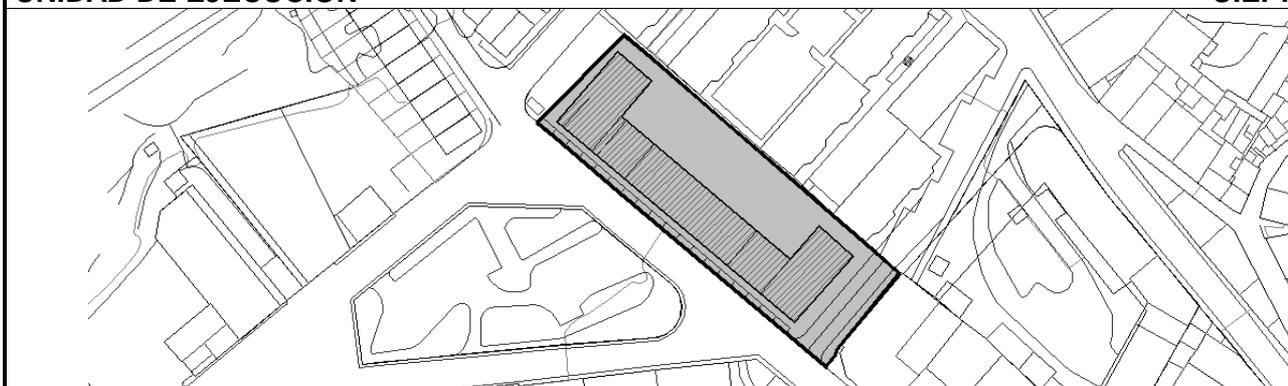
Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	4.663,43 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida:	21.191,92 m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas:	B y B+5+A según documentación gráfica.
Número máximo de viviendas:	150 viv.
Altura máxima de la edificación:	22 m.

**DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO**

Sistema de actuación:	Cooperación.
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
Instrumentos:	Reparcelación, P. Urbanización.
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.	

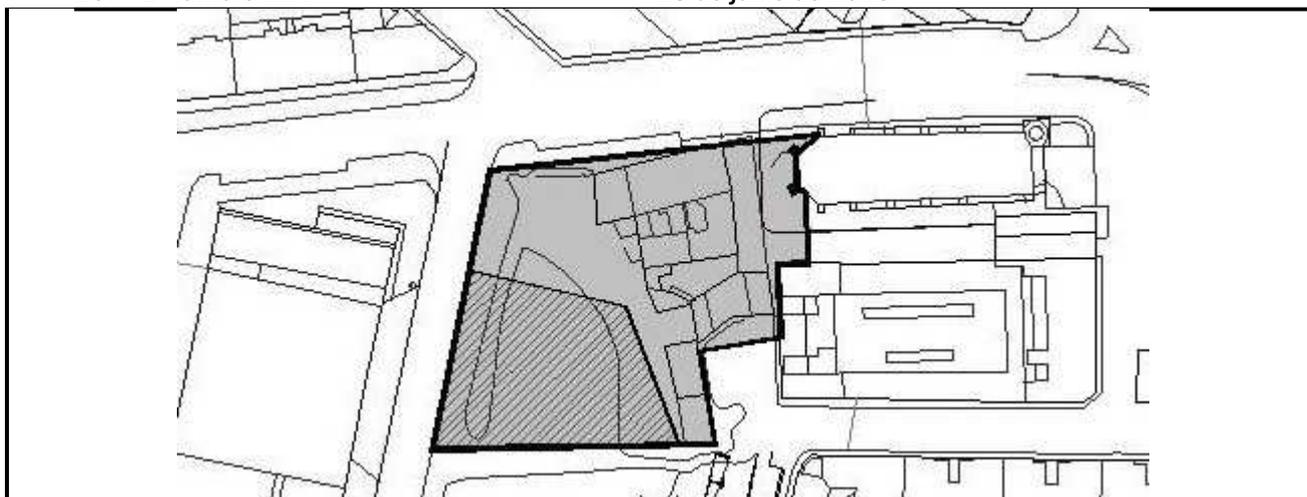
**OBJETIVO**

Posibilitar la ampliación del hotel Senante y redistribuir la edificabilidad estableciendo dos alineaciones edificatorias diferentes (planta baja y plantas elevadas). Se establece una franja perimetral de 30 metros de anchura en el frente opuesto a la Avda. Zaragoza, destinada a zona verde local y vial de acceso a los edificios. La parcela de propiedad privada situada entre la Avda. de Zaragoza y la edificación de 6 plantas podrá ser edificada en planta de sótano. Sobre el forjado del sótano se establecerá una servidumbre de uso público.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN****U.E.-7****DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
Superficie de la Unidad:	3.310,67 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	7.960,00 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	2,4043 U.A.s./ m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>	
Usos permitidos:	
Plantas sótano:	Garaje-aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. Instalaciones, almacén, bodega y similares.
Planta baja:	Residencial y terciario.
Resto de plantas elevadas:	Residencial y terciario.
Usos tolerados:	
Planta baja:	Garaje, almacén.
Usos prohibidos:	
Todas las plantas:	Resto de usos no permitidos o tolerados.
La superficie exterior a las alineaciones constructivas en planta baja será de uso público. Nº mínimo de viviendas protegidas: 20	
<b>DETERMINACIONES FORMALES</b>	
Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	1.515,75 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida:	7.000,00 m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas:	B+4
Número máximo de viviendas:	61 viv.
Altura máxima de la edificación:	16 m.
<b>DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO</b>	
Sistema de actuación:	Cooperación.
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
Instrumentos:	Reparcelación, P. Urbanización.
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.	
<b>OBJETIVO</b>	
Remate de la Urbanización Capuchinos y apertura de nuevo vial hacia la calle Mosén Romualdo, Deberá efectuarse la urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales y aparcamientos.	

**UNIDAD DE EJECUCIÓN****U.E.-8**



#### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
Superficie de la Unidad:	3.010,00 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	1.965,60 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	0,6530 U.A.s./ m <sup>2</sup>

#### DETERMINACIONES FUNCIONALES

Usos permitidos:	Residencial. Terciario Comercial. Oficinas y servicios privados. Hotelero. Recreativo.
Usos prohibidos:	Resto de usos no permitidos.

#### DETERMINACIONES FORMALES

Superficie de la parcela edificable:	1.092,00 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida:	1.638,00 m <sup>2</sup>
Número máximo de plantas:	2 plantas (B+2+A).
Número máximo de viviendas:	14 viv.
Altura máxima de la edificación:	13 m.

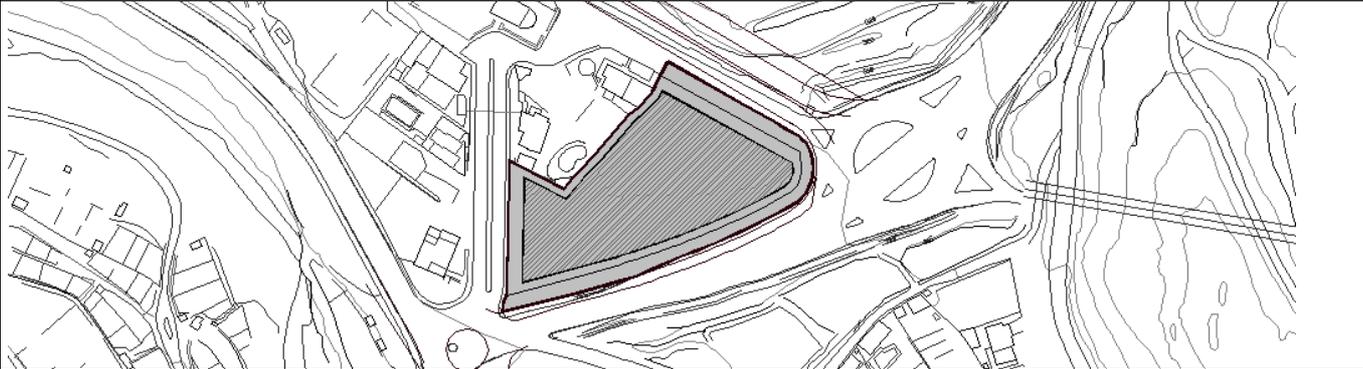
#### DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO

Sistema de actuación:	Compensación.
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
Instrumentos:	Reparcelación, P. Urbanización.

El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el emplazamiento de las plazas de aparcamiento y el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.

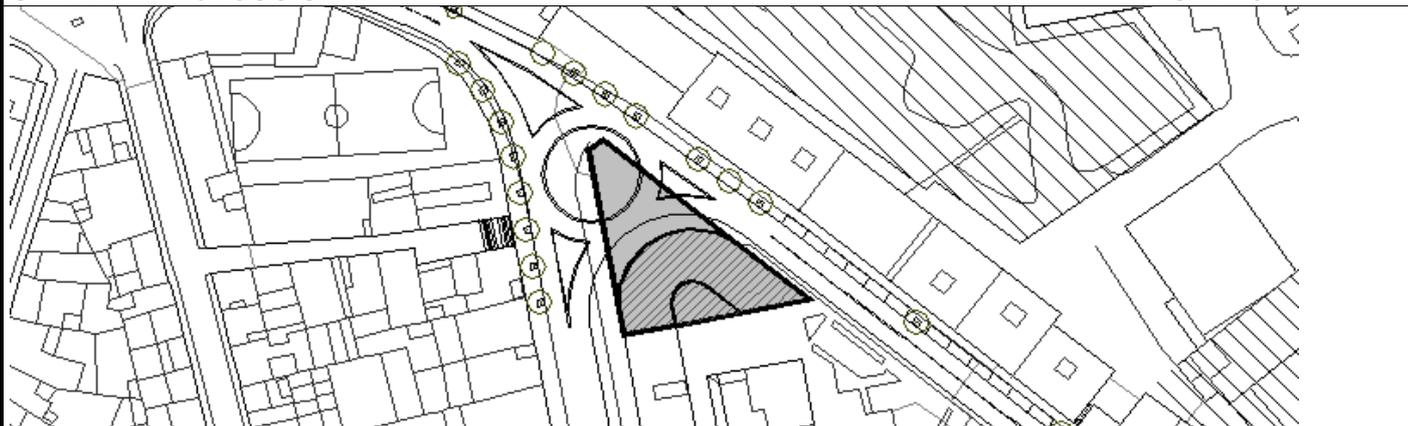
#### OBJETIVO

Cesión de 1.918 m<sup>2</sup> para usos públicos y acumular la edificabilidad en el resto de suelo.

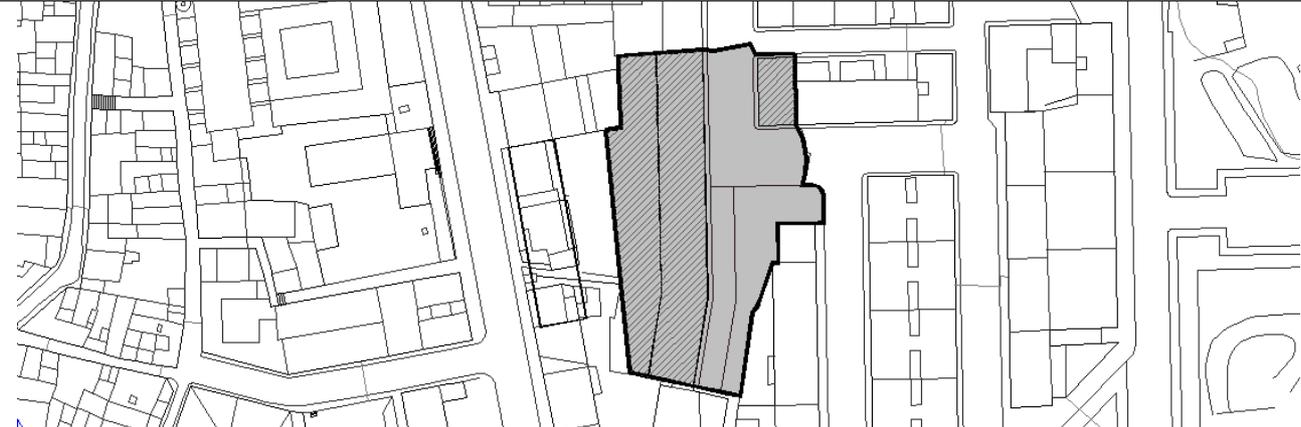
UNIDAD DE EJECUCIÓN	U.E.-9
	
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda unifamiliar.
Superficie de la Unidad:	5.722,71 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	2.304,00 U.A.s
Aprovechamiento medio:	0,4026 U.A.s./ m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>	
Usos permitidos:	
Todas las plantas:	Residencial.
Usos tolerados:	
Planta baja:	Garaje, almacén. Terciario.
Usos prohibidos:	
Todas las plantas:	Resto de usos no permitidos o tolerados.
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en espacio privado: 12 plazas.	
<b>DETERMINACIONES FORMALES</b>	
Superficie total de las parcelas privadas:	4.715,07 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida	
en parcelas privadas:	1.920,00 m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas:	2(B+1).
Número máximo de viviendas:	12 viv.
Altura máxima de la edificación:	8 m.
<p>Se respetarán las alineaciones máximas definidas en la documentación gráfica. En el resto de alineaciones, la edificación se retranqueará un mínimo de 3 metros respecto de los límites de la parcela, salvo que por acuerdo entre propietarios colindantes se prevea la construcción de viviendas adosadas.</p>	
<b>DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO</b>	
Sistema de actuación:	Cooperación.
Plazos:	<p>Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan.</p> <p>Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.</p>
Instrumentos:	Reparcelación, P. Urbanización.
<p>Se tramitará un Estudio de Detalle al objeto de establecer la delimitación de las parcelas privadas. El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.</p>	

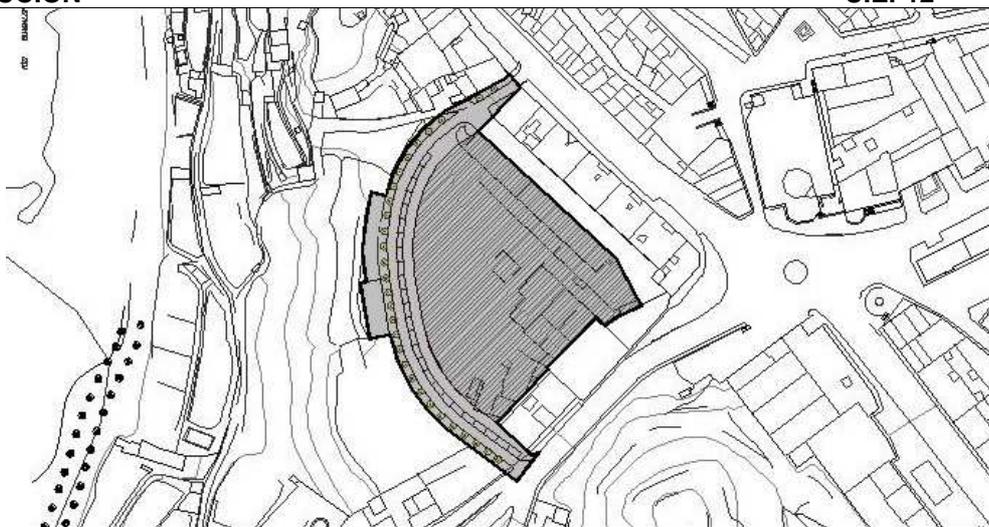
OBJETIVO

Remate de la manzana con viviendas unifamiliares, urbanización y redistribución de la edificabilidad.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	U.E.-10
	
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
Superficie de la Unidad:	698,06 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	2.632,50 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	3,7712 U.A.s./ m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>	
Usos permitidos:	
Plantas sótano:	Garaje - aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. Instalaciones, almacén, bodega y similares.
Planta baja:	Terciario.
Resto de plantas elevadas:	Residencial y terciario.
Usos tolerados:	
Planta baja:	Garaje, almacén.
Usos prohibidos:	
Todas las plantas:	Resto de usos no permitidos o tolerados.
La superficie exterior a las alineaciones constructivas en planta baja será de uso público.	
<b>DETERMINACIONES FORMALES</b>	
Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	433,75 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida:	2.193,75 m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas:	B+5
Número máximo de viviendas:	16 viv.
Altura máxima de la edificación:	19 m.
<b>DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO</b>	
Sistema de actuación:	Cooperación.
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
	Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
Instrumentos:	Reparcelación, P. Urbanización.
Se podrá desarrollar en dos fases, cuya división será el eje de simetría del espacio libre central.	
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.	
<b>OBJETIVO</b>	
Urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales y redistribución de la edificabilidad.	159



UNIDAD DE EJECUCIÓN	U.E.-11
	
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
Superficie de la Unidad:	3.680,26 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	9.128,75 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	2,4805 U.A.s./ m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>	
Usos permitidos:	
Plantas sótano:	Garaje-aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. Instalaciones, almacén, bodega y similares.
Planta baja:	Terciario.
Resto de plantas elevadas:	Residencial y terciario.
Usos tolerados:	
Planta baja:	Garaje, almacén.
Usos prohibidos:	
Todas las plantas:	Resto de usos no permitidos o tolerados.
La superficie exterior a las alineaciones constructivas en planta baja será de uso público.	
Nº mínimo de viviendas protegidas: 15	
<b>DETERMINACIONES FORMALES</b>	
Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	2.056,07 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida:	7.882,29 m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas:	B+4, B+5, según documentación gráfica.
Número máximo de viviendas:	51 viv.
Altura máxima de la edificación:	16 m. y 19 m.en función del nº de plantas.
<b>DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO</b>	
Sistema de actuación:	Cooperación.
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
	Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
Instrumentos:	Reparcelación, P. Urbanización.
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.	
<b>OBJETIVO</b>	
Apertura de vial hacia la Calle Castellote dando nuevo frente a las manzanas. Urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales y aparcamientos, y redistribución de la edificabilidad.	

UNIDAD DE EJECUCIÓN		U.E.-12
		
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>		
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.	
USO GLOBAL:	Terciario.	
Superficie de la Unidad:	7.124,68 m <sup>2</sup>	
Aprovechamiento objetivo:	7.155,38 U.A.s.	
Aprovechamiento medio:	1.0043 U.A.s./ m <sup>2</sup>	
<b>DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>		
Usos permitidos:	Almacenaje y comercio mayorista. Talleres de reparación. Producción artesanal y oficios artísticos. Comercial. Oficinas y servicios privados. Hotelero. Recreativo. Industria compatible	
Usos prohibidos:	Resto de usos no permitidos.	
<b>DETERMINACIONES FORMALES</b>		
Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	4.770,25 m <sup>2</sup>	
Superficie máxima construida:	5.962,81 m <sup>2</sup>	
Nº máximo de plantas:	2 plantas (B+1).	
Altura máxima de la edificación:	9 m.	
En caso de desarrollo de usos de hostelería, se podrá aumentar el número de plantas mediante un Estudio de Detalle.		
<b>DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO</b>		
Sistema de actuación:	Cooperación.	
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.	
Instrumentos:	Reparcelación, P. Urbanización.	
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.		
<b>OBJETIVO</b>		
Urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales y aparcamientos, y redistribución de la edificabilidad.		

UNIDAD DE EJECUCIÓN	U.E.-13
	
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Dotacional y residencial, vivienda colectiva.
Superficie de la Unidad:	5.774,16 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	10.296,00 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	1,7831 U.A.s./ m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>	
Usos permitidos:	
Plantas sótano:	Garaje-aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. Instalaciones, almacén, bodega y similares.
Planta baja:	Terciario.
Resto de plantas elevadas:	Residencial y terciario.
Usos tolerados:	
Planta baja:	Garaje, almacén.
Usos prohibidos:	
Todas las plantas:	Resto de usos no permitidos o tolerados.
La superficie exterior a las alineaciones constructivas en planta baja será de uso público.	
Nº mínimo de viviendas protegidas: 24	
<b>DETERMINACIONES FORMALES</b>	
Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	1.309,08 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida:	9.020,00 m <sup>2</sup>
Superficie libre privada:	902,22 m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas:	B+5, B+6, según documentación gráfica.
Número máximo de viviendas:	67 viv.
Altura máxima de la edificación:	19 m. y 22 m. en función del nº de plantas
<b>DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO</b>	

Sistema de actuación:	Cooperación.
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
Instrumentos:	Reparcelación, P. Urbanización.
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.	

**OBJETIVO**

Previsión de un equipamiento público de aparcamiento en el subsuelo de la Unidad. Urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales y aparcamientos, y redistribución de la edificabilidad.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN****U.E.-14****DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

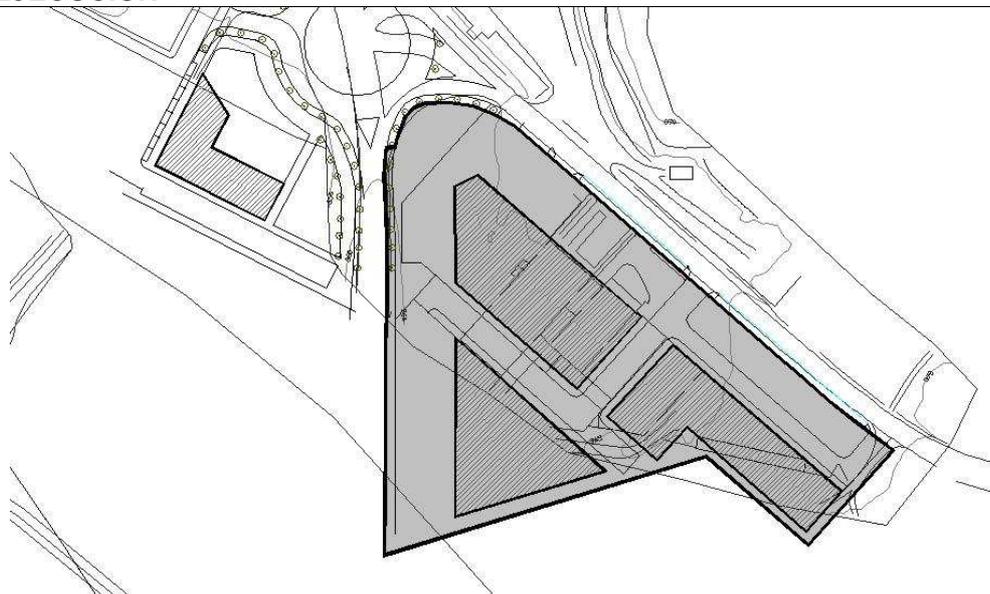
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda unifamiliar.
Superficie de la Unidad:	5.010,05 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	2.270,55 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	0,4532 U.A.s./ m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES FUNCIONALES**

Usos permitidos:	
Todas las plantas:	Residencial.
Usos tolerados:	
Planta baja:	Garaje, almacén. Terciario.
Usos prohibidos:	
Todas las plantas:	Resto de usos no permitidos o tolerados.
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en espacio privado: 14 plazas.	

**DETERMINACIONES FORMALES**

Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	725,00 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida:	1.892,12 m <sup>2</sup>
Superficie libre privada:	1172,45m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas:	B+1+A.
Número máximo de viviendas:	14 viv
Altura máxima de la edificación:	8 m.
<b>DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO</b>	
Sistema de actuación:	Cooperación.
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
Instrumentos:	Reparcelación, P. Urbanización.
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.	
<b>OBJETIVO</b>	
Urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales, aparcamientos y zonas verdes, y redistribución de la edificabilidad.	

**UNIDAD DE EJECUCIÓN****U.E.-15****DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Terciario
Superficie de la Unidad:	17.089,34 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	33.853,98 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	1,9810 U.A.s./ m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES FUNCIONALES**

Usos permitidos:	
Todas las plantas:	Terciario.
Usos tolerados:	
Planta baja:	Garaje, almacén e industria compatible
Usos prohibidos:	
Todas las plantas:	Resto de usos no permitidos o tolerados.

**DETERMINACIONES FORMALES**

Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	5.642,33 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida:	28.211,65 m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas:	B+4
Altura máxima de la edificación:	16 m.

**DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO**

Sistema de actuación:	Cooperación.
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
Instrumentos:	Reparcelación, P. Urbanización.

El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.

**OBJETIVO**

Contemplar la implantación de un complejo hotelero y un centro lúdico-comercial. Urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales, aparcamientos y zonas verdes. Redistribución de la edificabilidad.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN****PUIGMORENO, U.E.-16****DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda unifamiliar adosada y anejos.
Superficie de la Unidad:	4.546,05 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	1.188,00 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	0,2613 U.A.s./ m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES FUNCIONALES**

Usos permitidos:  
 Todas las plantas: Residencial.

Usos tolerados:  
 Planta baja: Garaje, almacén. Terciario.

Usos prohibidos:  
 Todas las plantas: Resto de usos no permitidos o tolerados.

Nº mínimo de viviendas protegidas: 9

#### DETERMINACIONES FORMALES

Superficie de la parcela edificable sobre rasante: 1.327,80 m<sup>2</sup>  
 Superficie máxima construida: 1.980,00 m<sup>2</sup>  
 Superficie libre privada: 1.229,34 m<sup>2</sup>  
 Nº máximo de plantas: 2 (B+1)  
 Número máximo de viviendas: 9 viv.  
 Altura máxima de la edificación: 8 m.

#### DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO

Sistema de actuación: Cooperación.  
 Plazos: Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan.  
 Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.

Instrumentos: Reparcelación, P. Urbanización.

El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.

#### OBJETIVO

La Unidad deberá destinarse a la construcción de vivienda protegida. Deberá efectuarse la urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales y aparcamientos.

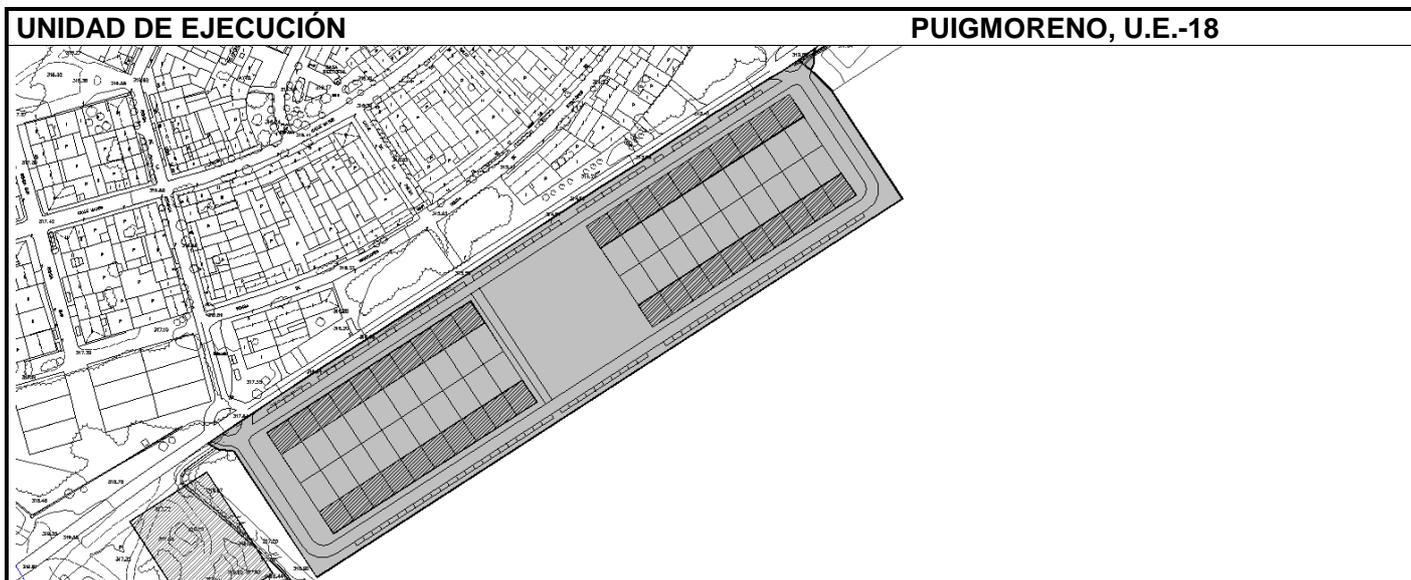
#### UNIDAD DE EJECUCIÓN

#### PUIGMORENO, U.E.-17



#### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Terciario
Superficie de la Unidad:	6.825,53 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	8.942,40 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	1,3101 U.A.s./ m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>	
Usos permitidos:	
Todas las plantas:	Terciario.
Usos tolerados:	
Planta baja:	Garaje, almacén e industria compatible.
Usos prohibidos:	
Todas las plantas:	Resto de usos no permitidos o tolerados.
<b>DETERMINACIONES FORMALES</b>	
Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	3.105,00 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida:	12.420,00 m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas:	B+3.
Altura máxima de la edificación:	17,9 m.
<b>DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO</b>	
Sistema de actuación:	Cooperación.
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
Instrumentos:	Reparcelación, P. Urbanización.
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.	
<b>OBJETIVO</b>	
Contemplar la implantación de un hotel. Urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales, aparcamientos y zonas verdes. Redistribución de la edificabilidad.	



DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda unifamiliar.
Superficie de la Unidad:	29.703,48 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	5.520,00 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	0,1858 U.A.s./ m <sup>2</sup>
DETERMINACIONES FUNCIONALES	
Usos permitidos:	
Todas las plantas:	Residencial.
Usos tolerados:	
Planta baja:	Garaje, almacén. Terciario.
Usos prohibidos:	
Todas las plantas:	Resto de usos no permitidos o tolerados.
Nº mínimo de viviendas protegidas:	40
DETERMINACIONES FORMALES	
Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	6.249,00 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida:	8.400,00 m <sup>2</sup>
Superficie libre privada:	8.150,72 m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas:	2 (B+1).
Número máximo de viviendas:	60 viv.
Altura máxima de la edificación:	8 m.
DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO	
Sistema de actuación:	Cooperación.
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
Instrumentos:	Reparcelación, P. Urbanización.
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.	
OBJETIVO	
Redistribuir la edificabilidad dando un nuevo frente a la Carretera de Puigmoreno y hacia el suelo no urbanizable. Deberá efectuarse la urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales y aparcamientos.	

UNIDAD DE EJECUCIÓN

VALMUEL, U.E.-20



### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda unifamiliar adosada.
Superficie de la Unidad:	13.139,06 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	2.310,00 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	0,1758 U.A.s./ m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES FUNCIONALES

Usos permitidos:	
Todas las plantas:	Residencial.
Usos tolerados:	
Planta baja:	Garaje, almacén. Terciario.
Usos prohibidos:	
Todas las plantas:	Resto de usos no permitidos o tolerados.
Nº mínimo de viviendas protegidas: 35	

### DETERMINACIONES FORMALES

Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	3.875,46 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida:	3.850,00 m <sup>2</sup>
Superficie libre privada:	3.470,00 m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas:	2 (B+1).
Número máximo de viviendas:	35 viv.
Altura máxima de la edificación:	8 m.

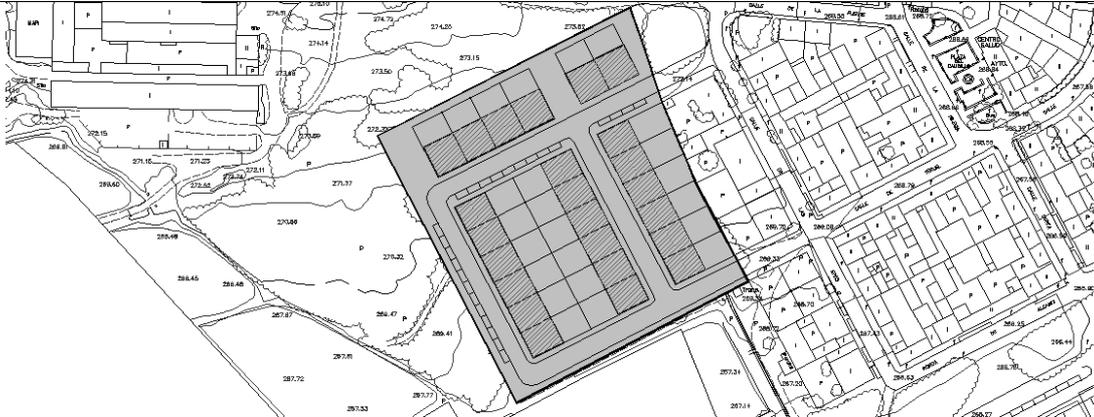
### DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO

Sistema de actuación:	Cooperación.
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
Instrumentos:	Reparcelación, P. Urbanización.

El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.

### OBJETIVO

La Unidad deberá destinarse a la construcción de vivienda protegida. Deberá efectuarse la urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales y aparcamientos.

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>		<b>VALMUEL, U.E.-21</b>
		
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>		
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.	
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda unifamiliar.	
Superficie de la Unidad:	11.895,50 m <sup>2</sup>	
Aprovechamiento objetivo:	1.584,00 U.A.s.	
Aprovechamiento medio:	0,1332 U.A.s./ m <sup>2</sup>	
<b>DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>		
Usos permitidos:		
Todas las plantas:	Residencial.	
Usos tolerados:		
Planta baja:	Garaje, almacén. Terciario.	
Usos prohibidos:		
Todas las plantas:	Resto de usos no permitidos o tolerados.	
Nº mínimo de viviendas protegidas:	24	
<b>DETERMINACIONES FORMALES</b>		
Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	3.545,65 m <sup>2</sup>	
Superficie máxima construida:	2.640,00 m <sup>2</sup>	
Superficie libre privada:	3.082,76 m <sup>2</sup>	
Nº máximo de plantas:	2 (B+1).	
Número máximo de viviendas:	24 viv.	
Altura máxima de la edificación:	8 m.	
<b>DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO</b>		

Sistema de actuación: Cooperación.  
 Plazos: Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan.  
 Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.  
 Instrumentos: Reparcelación, P. Urbanización.

El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.

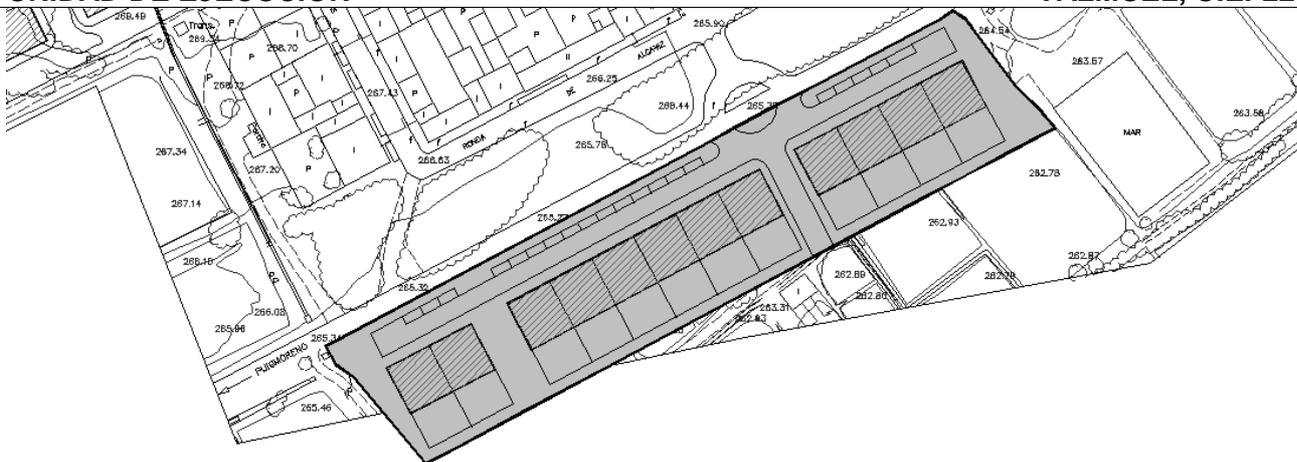
No se concederán licencias de obra mientras no se hayan concedido la totalidad de las licencias de obra en la U.E.20.

#### OBJETIVO

La Unidad deberá destinarse a la construcción de vivienda protegida. Deberá efectuarse la urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales y aparcamientos.

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN

#### VALMUEL, U.E.-22



#### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLASE DE SUELO: Urbano no consolidado.  
 USO GLOBAL: Residencial, vivienda unifamiliar.  
 Superficie de la Unidad: 6.844,53 m<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento objetivo: 1.728,00 U.A.s.  
 Aprovechamiento medio: 0,2525 U.A.s./ m<sup>2</sup>

#### DETERMINACIONES FUNCIONALES

Usos permitidos:  
 Todas las plantas: Residencial.  
 Usos tolerados:  
 Planta baja: Garaje, almacén. Terciario.  
 Usos prohibidos:  
 Todas las plantas: Resto de usos no permitidos o tolerados.  
 Nº mínimo de plazas de aparcamiento en espacio privado: 12 plazas.

#### DETERMINACIONES FORMALES

Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	1.874,17 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida:	2.400,00 m <sup>2</sup>
Superficie libre privada:	1.437,74 m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas:	2 (B+1).
Número máximo de viviendas:	12 viv.
Altura máxima de la edificación:	8 m.

#### DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO

Sistema de actuación:	Cooperación.
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
Instrumentos:	Reparcelación, P. Urbanización.

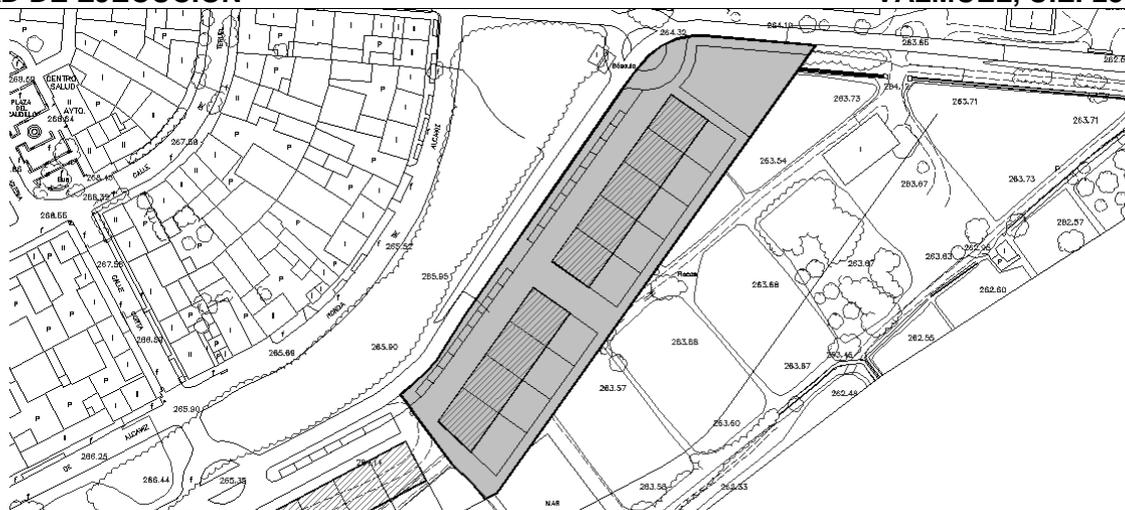
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.

#### OBJETIVO

Redistribuir la edificabilidad dando un nuevo frente a la Carretera de Valmuel. Deberá efectuarse la urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales y aparcamientos.

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN

#### VALMUEL, U.E.-23



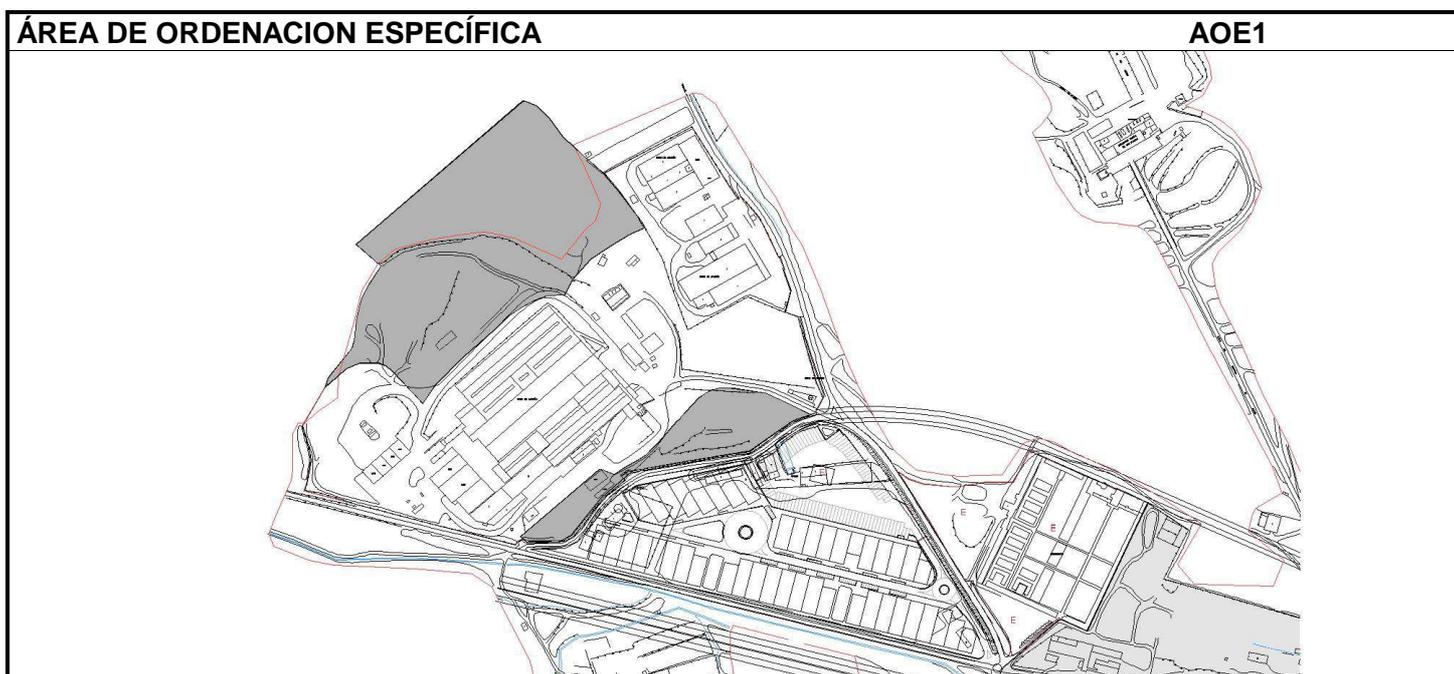
#### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda unifamiliar.
Superficie de la Unidad:	4.508,38 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	1.296,00 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	0,2875 U.A.s./ m <sup>2</sup>

#### DETERMINACIONES FUNCIONALES

Usos permitidos: Todas las plantas:	Residencial.
Usos tolerados: Planta baja:	Garaje, almacén. Terciario.
Usos prohibidos: Todas las plantas:	Resto de usos no permitidos o tolerados.
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en espacio privado: 9 plazas.	
<b>DETERMINACIONES FORMALES</b>	
Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	1.420,14 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida:	1.800,00 m <sup>2</sup>
Superficie libre privada:	1.101,78 m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas:	2 (B+1).
Número máximo de viviendas:	9 viv.
Altura máxima de la edificación:	8 m.
<b>DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO</b>	
Sistema de actuación:	Cooperación.
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
Instrumentos:	Reparcelación, P. Urbanización.
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.	
<b>OBJETIVO</b>	
Urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales y aparcamientos, y redistribución de la edificabilidad.	

**Artículo 155.bis.- Fichas de Áreas de Ordenación Específica (AOE) en suelo urbano no consolidado.**



**IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO DE LA QUE PROVIENE LA DELIMITACION DEL ÁREA**

DENOMINACIÓN: Modificación nº 8 del PGOU  
 SITUACIÓN: Noroeste de los terrenos ocupados por la empresa Cañada S.A  
 FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA: 22/septiembre/2006  
 FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE: 22/mayo/2008 y 23/julio/2008

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

CLASE DE SUELO: Urbano no consolidado.  
 USO GLOBAL: Industrial.  
 SUPERFICIE APR: 49.650 m<sup>2</sup>  
 APROVECHAMIENTO MEDIO 0,45 uas/m<sup>2</sup>  
 APROVECHAMIENTO OBJETIVO 22.343 Uas

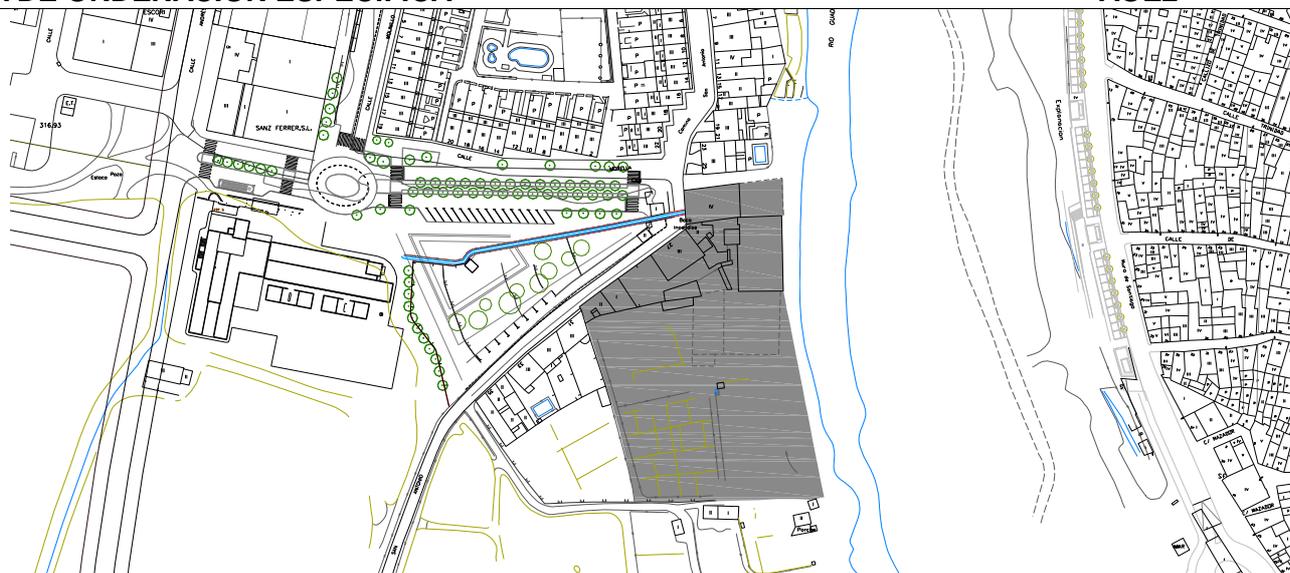
**PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES**

Superficie de cesión: Zonas verdes: 8.379 m<sup>2</sup>  
 Aparcamiento: 2.828 m<sup>2</sup> (112 plazas)  
 Sistema de actuación: Compensación  
 Unidades de ejecución: La totalidad de la superficie del APD constituye una única unidad de ejecución.  
 Plazos: Tres meses para la redacción del proyecto de urbanización y del instrumento de gestión que corresponda.  
 Un año para el desarrollo de las obras de urbanización.  
 Dos años para la edificación.

Resto de normas y parámetros urbanísticos: según Área homogénea Industrial Aislado. Clave IA

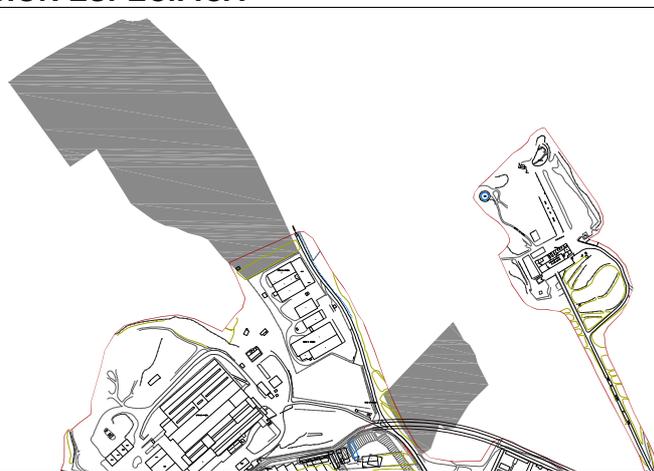
**ÁREA DE ORDENACION ESPECÍFICA**

**AOE2**



**IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO DE LA QUE PROVIENE LA DELIMITACION DEL ÁREA**

DENOMINACIÓN:	Modificación nº9 del PGOU
SITUACIÓN:	Sur de Camino San Antonio
FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA:	3/noviembre/2008
FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE:	28/noviembre/2008
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial y terciario (hotelero)
SUPERFICIE API:	7.085 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,00 Uas/m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	6.004,00 Uas
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES</b>	
Superficie de cesión:	Zonas verdes: 1.427,31 m <sup>2</sup> Viario: 302,74 m <sup>2</sup> Aparcamiento: 651,66 m <sup>2</sup> (30 plazas)
Sistema de actuación:	Compensación
Unidades de ejecución:	De la totalidad de la superficie del APD, 6.004 m <sup>2</sup> corresponden a una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, y 1.081 m <sup>2</sup> corresponden a Suelo Urbano Consolidado fuera de dicha Unidad de Ejecución.
Plazos:	Tres meses para la redacción del proyecto de urbanización y del instrumento de gestión que corresponda. Seis meses para el desarrollo de las obras de urbanización. Dos años para la edificación.
Resto de normas y parámetros urbanísticos:	según Área homogénea Edificación en Hilera. Clave EH1

ÁREA DE ORDENACION ESPECÍFICA	AOE3
	
IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO DE LA QUE PROVIENE LA DELIMITACION DEL ÁREA	

DENOMINACIÓN:	Modificación nº 11 del PGOU
SITUACIÓN:	Ámbito discontinuo con una primera zona que limita al Este con la carretera TE-V-7032, al Sur con terrenos de la Cooperativa Agraria, al Oeste con las instalaciones de Gres Aragón y al Norte con la futura Variante Norte; y una segunda zona que se sitúa junto al cementerio municipal colindante con la carretera TE-V-7032.
FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA:	2/julio/2009
FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE:	14/agosto/2009
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Industrial.
SUPERFICIE API:	136.450 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,455 uas/m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	62.085 Uas
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES</b>	
Superficie de cesión:	Equipamiento: 24.674 m <sup>2</sup> Zonas verdes: 22.782 m <sup>2</sup> Infraestructuras: 10.830 m <sup>2</sup> Viario: 12.730 m <sup>2</sup> Aparcamiento: 3.336 m <sup>2</sup> (310 plazas)
Sistema de actuación:	Compensación
Unidades de ejecución:	La totalidad de la superficie de la APD constituye una única unidad de ejecución.
Plazos:	Tres meses para la redacción del proyecto de urbanización. Un año para el desarrollo de las obras de urbanización. Tres años para la edificación.
Resto de normas y parámetros urbanísticos:	según Áreas homogéneas Industrial Aislado e Industrial en Medianería. Claves IA e IM

**ÁREA DE ORDENACION ESPECÍFICA****AOE4**



### IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO DE LA QUE PROVIENE LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA

**DENOMINACIÓN:** Modificación nº 12 del PGOU

**SITUACIÓN:** Avda. Zaragoza 105-107

**FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA:** 5/octubre/2009

**FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE:** 27/octubre/2009

### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

**CLASE DE SUELO:** Urbano no consolidado.

**USO GLOBAL:** Residencial, vivienda colectiva.

**SUPERFICIE API:** 2.072 m<sup>2</sup>

**APROVECHAMIENTO MEDIO** 2,13 uas/m<sup>2</sup>

**APROVECHAMIENTO OBJETIVO** 4.410 Uas

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

**Superficie de cesión:** Viario: 870 m<sup>2</sup>

**Sistema de actuación:** Compensación

**Unidades de ejecución:** La totalidad de la superficie de la APD constituye una única unidad de ejecución.

**Plazos:** Finalización de las obras de urbanización:

Duración: Cuatro años

Fecha de inicio del plazo: Al día siguiente de la entrada en vigor de la Modificación Nº 12 del PGOU

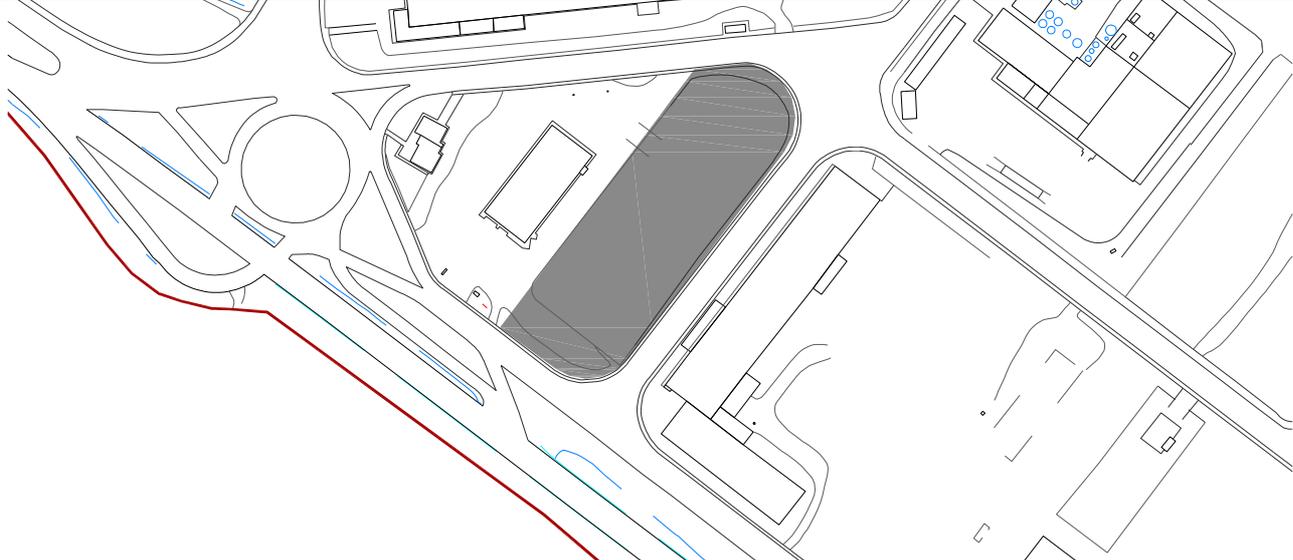
Finalización de las obras de edificación en la primera parcela de las que se edifique:

Duración: Cinco años

Fecha de inicio del plazo: Al día siguiente de la entrada en vigor de la Modificación Nº 12 del PGOU

Resto de normas y parámetros urbanísticos: según Área homogénea de Ordenación Específica. Clave OE

**Artículo 155.ter.- Fichas de Áreas de Ordenación Específica (AOE) en suelo urbano consolidado.**

<b>ÁREA DE ORDENACION ESPECIFICA</b>		<b>AOE5</b>
		
<b>IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA</b>		
DENOMINACIÓN:	Modificación nº12 del Plan General de Ordenación Urbana Submodificación nº3	
SITUACIÓN:	Polígono Industrial "Las Horcas"	
FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA:	5/octubre/2009	
FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE:	27/octubre/2009	
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>		
CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.	
USO GLOBAL:	Hotelero.	
SUPERFICIE API:	5548,20 m <sup>2</sup>	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES</b>		
Número máximo de plantas	PB+4	
Alturas máxima de la edificación:	19 m	
Edificabilidad neta:	2 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s	
Porcentaje de ocupación de parcela:	56% (3.119/5.548 m <sup>2</sup> )	
Resto de normas y parámetros urbanísticos:	según Área homogénea Equipamiento. Clave E y EP	

## TÍTULO SEXTO. NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO PRIMERO. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

#### Artículo 156.- Categorías del Suelo No Urbanizable.

El presente Plan General de Ordenación Urbana distingue las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable de conformidad con el artículo 20 de la LUAr:

#### 1.- Suelo No Urbanizable Especial. Clave SNUE

- g) Suelo No Urbanizable Especial protegido por sus cualidades naturales.
  - a.1.- Interés ecológico. SNUE PE.
  - a.2.- Interés paisajístico y recreativo. SNUE PP.
- h) Suelo No Urbanizable Especial protegido por sus cualidades forestales. SNUE PF.
- i) Suelo No Urbanizable Especial de protección a la agricultura.
  - c.1.- Interés agrícola de nuevos regadíos. SNUE PAr.
  - c.2.- Interés agrícola de secano. SNUE PAs.
- j) Suelo No Urbanizable Especial por riesgos naturales. SNUE RN.
- k) Suelo No Urbanizable Especial por afecciones:
  - e.1.- Infraestructuras. SNUE AIn.
  - e.2.- Comunicaciones. SNUE ACo.
  - e.3.- Cauces. SNUE ACa.
- l) Suelo No Urbanizable Especial de elementos interés cultural y arqueológico:
  - f.1.- Patrimonio cultural. SNUE PC.
  - f.2.- Yacimientos arqueológicos. SNUE YA.
  - f.3.- Vías pecuarias. SNUE VP.

#### 2.- Suelo No Urbanizable Genérico. Clave SNUG

- g) Rural de regadío. SNUG RR.
- h) Rural de secano. SNUG RS.
- i) Entorno urbano. SNUG EU
- j) Sistema general uso hospitalario SNUG UH
- k) Proyecto Supramunicipal Ciudad del Motor de Aragón: Cuya regulación está establecida en el Proyecto Supramunicipal aprobado por el Gobierno de Aragón de 14 de diciembre de 2004 (Publicadas sus Normas en el BOA de 5 de marzo

de 2005), y modificaciones puntuales posteriores. La ordenación y regulación de este suelo se remite al citado Proyecto Supramunicipal y las modificaciones operadas sobre el mismo.

- l) Proyecto Supramunicipal de Instalación de la Construcción del Vertedero nº 7 (Alcañiz) del Plan de Ordenación de la Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad autónoma de Aragón denominado "Proyecto de Vertedero Controlado de la Agrupación nº 7 Alcañiz". Aprobado mediante Acuerdo del 2 de septiembre de 2003 del Gobierno de Aragón. La ordenación y regulación de este suelo se remite al citado Proyecto Supramunicipal.

#### **Artículo 157.- SNUE de interés ecológico. Clave SNUE PE.**

- 1.- Esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial comprende los dos espacios del término municipal de Alcañiz que han sido incluidos en la propuesta de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC): Saladas de Alcañiz (LIC nº 129) y La Sierra de Vizcuerno (LIC nº 121). Ambos destacan por su importancia botánica, albergando endemismos vegetales, siendo además el primero de ellos un punto de importancia en la concentración de aves esteparias.
- 2.- Estos espacios, Lugares de Importancia Comunitaria, se derivan de la aplicación de la Directiva 92/43/CE, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. La autorización de usos o actividades que puedan afectar a estos espacios corresponde al órgano responsable señalado en la Ley 23/2003, de 23 de diciembre, de creación del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, modificada por la Ley 8/2004, de 20 de diciembre, la Ley 9/2010, de 16 de diciembre y la Ley 3/2012, de 8 de marzo.
- 3.- Esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial comprende, además, la zona de nidificación de la Ganga Común y la zona de invernada de la Alondra de Dupont excluidas de transformación y de construcción de infraestructuras básicas de riego contempladas en la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "Modificado del plan coordinado de obras de la zona regable del canal Calanda-Alcañiz, 1ª parte, 2ª fase (Teruel)".

#### **Artículo 158.- SNUE de interés paisajístico y recreativo. Clave SNUE PP.**

- 1.- Se incluye en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial el Embalse de La Estanca y su área periférica, por constituir un espacio de elevado valor paisajístico y recreativo, además de albergar numerosas especies de aves acuáticas. Situado a 4 Km. de la ciudad de Alcañiz, en él se practican numerosos deportes acuáticos, tales como piragüismo o vela, así como la pesca, el senderismo, o el cicloturismo. Este embalse debe ser objeto de una explotación sostenible que compatibilice las actividades recreativas con la preservación del entorno natural, de modo que se establezca una regulación de usos compatible con su protección y conservación.

- 2.- Esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial comprende además suelos que tienen una importancia primordial en la configuración física del valle del Guadalope y del entorno del municipio, excluyéndolos del proceso de urbanización y defendiéndolos de usos que puedan perjudicar la imagen del entorno, que se encuentra grafiada como tal en el Plano del suelo no urbanizable y cuya regulación se incluye en el artículo 177 de las presentes Normas.
- 3.- También integrarán esta categoría de suelo los terrenos que, dentro de la primera fase de la primera parte de la Zona regable del Canal Calanda-Alcañiz, se elevan por encima de la cota regable, que se corresponden con las lomas y montículos no regables que confieren una diversidad al paisaje que merece ser protegida.

**Artículo 159.- SNUE por sus cualidades forestales. Clave SNUE PF.**

- 1.- Esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial comprende las diversas masas forestales relevantes, en algunos casos intercaladas con cultivos, que se localizan en el término municipal, tanto las que presentan porte arbóreo como aquellas de tipo subarbusivo.
- 2.- En esta categoría se incluyen los siguientes ámbitos: el Pinar de la Mangranera, la Sierra de Puig Moreno, los Barrancos del Guadalope, el monte consorciado de libre disposición TE-3201 y los entornos de la Ermita de la Virgen de Pueyos y de la Ermita de Santa Bárbara.

**Artículo 160.- SNUE por su interés agrícola de nuevos regadíos. Clave SNUE Par.**

- 1.- Esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial comprende los regadíos de Valmuel y Puigmoreno y la zona regable del canal Calanda-Alcañiz, 1ª parte, tanto la 1ª fase ya acometida, como la 2ª fase pendiente de realización.
- 2.- Por su valor productivo, los suelos comprendidos en esta categoría deben ser preservados en lo posible de la localización de actividades y usos no vinculados a la actividad agraria.

**Artículo 161.- SNUE por su interés agrícola de secano. Clave SNUE Pas.**

- 1.- Esta categoría de Suelo No Urbanizable especial comprende los suelos de calidad agrícola media o que no disponen de infraestructuras de riego que revaloricen sus valores agronómicos.
- 2.- Los suelos incluidos en esta categoría que puedan verse afectados por futuros proyectos de puesta en riego, pasarán a clasificarse como SNUE por su interés agrícola de nuevos regadíos. (SNUE Par)

El mantenimiento de la actividad productiva, de cultivos leñosos y herbáceos de interés paisajístico son los valores a conservar con la preservación de estos terrenos. Los usos y

actividades a realizar en ellos serán aquellos relacionados principalmente con la actividad agraria, si bien pueden ser autorizados otros usos propios del Suelo No Urbanizable.

#### **Artículo 162.- SNUE por riesgos naturales. Clave SNUE RN.**

Se incluyen dentro de esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial las áreas del término municipal ocupadas por los cauces de barrancos y la franja de 5 metros de anchura, inmediata a éstos, a cada lado del mismo en toda su longitud.

#### **Artículo 163.- SNUE por afección de infraestructuras. Clave SNUE AIn.**

Se incluyen dentro de esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial los espacios ocupados y afectados, de acuerdo con la legislación sectorial vigente en cada materia, por las conducciones y construcciones destinadas a la ejecución de la política hidráulica, al abastecimiento de agua y saneamiento, a la lucha contra la contaminación, a la protección medioambiental y a la ejecución de la política energética. Así mismo, deberán incluirse en esta categoría los espacios necesarios para la implantación de infraestructuras e instalaciones y sus zonas de afección, que se deriven del planeamiento urbanístico o de instrumentos de ordenación territorial.

#### **Artículo 164.- SNUE por afección de comunicaciones. Clave SNUE Aco.**

Se incluyen dentro de esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial los espacios ocupados y afectados, de acuerdo con la legislación sectorial vigente en la materia, por las vías que constituyen el sistema de comunicaciones, esencialmente las carreteras y los caminos rurales que forman parte del sistema general. Así mismo, deberán incluirse en esta categoría los espacios necesarios para la implantación de vías de comunicación y sus zonas de afección, que se deriven del planeamiento urbanístico o de instrumentos de ordenación territorial.

#### **Artículo 165.- SNUE por afección de cauces. Clave SNUE Aca.**

- 1.- Se incluyen dentro de esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial los espacios ocupados y afectados, de acuerdo con la legislación sectorial vigente en la materia, por la existencia de un cauce público y las servidumbres que éste genera. Comprende el conjunto de masas fluviales con sus cauces, riberas, márgenes y vegetación asociada a la misma, así como las balsas y zonas húmedas, que por su interés natural, paisajístico, ecológico y/o recreativo es preciso preservar de cualquier uso o actividad que pudiera alterar sus condiciones naturales.
- 2.- En esta categoría se incluyen los siguientes cauces y zonas de afección: el río Guadalope, el arroyo Regallo, el Embalse de Caspe II, y todos los arroyos, ya sean temporales o permanentes, existentes en el término municipal. Se incluyen también las siguientes balsas y lagunas: La Estanca, Laguna Salada Grande, Laguna al Oeste de la Laguna Salada Grande, Laguna Salada Chica o Laguna Salada de la Jabonera de las Torrazas, Laguna de Panocha, Balsa Mayor de Valmuel, Balsa Sansón, Balsa de Serrate, Balsa de Loma Roya, Balsa de Prudencio, Balsa del Arroyo de Valdestremera, Balsa del Mas San Miguel, Balsa del Castellar, Balsa de la Mangranera, Balsa de la Casa de Blaset, Balsa de los Pastores, Balsa de Loras y Balsa al Sur del término municipal.

**Artículo 166.- SNUE de patrimonio cultural. Clave SNUE PC.**

- 1.- Esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial comprende los espacios ocupados por elementos de interés cultural, ubicados en Suelo No Urbanizable, así como el espacio delimitado como entorno de protección de los mismos con objeto de garantizar su conservación y no comprometer su imagen y perspectiva.
- 2.- En esta categoría se incluyen las siguientes ermitas: Ntra. Sra. de los Pueyos, ermita vieja de Ntra. Sra. de los Pueyos, San Pascual, de la Encarnación, de la Virgen de la Peña, de San Miguel, de Santa Bárbara y restos de la ermita de San Bartolomé.
- 3.- Forman parte de esta categoría, por su condición de elementos tradicionales del suelo no urbanizable, las fuentes de los Latoneros, de las Tejas, de San Cristóbal, del Vivero, de Agua Amarga o Pozo Amargo, de Val de Jerique, del Regallo, del Zapo, de las Guerras, Corbetora y Monteagudas.
- 4.- Por tratarse de elementos de interés geológico, se incluyen los paleocanales situados a unos 3 km. de Alcañiz en la confluencia de las carreteras N-232 y N-211, en el entorno de Las Saladas y La Estanca. Se trata de formaciones areniscosas alargadas originadas por erosión diferencial con respecto a los terrenos arcillosos más blandos que las rodean.
- 5.- Se incluyen igualmente los siguientes árboles por la singularidad de su tamaño o conformación: Piñoneros del Batán, Ciprés de la Redehuerta, Olivera de la Masada del Ahogado, Pino de Val de Faltreña y Pino de Val de las Sarribas.

**Artículo 167.- SNUE de yacimientos arqueológicos. Clave SNUE YA.**

- 1.- Esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial comprende los espacios ocupados por yacimientos arqueológicos, ubicados en Suelo No Urbanizable, así como el espacio delimitado como entorno de protección de los mismos con objeto de garantizar su estudio y conservación.
- 2.- Incluye los yacimientos que se relacionan a continuación indicando su grado de protección:

<u>Nº Yac.</u>	<u>Yacimiento</u>	<u>Grado de Protección</u>
1	Puente del Regallo	3
2	Camino de Mas de Navales	4
3	El Castellar	3
4	Camino de Balsa de Navales	3
5	El Murallón	3
6	Cerezuela	3
7	Masico de Ponz	2

---

8	Torre Cascajares	3
9	Camino Corral del Calvo	4
10	Corral de las Lunas	4
11	Cordones de las Lunas	4
12	Balsa de las Lunas	4
13	Chicarro I	4
14	Chicarro II	4
15	Corral de Rebullida	4
16	Mainar	4
17	Playeta de la Estanca	4
18	San Martín	3
19	Túmulos de San Martín	3
20	Tiro de Cañon	2
21	Cabezo de los Tres Pinos	4
22	Val del charco del agua amarga	1
23	Las Lunas	3
24	El Tartrato	1
25	Corral de la Figuera	4
26	Corral de Díaz	4
27	Balsa de Altafulla	4
28	Mas de Altafulla	4
29	Torre Sierra Este	4
30	Altos de Val de Tinaja	4
31	La Cariventa	4
32	Valdetinaja	4
33	Chozo	4
34	Val de la Torre	4
35	Corral de las Varillas	4
36	Mas de Tarrancho	4
37	Cordones de los Charcos	4
38	Ala Delta	
39	Peña Blanca I y II	4
40	Peña Blanca III	3
41	Casa de la Viuda	4
42	Cabecico del Tambor	3
43	Las Margaritas	4
44	Las Torrazas	3
45	Masada de Ram	4
46	La Jabonera	4
47	Graveras de la Salada Grande Norte	4
48	Ermita de San Miguel	3
49	El Melonar I y II	4
50	Los Charcos	3
51	Yerba I	4
52	Yerba II	4
53	Salada Grande Este I	4

54	Salada Grande Este II	3
55	Plana del Viento	4
56	Alcañiz El Viejo	1
57	Torre de Thomson	2
58	Acampo Cabañero	4
59	Cabezo Pozo de Alloza	3
60	Balsa de Valentín	3
61	El Palao	1
62	Fuente Cobertorada	4
63	Torre de Llopis	2
64	La Redehuerta	3
65	Torreón de la Redehuerta	3
66	Torre de Murria	2
67	Alonso Norte	3
68	Montoro	4
69	La Coscollosa	4

#### **Artículo 168.- SNUE de vías pecuarias. Clave SNUE VP.**

1.- Esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial comprende las vías pecuarias, también denominadas cabañeras, del término municipal de Alcañiz por las que discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Atendiendo a su anchura la legislación autonómica establece la siguiente clasificación de las vías pecuarias:

- a) **Cañadas:** vías pecuarias cuya anchura no excede de 75 metros.
- b) **Cordeles:** vías pecuarias cuya anchura no excede de 37,5 metros.
- c) **Veredas:** vías pecuarias cuya anchura no excede de 20 metros.
- d) **Coladas:** son las vías pecuarias, de carácter consuetudinario, de anchura variable menor que las anteriores.

**Estas rutas o infraestructuras ganaderas son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma, cuyo régimen jurídico se ordena en normativa específica, tanto de carácter estatal como autonómico.**

2.- Por el término municipal de Alcañiz transcurren cinco cordeles, tres veredas y dos coladas, cuyos trazados y denominaciones se indican a continuación.

- Cordel de Escatrón: atraviesa el término municipal de norte a sur por su parte más occidental, desde la Sierra de Puigmoreno hasta el casco urbano del pueblo y cruza por el Puente del Regallo hacia la Val de Estremera, donde se encuentra con el Cordel de Andorra, en el camino de Loma Roya.

- Cordel de Andorra a Caspe: desde el encuentro con el Cordel de Escatrón en la Val de Estremera, transcurre hacia el este, cruzando el Canal Calanda-Alcañiz, bordeando las Salada por el norte, la Estanca por el oeste y en dirección norte cruza la carretera TE-V-1033 en el punto en el que se une con la vía ferroviaria abandonada. Desde aquí, hacia el nordeste, atraviesa la Val de Valdepascual hasta el entorno de las Puntas de Valmuel, donde se cruza con el Cordel de Alcorisa, y llega hasta el Corral de los Pastores por donde cruza la carretera N-211 en dirección norte hasta el límite del término municipal.
- Cordel de Alcorisa: Atraviesa el término municipal desde el norte a lo largo de la carretera TE-V-7023 hasta el Camino Capuchinos, por el que entra en la ciudad de Alcañiz. Vuelve a salir por el este de la ciudad por la vuelta de Maella, cruzando la Dehesa de Pasamán hacia la vía ferroviaria abandonada y hacia el final del término municipal en dirección sureste por la Val de Maella.
- Cordel de Valdealgorfa: Desde el Barrio de San Pascual, discurre en gran parte por la carretera N-232 en la dirección sureste hasta el límite municipal.
- Cordel Montañés: Atraviesa el término municipal de norte a sur, pasando por el cabezo Alcañiz el Viejo hacia la Fuente Corbetora, cruzando la zona de huerta con regadío tradicional hacia el Cabezo Perdiguer y atravesando el Rincón de la Estanca hacia el norte hasta su encuentro con el Cordel de Andorra a Caspe en el paraje de Tarayuela.
- Vereda de Pueyo: Desde el Cordel de Andorra en la Val de Hueso, transcurre en dirección sureste a lo largo de la misma hasta el norte de la ciudad de Alcañiz.
- Vereda de Valmuel: Desde el Cordel de Alcorisa, en el encuentro con la vía de tren abandonada, sale en dirección este-nordeste hasta el final del término municipal.
- Vereda de Campanas: Desde el Cordel de Valdealgorfa a su paso por el Polígono Industrial de Las Horcas, sale en dirección sureste hasta el final del término municipal.
- Colada de Marcelo: Discurre en dirección norte-sur desde el Cordel de Andorra a su paso por la Balsa de los Pastores hasta el final del término municipal.
- Colada de Villanzona: Desde el Cordel de Andorra a su paso por el Mas de Truquero, sale hacia el nordeste hasta el límite con el término municipal de Caspe.

#### **Artículo 169.- SNUG rural de regadío. Clave SNUG RR.**

Esta categoría de Suelo No Urbanizable Genérico comprende los suelos que históricamente han estado cultivados como huerta en el entorno próximo de Alcañiz y que hoy constituyen fundamentalmente huertos familiares de autoconsumo agrícola y de

ocio. Estos terrenos deben ser preservados del desarrollo urbano sobre la base de sus características productivas agrarias de autoconsumo y de ocio, así como por la inadecuación, según el modelo territorial propuesto para el municipio, para su urbanización.

#### **Artículo 170.- SNUG rural de secano. Clave SNUG RS.**

Esta categoría de Suelo No Urbanizable Genérico comprende los suelos que históricamente han estado cultivados como secano en el entorno menos próximo de Alcañiz. Estos terrenos deben ser preservados del desarrollo urbano sobre la base de sus características productivas agrarias de secano, así como por la inadecuación, según el modelo territorial propuesto para el municipio, para su urbanización.

También integrarán esta categoría de suelo los terrenos que, dentro de la primera fase de la primera parte de la Zona regable del Canal Calanda-Alcañiz, se elevan por encima de la cota de 400 metros.

Los suelos incluidos en esta categoría que puedan verse afectados por futuros proyectos de puesta en riego, pasarán a clasificarse como SNUE por su interés agrícola de nuevos regadíos (SNUE Par).

#### **Artículo 171.- SNUG entorno urbano. Clave SNUG EU.**

Esta categoría de Suelo No Urbanizable Genérico comprende los suelos que se encuentran en el entorno inmediato del núcleo urbano y que son los que mayor vocación pueden tener en cuanto a futuros desarrollos urbanísticos del municipio. La delimitación de estos suelos se efectúa a efectos de garantizar futuros crecimientos racionales y ordenados de la ciudad, en coherencia con el modelo de evolución urbana y ocupación del suelo más allá del horizonte temporal máximo de gestión del plan general.

Estos terrenos deben ser preservados de actuaciones irreversibles que impidan o dificulten la citada finalidad, por lo que se prohíbe expresamente la implantación de nuevos usos que puedan considerarse incompatibles con este fin en especial el de vivienda unifamiliar aislada, permitiéndose, en su caso, la implantación de usos provisionales no indemnizables en los futuros desarrollos del núcleo urbano, para lo cual en la licencia que los autorice se establecerá expresamente tal condición que deberá inscribirse obligatoriamente en el Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 172.- Delimitación y superposición de protecciones.**

1.- Los terrenos que constituyen el Suelo No Urbanizable aparecen grafiados y delimitados en el plano de "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales" y se señalan con la clave **SNU**. Los terrenos incluidos en la categoría del Suelo No Urbanizable Especial aparecen grafiados con la clave **SNUE** y los incluidos en la categoría del Suelo No Urbanizable Genérico con la clave **SNUG**.

- 2.- A las áreas del territorio que quedan afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en los artículos anteriores les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.
- 3.- Por el contrario, cuando una misma parcela se haya incluido en más de una categoría o tipo de protección, le será de aplicación a la totalidad de la parcela la categoría o tipo de protección en la que la superficie de la parcela sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección y cumpliendo los siguientes requisitos:
  - a) dicha aplicación normativa requerirá informe de los Servicios Técnicos Municipales y, en su caso, informe de la Administración sectorial competente.
  - b) las edificaciones que en dicha parcela se sitúen, de acuerdo con la normativa de aplicación, se localizarán preferentemente en la porción de parcela de menor protección.

## **CAPÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **Sección 1ª. Condiciones generales.**

#### **Artículo 173.- Condiciones generales de protección.**

- 1.- El Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz incorpora las previsiones del Capítulo III del Título Primero de la LUAr, en lo que al régimen de protección, actividades y usos del suelo no urbanizable se refiere.
- 2.- Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización de los recursos naturales, y dentro de los límites establecidos por las leyes y este Plan General.
- 3.- Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y en las presentes normas, podrán autorizarse actuaciones de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría del Suelo No Urbanizable.
- 4.- El Suelo No Urbanizable, en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones al uso y la edificación que sobre él se establezcan por las presentes normas, no darán lugar a indemnización.

En el Suelo No Urbanizable Especial quedan prohibidas las construcciones, actividades o utilización del suelo que, de conformidad artículo 22 de la LUAr, impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por las Directrices de Ordenación Territorial, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

- 5.- Las normas particulares correspondientes a cada categoría de Suelo No Urbanizable regulan el régimen de protección y establecen la relación de usos permitidos, autorizables y prohibidos que se definen a continuación.
- Usos permitidos. Son usos permitidos los expresamente admitidos en cada categoría de suelo por resultar compatibles con los objetivos de protección de la misma. La implantación de estos usos requiere licencia de obras de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la LUAr, sin perjuicio de otras autorizaciones que concurren.
  - Usos autorizables. Son usos autorizables los que precisan, para ser admitidos, de autorización especial a través del procedimiento previsto en los artículos 24 y 25 de la LUAr..
  - Usos prohibidos. Son usos prohibidos los que no se citan de forma explícita como permitidos o autorizables en cada categoría de suelo, por resultar incompatibles con los objetivos de protección de la misma.
- 6.- Las distintas actividades y usos, permitidos o autorizables, dentro de cada categoría de suelo se realizarán de acuerdo a lo estipulado en las Condiciones Generales de los Usos en Suelo No Urbanizable del Título Séptimo y en las Condiciones de la Edificación en Suelo No Urbanizable del Título Octavo de estas normas urbanísticas.
- 7.- Se entiende por núcleo de población, la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes. A los efectos de su caracterización expresa, se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población, y por lo tanto no se garantiza la condición aislada de las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, cuando se produzcan alguna de las siguientes condiciones:
- a) Cuando la edificación proyectada se encuentre a una distancia inferior a 100 metros, en cualquier dirección, de otras edificaciones de uso residencial legalmente autorizadas en suelo no urbanizable.
  - b) Cuando la edificación proyectada se encuentre a una distancia inferior a 100 metros del límite del suelo urbano o urbanizable definido por el Plan General.
  - c) Cuando la edificación proyectada se emplace en una parcelación que responda a los supuestos del apartado 8 de este artículo.

El concreto, se incluyen entre las circunstancias objetivas que pueden indicar la posibilidad de formación de un núcleo de población, las siguientes:

- a. Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.
  - b. Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.
  - c. Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.
  - d. Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.
  - e. Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.
  - f. Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros o distancia inferior que establezca el plan general.
  - g. Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.
- 8.- A los efectos de prevenir las parcelaciones urbanísticas, expresamente prohibidas en el Suelo No Urbanizable, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico, y por lo tanto se considera parcelación ilegal cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población. Tendrán consideración de parcelaciones ilegales las que puedan adscribirse a alguno de los siguientes supuestos:
- a) Presentar una distribución parcelaria organizada en torno a vías comunes de nueva apertura para la implantación de acceso rodado a las nuevas fincas delimitadas.
  - b) Presentar una distribución parcelaria susceptible de precisar servicios urbanísticos y dotaciones comunes propias de los suelos urbanos o haber efectuado solicitud a las compañías suministradoras para la implantación de los mismos.
  - c) Existir publicidad de carácter mercantil, en cualquier medio, sobre la venta de parcelas de características formales y para tipologías edificatorias impropias de los usos agropecuarios tradicionales de la zona en que se encuentren.

En las solicitudes de licencias de segregación que respondan a alguno de los citados supuestos, el Ayuntamiento denegará motivadamente la autorización por el riesgo objetivo de formación de núcleo de población.

**Artículo 174.- Instrumentos de protección ambiental.****1.- Evaluación de Impacto Ambiental**

La aprobación, licencia o autorización de obras, actividades e instalaciones que pretendan implantarse en Suelo No Urbanizable y que requieran evaluación de impacto ambiental, conforme a los supuestos contemplados en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón y, en su caso, el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

**2.- Plan de Restauración**

De conformidad con el Decreto 98/1994, de 26 de abril, de la Diputación General de Aragón, todas las actividades extractivas situadas en la Comunidad Autónoma de Aragón quedan obligadas a la elaboración de un Plan de Restauración del espacio natural afectado por las futuras labores y a su ejecución una vez aprobado.

**3.- Análisis de Impacto Ambiental**

Sin perjuicio de las determinaciones de los apartados anteriores, cuando los usos o actividades que se pretendan establecer en el Suelo No Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje o bien introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres en el medio ambiente, se deberá elaborar un Análisis de Impacto Ambiental que contemple las medidas precisas para la minimizar los efectos negativos que pueda provocar su implantación y la integración en el entorno, y que se deberá presentar ante el órgano competente para otorgar la licencia. A estos efectos, se considerará necesaria la presentación del Análisis de Impacto Ambiental de aquellos proyectos que contemplen:

- Cualquier ocupación del suelo mayor de 2.000 (dos mil) metros cuadrados, en las categorías de Suelo No Urbanizable Especial.
- Cualquier modificación de uso u ocupación del Suelo No Urbanizable superior a 100.000 (cien mil) metros cuadrados;
- Cualquier movimiento de tierras superior a 10.000 (diez mil) metros cúbicos en nuevos trazados;
- Cualquier obra lineal de longitud superior a 5 (cinco) kilómetros, en nuevos trazados;
- Cualquier edificación de volumen superior a 2.000 (dos mil) metros cúbicos.

El contenido mínimo del Análisis de Impacto Ambiental deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Descripción del proyecto y de la naturaleza de la intervención: ocupaciones, tipologías, usos, etc.;
- Descripción e inventario de las interacciones ecológicas y/o ambientales más significativas;
- Identificación y valoración de impactos y repercusiones, incluso de índole socioeconómica;

- Documentación fotográfica completa de la zona de intervención y de su entorno y estudio de impacto paisajístico;
- Establecimiento de medidas protectoras y correctoras, en su caso, con posibles alternativas.

La tramitación de la licencia o la autorización de obras, actividades e instalaciones que requieran la presentación del Análisis de Impacto Ambiental, deberá realizarse de forma conjunta y su resolución tendrá en cuenta la afección del proyecto sobre el entorno en su resolución.

#### 4.- Planes Especiales

Además de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio de Aragón y en la legislación medioambiental, en desarrollo de las previsiones del Plan General podrán formularse, conforme a las previsiones del artículo 55 de la LUAr:

- a) Planes especiales para el desarrollo de los sistemas generales.
- b) Planes especiales para la protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación.

Los Planes especiales que se formulen al amparo de las previsiones citadas no podrán alterar en ningún caso los usos característicos asignados, si bien podrán regular las condiciones de los usos compatibles que éste autorice.

#### **Artículo 175.- Régimen de las edificaciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General.**

- 1.- Las edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable que se ajusten a sus respectivas licencias y sean conformes con el régimen de usos y edificación establecido en el presente Plan General, se consideran legales a todos los efectos.
- 2.- Las edificaciones e instalaciones erigidas en suelo no urbanizable con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General que resultaren disconformes con el mismo por contener usos incompatibles o situarse en suelos en los que no procedería su autorización conforme a las presentes normas, se califican como fuera de ordenación, siendo su régimen el previsto en el artículo 70 de la LUAr. En estas edificaciones sólo se permitirán las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.
- 3.- Las edificaciones e instalaciones amparadas por licencia municipal ubicadas en suelo no urbanizable que no cumplan lo establecido en el presente Plan General en lo que a condiciones de edificación se refiere, pero no resultaren disconformes con el mismo por no ocupar suelo afecto a dotaciones locales o sistemas generales, se califican como volumen disconforme. En estas edificaciones se permitirán las obras de mejora, estabilidad, higiene y reestructuración.

- 4.- Las edificaciones e instalaciones existentes que no estuvieran autorizadas legalmente, podrán regularizar su situación cuando se ajusten al régimen de usos y edificación establecidos en el presente Plan General en la categoría de suelo en que se sitúen. A estos efectos deberá tramitarse un expediente de legalización que incluirá la misma documentación exigible para la implantación de nueva planta, además de la complementaria relativa al estado actual de las edificaciones. La autorización se atenderá a la misma tramitación que si se tratara de una implantación de nueva planta, sin perjuicio de las medidas de sanción que, en su caso, pudieran derivarse.
- 5.- En el caso de que las edificaciones e instalaciones no se ajusten al régimen de usos y edificación establecidos en el presente Plan General, podrá tramitarse un expediente de legalización que incluirá las obras de adecuación y medidas correctoras necesarias para su adecuación al régimen de usos y edificación permitido, sin perjuicio de las medidas de sanción que resultaran procedentes, en su caso, por no haberse agotado los plazos de prescripción de las infracciones urbanísticas establecidos por la legislación urbanística. El mero transcurso del plazo de prescripción no conllevará la legalización de las obras realizadas, que quedarán calificadas como fuera de ordenación y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista su inadecuación con el régimen de usos y edificación establecidos en el Plan General, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.

## **Sección 2ª. Régimen de protección de cada categoría.**

### **Artículo 176.- SNUE de interés ecológico. Clave SNUE PE.**

El régimen de protección y de regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial es el siguiente:

#### **1.- Usos permitidos:**

Serán usos permitidos los que se actualmente se desempeñan en estas zonas siempre y cuando no supongan una transformación del medio.

#### **2.- Usos autorizables:**

Serán usos autorizables todos aquellos usos que supongan una variación de los usos actuales. Todos estos usos estarán supeditados a lo establecido en los Planes de Uso y Gestión de estos espacios, mientras estos espacios no cuenten con estos planes los usos dependerán de la autorización de la Dirección General del Gobierno de Aragón competente en la materia ó del órgano ambiental responsable de la gestión de estos espacios naturales.

#### **3.- Usos prohibidos:**

Se prohíben todos los usos que alteren los valores ambientales que han supuesto su declaración como espacio natural.

### **Artículo 177.- SNUE de interés paisajístico y recreativo. Clave SNUE PP**

El régimen de protección y de regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial es el siguiente:

#### **1.- Usos permitidos**

De los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, únicamente están permitidos los referidos en los apartados 191.1 a) de aprovechamiento agrícola de cultivo, 191.2 a) de aprovechamiento ganadero de ganadería extensiva y 191.2 c) de instalaciones apícolas y los del artículo 191.5 de protección del medio ambiente.

Están también permitidos los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

#### **2.- Usos autorizables**

De los usos y actividades recogidos en el artículo 193, relativo a construcciones e instalaciones de interés público, únicamente son autorizables los referidos en los apartados 193.2, de actividades terciarias y 193.3 de actividades dotacionales.

Son autorizables igualmente los usos y actividades recogidos en el artículo 194, relativo a obras de renovación edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

La implantación de estos usos autorizables observará las determinaciones establecidas en el artículo 174 relativo a instrumentos de protección ambiental.

#### **3.- Usos prohibidos**

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

### **Artículo 178.- SNUE por sus cualidades forestales. Clave SNUE PF.**

El régimen de protección y de regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial es el siguiente:

#### **1.- Usos permitidos**

De los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, únicamente están permitidos los referidos en los apartados 191.1 a) de aprovechamiento

agrícola de cultivo, 191.2 a) de aprovechamiento ganadero de ganadería extensiva, 191.2 c) de instalaciones apícolas y los del artículo 191.5 de protección del medio ambiente.

Están también permitidos los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

## **2.- Usos autorizables**

De los usos y actividades recogidos en el artículo 193, relativo a construcciones e instalaciones de interés público, únicamente son autorizables los referidos en los apartados 193.2, de actividades terciarias y 193.3 de actividades dotacionales.

Son autorizables igualmente los usos y actividades recogidos en el artículo 194, relativo a obras de renovación edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

La implantación de estos usos autorizables observará las determinaciones establecidas en el artículo 174 relativo a instrumentos de protección ambiental.

## **3.- Usos prohibidos**

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

### **Artículo 179.- SNUE por su interés agrícola de nuevos regadíos. Clave SNUE Par.**

El régimen de protección y de regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial es el siguiente:

#### **1.- Usos permitidos**

Están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, excepto el referido en el apartado 191.1. b.2, relativo a masicos.

Están también permitidos, sin perjuicio de otras autorizaciones o limitaciones que concurran, los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

#### **2.- Usos autorizables**

De los usos y actividades recogidos en el artículo 193, relativo a construcciones e instalaciones de interés público, únicamente son autorizables los referidos en los apartados 193.2, de actividades terciarias y 193.3 de actividades dotacionales.

Son autorizables igualmente los usos y actividades recogidos en el artículo 194, relativo a obras de renovación edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

La implantación de estos usos autorizables observará las determinaciones establecidas en el artículo 174 relativo a instrumentos de protección ambiental.

### **3.- Usos prohibidos**

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

#### **Artículo 180.- SNUE por su interés agrícola de secano. Clave SNUE Pas.**

El régimen de protección y de regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial es el siguiente:

##### **1.- Usos permitidos**

Están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, excepto los referidos en los apartados 191.1. b.1, relativo a caseta de aperos o de servicios, y 191.1. b.2, relativo a masicos.

Están también permitidos, sin perjuicio de otras autorizaciones o limitaciones que concurren, los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

##### **2.- Usos autorizables**

De los usos y actividades recogidos en el artículo 193, relativo a construcciones e instalaciones de interés público, únicamente son autorizables los referidos en los apartados 193.2, de actividades terciarias y 193.3 de actividades dotacionales.

Son autorizables igualmente los usos y actividades recogidos en el artículo 194, relativo a obras de renovación edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

La implantación de estos usos autorizables observará las determinaciones establecidas en el artículo 174 relativo a instrumentos de protección ambiental.

### **3.- Usos prohibidos**

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

#### **Artículo 181.- SNUE por riesgos naturales. Clave SUNE RN.**

El régimen de protección y de regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial es el siguiente:

##### **1.- Usos permitidos**

De los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, únicamente están permitidos los referidos en los apartados 191.1 a) de aprovechamiento agrícola de cultivo, 191.2 a) de aprovechamiento ganadero de ganadería extensiva, 191.2 c) de instalaciones apícolas y 191.3 a) y c) de aprovechamiento forestal.

Están también permitidos, sin perjuicio de otras autorizaciones o limitaciones que concurran, los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

## **2.- Usos autorizables**

No hay usos autorizables en esta categoría de suelo.

## **3.- Usos prohibidos**

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

### **Artículo 182.- SNUE por afección de infraestructuras. Clave SNUE AIn.**

1.- Esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial se define en función de las limitaciones al uso del suelo, establecidas en la legislación sectorial aplicable, por la presencia de infraestructuras y las servidumbres que éstas generan.

2.- En particular, en lo que a infraestructuras eléctricas se refiere, es aplicable la siguiente normativa sectorial

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión o, en su caso, Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Real Decreto 1995/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Decreto 34/2005 de 8 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas con objeto de proteger la avifauna.

3.- En relación con las infraestructuras de transporte de gas o de otro tipo son aplicables, además de la normativa sectorial correspondiente, los condicionantes impuestos por la empresa concesionaria o propietaria de la instalación.

### **Artículo 183.- SNUE por afección de comunicaciones. Clave SNUE Aco.**

1.- Esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de vías de comunicación y las servidumbres que éstas generan, siendo que en el expediente de autorización de usos deberá constar informe favorable de la Administración titular de la vía. Serán de aplicación las disposiciones de la legislación sectorial aplicable, tanto estatal como autonómica, en materia de carreteras:

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.
- Reglamento general de carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, principalmente los artículos 83.2, 84.1 y 87.1 y 2.
- Ley 8/1998, de Carreteras de Aragón.

2.- Se definen las siguientes zonas de protección de carreteras:

- a) Zona de dominio público.
- b) Zona de servidumbre.
- c) Zona de afección.
- d) Línea límite de edificación.

De conformidad con la Ley de Carreteras de Aragón el alcance de las citadas zonas de protección es el siguiente:

	<b>AUTOPISTAS</b>	<b>AUTOVIAS</b>	<b>VIAS RAPIDAS</b>	<b>RED BASICA</b>	<b>RESTO CARRETERAS</b>
ZONA DE DOMINIO PUBLICO	8 m **	8 m **	8 m **	3 m **	3 m **
ZONA DE SERVIDUMBRE	25 m **	25 m **	25 m **	8 m **	8 m **
ZONA DE AFECCION	100 m **	100 m **	100 m **	50 m **	50 m **
LINEA LIMITE DE EDIFICACION	50 m *	50 m *	50 m *	18 m *	15 m *

\* Desde la arista exterior de la calzada

\*\* Desde la arista exterior de la explanación

3.- Con respecto a los caminos rurales (clave CR) que forman parte del sistema territorial de caminos rurales, los edificios mantendrán con carácter general un retranqueo mínimo de veinticinco (25) metros con respecto al eje. El vallado de la finca deberá retranquearse una distancia mínima de diez (10) metros con respecto al eje.

4.- Con respecto a los restantes caminos rurales que no forman parte del sistema territorial de caminos rurales, los edificios mantendrán con carácter general un retranqueo mínimo de diez (10) metros con respecto al eje. El vallado de la finca deberá retranquearse una distancia mínima de cinco (5) metros con respecto al eje.

**Artículo 184.- SNUE por afección de cauces. Clave SNUE Aca.**

- 1.- Esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la existencia de un cauce público y las servidumbres que éste genera. Serán de aplicación las disposiciones de la legislación sectorial aplicable en materia de aguas:
  - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
  - Real Decreto 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- 2.- Se definen las siguientes zonas de dominio público y de dominio privado de un cauce:
  - a) Riberas (dominio público). Las riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas. El cauce es el terreno ocupado por las aguas incluso en las mayores crecidas ordinarias.
  - b) Márgenes (dominio privado). Las márgenes son los terrenos que lindan con los cauces y están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público, y a una zona de policía de 100 m. de anchura en la que se establecerán condiciones para el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, así como limitaciones para las zonas inundables.
- 3.- El petitionerio de una licencia para un uso o actividad en zona de policía, deberá aportar la autorización previa del Organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a la solicitud.

#### **Artículo 185.- SNUE de patrimonio cultural. Clave SNUE PC.**

En esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial serán de aplicación las disposiciones de la legislación sectorial aplicable, tanto estatal como autonómica, en materia de patrimonio histórico y cultural:

- Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

#### **Artículo 186.- SNUE de yacimientos arqueológicos. Clave SNUE YA.**

En esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial serán de aplicación las disposiciones de la legislación sectorial aplicable, tanto estatal como autonómica, en materia de patrimonio cultural de interés arqueológico:

- Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.

- Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.
- Decreto 6/1990, de 23 de Enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

#### **Artículo 187.- SNUE de vías pecuarias. Clave SNUE VP.**

1.- En esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial serán de aplicación las disposiciones de la legislación sectorial aplicable, tanto estatal como autonómica, en materia de vías pecuarias:

- Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 10/2005, de 11 de Noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón.

2.- Cuando por la aprobación de un plan de ordenación o por la ejecución de una obra pública, se afecten terrenos de una vía pecuaria, deberá garantizarse el mantenimiento de las características esenciales de la vía en cuanto a continuidad, idoneidad y dimensión, de acuerdo con el procedimiento establecido en el capítulo III del título primero de la Ley 3/1995 citada.

#### **Artículo 188.- SNUG rural de regadío. Clave SNUG RR.**

1.- La regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Genérico es la siguiente:

##### **1.1- Usos permitidos**

Están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, excepto el 1.b.1., relativo a caseta de aperos o servicios, en el artículo 192, relativo a las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y en el artículo 195, relativo al uso residencial de vivienda unifamiliar.

Están también permitidos, sin perjuicio de otras autorizaciones o limitaciones que concurran, los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

##### **1.2.- Usos autorizables**

Son autorizables los usos y actividades recogidos en el artículo 193, relativo a construcciones e instalaciones de interés público, y en el artículo 194, relativo a obras de renovación edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

##### **1.3.- Usos prohibidos**

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

2.- En aquellas parcelaciones existentes en este ámbito de suelo no urbanizable, y previa la realización de un censo de parcelaciones existentes municipal, se podrá proceder a su regularización en base a los siguientes requisitos:

- Los procedimientos de regularización se materializarán bien en un proceso de redacción del presente plan o su revisión, bien mediante modificaciones puntuales, que clasificarán el suelo como urbano no consolidado o urbanizable. Sólo podrán ser objeto de regularización aquellas parcelaciones inscritas en el precitado censo.
- Las parcelaciones ilegales serán desarrolladas mediante la aprobación y ejecución del planeamiento de desarrollo necesario a tal efecto, conformando cada parcelación ilegal un sector único a los efectos de redacción de este plan, y con el fin de adecuar las condiciones urbanísticas a las previsiones del plan general en lo concerniente a los aprovechamientos, delimitación de viales, espacios libres y suelos para dotaciones que se estimen suficientes.
- Los particulares afectados deberán presentar el planeamiento de desarrollo dentro del plazo de tres años a contar desde la aprobación definitiva del plan general o modificación aislada del mismo, que delimite uno de estos sectores. En cualquier caso, desde la aprobación inicial de la modificación del plan general que prevea una legalización de estas características, llevará aparejada la suspensión de cualquier acto de parcelación en los terrenos afectados.
- Los planes de desarrollo deberán contener como mínimo las siguientes determinaciones:
  - a. Delimitación del ámbito ordenado, en la cual el Ayuntamiento de Alcañiz podrá exigir la adición, a costa de los promotores, de suelos exteriores al ámbito ordenado, al que se atenderá estrictamente el planeamiento de desarrollo, destinándose dichos suelos exclusivamente a soportar espacios libres y equipamientos públicos, de cesión gratuita y obligatoria, que no estarán al servicio exclusivo de los núcleos de población ordenados, con objeto de corregir la agresión territorial producida por el núcleo o de compensar las insuficiencias dotacionales producidas por la población asentada irregularmente sobre los suelos urbanos de su entorno.
  - b. Trazado y características de la red viaria, con previsión de estacionamientos y expresión pormenorizada de alineaciones y rasantes, tanto en el interior del sector como en los tramos de conexión con el viario público general del municipio, considerando la incidencia sobre el entorno de la circulación de vehículos en los accesos a la urbanización, y estableciendo con cargo a las cargas de urbanización, si es necesario, la mejora de dichos accesos, en cuanto a su dimensión y tratamiento, aunque se sitúen fuera del núcleo de población. Aun cuando la urbanización resultante tuviera la condición de privada como consecuencia de la gestión del planeamiento de desarrollo, todo el suelo destinado a soportar la red viaria será inscrito en el Registro de la Propiedad como finca independiente, adscrita a tal uso, indivisible y carente de

- aprovechamiento urbanístico. En ningún caso se admitirá un trazado de la red viaria que no se atenga a las condiciones mínimas exigidas por la normativa de protección frente a incendios, debiéndose contemplar la adecuación de las calles a la anchura mínima y demás condiciones de trazado y construcción como determinación de obligada materialización por los proyectos de reparcelación y urbanización que desarrollen el plan especial.
- c. Delimitación de terrenos destinados a espacios libres, zonas verdes, parques y zonas deportivas, de recreo y expansión, de equipamientos y servicios, ya sean públicos o privados. Se destinará a espacios libres públicos o comunitarios de uso público, al menos, el 10 % de la superficie del sector que se ordene. Aun cuando la urbanización resultante tuviera la condición de privada, como consecuencia de la gestión del planeamiento de desarrollo, los terrenos destinados a soportar los espacios libres y dotaciones quedarán inscritos en el Registro de la Propiedad como fincas independientes, adscritas a tales usos, indivisibles y, en su caso, carentes de aprovechamiento urbanístico.
  - d. Determinaciones relativas a la parcelación.
  - e. Razonamiento del cálculo de los parámetros de edificabilidad y del aprovechamiento medio del sector.
  - f. Reglamentación detallada de los usos pormenorizados del suelo, de los índices cuantitativos de aprovechamiento, las condiciones urbanísticas, sanitarias, higiénicas y de ornato de las construcciones y de los cerramientos de las propiedades.
  - g. Trazado y características de todos los servicios e instalaciones exigidos con carácter general en el suelo urbano, resolviendo el enlace con las redes generales. Se incluirán las determinaciones que sean precisas en relación con la clausura de todos los pozos ciegos, fosas sépticas e instalaciones individuales de vertido existentes en el área, que será obligatoria desde el momento de la finalización de la ejecución de la urbanización.
  - h. Plan detallado de obras y actuaciones de adecuación de las construcciones existentes a las mínimas condiciones de ornato y coordinación formal. En particular, se valorará el estado de los cerramientos de las parcelas, proponiéndose la sustitución temporalmente programada, y garantizada por los propietarios afectados en la forma establecida en la legislación de contratos de las Administraciones públicas, de los elementos discordantes por otros que resulten adecuados.
  - i. Estudio de los riesgos naturales que pudieran presentarse en la zona y justificación de la ordenación y las medidas especiales adoptadas en relación con su prevención, previos los informes que, en su caso, procedan.
  - j. Determinaciones dirigidas a la reducción de los impactos ambientales del núcleo de población sobre su entorno, con atención a la integración paisajística, para la que se preverá, si resulta pertinente, la plantación de especies arbóreas.

- k. Evaluación económica de las actuaciones y obras de urbanización e implantación de servicios previstas por el plan.
  - l. Forma de gestión y plazos para la ejecución de la urbanización, el acondicionamiento y la legalización de las edificaciones, y, en general, el cumplimiento de las obligaciones contraídas, con mención expresa de las consecuencias del incumplimiento de estas obligaciones. No se admitirá la ejecución parcial del planeamiento de desarrollo ni la división del sector en más de una unidad de ejecución. Tampoco se admitirá la división de la etapa única en diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización, salvo que la primera corresponda a la implantación completa de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua.
  - m. Documento de garantías y compromisos a que deban ajustarse la ejecución de la urbanización y su conservación. Aun cuando el municipio reciba cesiones de suelo de sistemas por efecto de la ejecución del plan, podrá exigir la constitución por tiempo indefinido de una entidad de conservación en la que se integren todos los propietarios de terrenos para el mantenimiento de la urbanización.
- En cuanto a la documentación de estos planes de desarrollo, al margen de la que resulte preceptiva en la legislación urbanística, deberá contener los siguientes documentos:
- a. Memoria informativa, en la que, en particular, se consigne pormenorizadamente la situación registral de la propiedad y la consolidada de hecho en el estado de la posesión, la edificación y los usos del suelo y las infraestructuras y servicios existentes, así como todos aquellos datos históricos de la parcelación relativos a fechas de las segregaciones, personas implicadas o grado de estabilidad en la utilización de la edificación por los parcelistas. Se incluirá igualmente una relación de todos los titulares actuales de suelo, con sus nombres, apellidos y direcciones. La memoria informativa incorporará, como anejo, una ficha de estado actual de cada parcela, con expresión de cuantas características resulten relevantes para la actuación, tales como la superficie de la parcela, superficie construida, usos, características de la edificación, parámetros urbanísticos consolidados, titularidad, datos registrales y catastrales, fechas de segregación y última transmisión, valoración de las obras y los cerramientos en relación con las normas de ornato del plan, medidas correctoras previstas o existencia de pozos de captación y vertido, así como fotografía o fotografías en colores y croquis de la edificación existente.
  - b. Memoria justificativa de la oportunidad de la actuación, así como de los plazos a los que haya de ajustarse, de la ordenación, de los parámetros urbanísticos adoptados, del sistema o sistemas de actuación procedentes y de cuantos compromisos deban asumir las partes implicadas. La memoria justificativa incorporará, como anejo, un documento comprensivo de un estudio de riesgos naturales, redactado previos los informes que, en su caso, procedan, proyecto de integración paisajística y proyecto de medidas para la minimización de los impactos ambientales

derivados de los vertidos, suministros y captaciones motivados por el núcleo irregular y de la circulación en torno al mismo.

- c. Planos de información, con expresión de la delimitación del sector, de los predios existentes y del estado de la propiedad, de las características de la edificación y de los usos del suelo, de las infraestructuras individuales de captación de agua y vertido que existan y de la situación en relación con las infraestructuras territoriales existentes. Estos planos se elaborarán a escala adecuada, no inferior a 1:2000.
- d. Planos de ordenación, con el contenido y la escala propios de los planes especiales de ordenación integral.
- e. Ordenanzas reguladoras.
- f. Plan de etapas.
- g. Estudio económico y financiero.
- h. Documento de compromisos de la iniciativa particular.

- La parcela mínima no podrá ser inferior a la superficie que se encuentre consolidada en el sector.

### 3. Régimen transitorio:

3.1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión 2 del Plan General de Ordenación Urbana en los ámbitos con densidad elevada de edificación del "SUNG rural de regadío. Clave SNUG RR", delimitados según Plano "SNU. Protección entorno al núcleo", que resultaren disconformes con el mismo por ubicarse en parcelas con superficie inferior a la mínima, establecida en 4.000 m<sup>2</sup> para masico, o retiro rural o agrícola, y en 10.000 m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar aislada, o contener usos incompatibles, serán calificados como "fuera de ordenación".

3.2.- En las edificaciones en situación de "fuera de ordenación", ubicadas en los ámbitos definidos anteriormente, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación. Solamente estarán permitidas las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

3.3.- En tanto no se realice el censo de parcelaciones previsto en el apartado 2 del artículo 188 de las Normas Urbanísticas, tendrán la consideración de usos permitidos y autorizables los establecidos con carácter general en el apartado 1 del citado artículo, siempre que se cumplan los parámetros de parcela mínima y las condiciones de no formación de núcleo de población, en su caso.

### **Artículo 189.- SNUG rural de secano. Clave SNUG RS.**

La regulación de usos y actividades en esta categoría de Suelo No Urbanizable Genérico es la siguiente:

#### **1.- Usos permitidos**

Están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, excepto el 1.b.1., relativo a caseta de aperos o servicios, en el artículo 192, relativo a las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución,

entretenimiento y servicio de las obras públicas, y en el artículo 195, relativo al uso residencial de vivienda unifamiliar.

Están también permitidos, sin perjuicio de otras autorizaciones o limitaciones que concurren, los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

## **2.- Usos autorizables**

Son autorizables los usos y actividades recogidos en el artículo 193, relativo a construcciones e instalaciones de interés público, y en el artículo 194, relativo a obras de renovación edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.

## **3.- Usos prohibidos**

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

### **Artículo 190.- SNUG entorno urbano. Clave SNUG EU.**

Todos los usos que se desarrollen en estos suelos a partir de la aplicación del plan tendrán un carácter provisional y no conllevarán cargas ni indemnizaciones a los desarrollos urbanísticos que a futuro pudieran realizarse:

## **1.- Usos permitidos**

Están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 191, relativo al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, excepto el 1.b.1., relativo a caseta de aperos o servicios, 1.b.2., relativo a los masicos, 1.b.4, relativo a bodegas y el 2.b. relativo a las edificaciones e instalaciones afectos al aprovechamiento ganadero como granjas, corrales, establos, cuadras y almacenes; los usos recogidos en el artículo 192, relativo a las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Están también permitidos, sin perjuicio de otras autorizaciones o limitaciones que concurren, los usos recogidos en el artículo 196, relativo a actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.

## **2.- Usos autorizables**

Son autorizables los usos y actividades recogidos en el artículo 193, relativo a construcciones e instalaciones de interés público, a excepción de las actividades industriales previstas en el apartado 1, y los usos y actividades previstas en el artículo 194, relativo a obras de renovación edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial, así como los usos y actividades concernientes al turismo rural en rehabilitaciones de masías o torres existentes.

---

**3.- Usos prohibidos**

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables, en particular el de vivienda unifamiliar aislada.

**Artículo 191.bis.- SNUG sistema general uso hospitalario. Clave SNUG UH (Área de Ordenación Específica -AOE- en suelo no urbanizable)****1.- Usos permitidos**

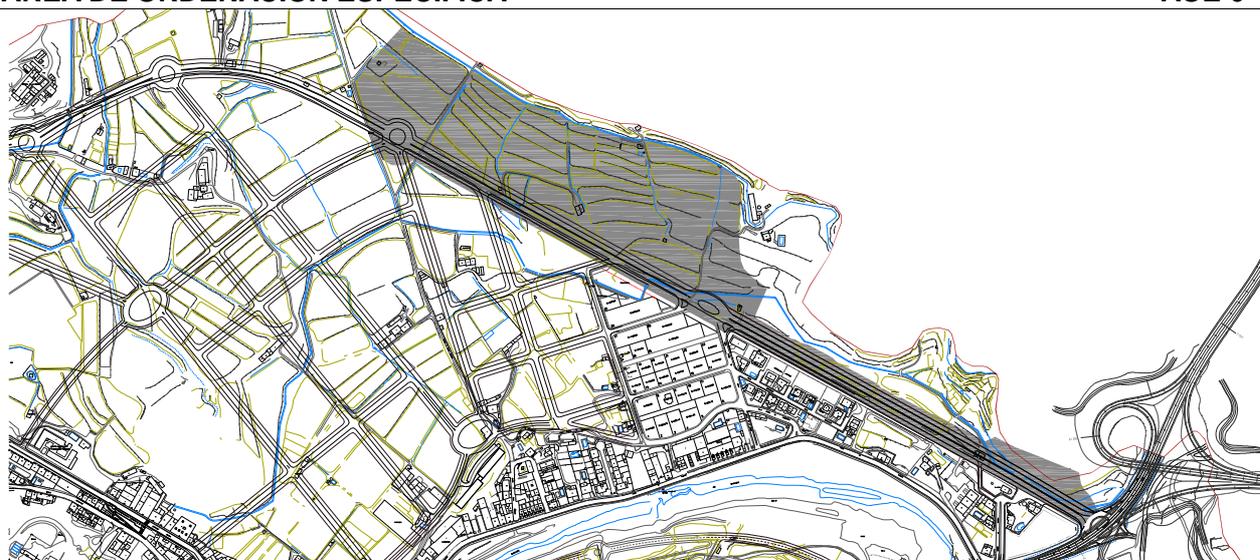
Están permitidos los usos y actividades relativos al uso sanitario

**2.- Usos autorizables**

Son autorizables los usos y actividades auxiliares y complementarios al uso sanitario

**3.- Usos prohibidos**

Están prohibidos todos los restantes usos no permitidos ni autorizables.

**ÁREA DE ORDENACION ESPECIFICA****AOE 6****IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA**

DENOMINACIÓN:	Modificación nº13 del PGOU
SITUACIÓN:	Noreste del núcleo urbano, en la partida de Cantagallos, junto a la antigua vía de ferrocarril.
FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA:	11/enero/2010
FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE:	4/febrero/2010

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

CLASE DE SUELO:	Sistema general en suelo no urbanizable.
USO GLOBAL:	Sanitario y viario
SUPERFICIE API:	136.123 m <sup>2</sup>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES**

**SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO SANITARIO:**

Superficie:	92.943 m <sup>2</sup>
Zonificación:	E
Edificabilidad	Coefficiente de Edif. Neto: 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Usos	Permitidos: Sanitario Autorizables: Todos los usos auxiliares y complementarios del uso principal.
Condiciones de volumen	Edificabilidad neta: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . Altura máxima de la edificación: Planta Baja más tres alturas, in superar los 20 metros. Se exceptúan los casos excepcionales y concretos como elementos singulares y funcionales necesarios para el correcto funcionamiento del uso principal. Ocupación máxima: 60 % Retranqueos: No se establecen.

**SISTEMA GENERAL VIARIO:**

Superficie:	43.180 m <sup>2</sup>
Trazado:	Según planos ordenación

**SISTEMA ACTUACIÓN:** Expropiación

**PLAZOS:** Tres meses para la redacción del proyecto de urbanización y del instrumento de gestión que corresponda.  
Dos años para el desarrollo de las obras de urbanización.  
Cinco años para la edificación.

### **TÍTULO SÉPTIMO. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE**

#### **CAPÍTULO PRIMERO. DEFINICIÓN Y CONSIDERACIONES GENERALES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE**

##### **Artículo 191.- Uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente.**

Este uso incluye la explotación agrícola, ganadera, forestal y, en general, las actuaciones vinculadas al aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente. Se definen los siguientes subgrupos:

##### **1.- Aprovechamiento agrícola**

- a) Cultivo: comprende cualquier práctica agraria que utilice el soporte suelo con objeto de obtener productos agrarios.
- b) Explotación agraria: comprende este uso el conjunto de edificios e instalaciones afectos al aprovechamiento agrícola. A los efectos de su emplazamiento en las diferentes categorías del suelo no urbanizable se distinguen las siguientes construcciones:

- b.1. Caseta de aperos o de servicios: construcciones sencillas que responden al uso de almacenaje de aperos y productos agrarios, así como de servicio a las instalaciones de riego en los suelos con implantación de nuevos regadíos.
- b.2. "Masicos", retiros rurales o retiros agrícolas: construcciones destinadas a guarecerse el propietario y su pequeño herramental en parcelas del regadío tradicional en las que el uso agrícola es esencialmente de productos hortícolas para autoconsumo. También, en menor medida, en parcelas de secano. El uso de ocio y recreativo está asociado al agrícola en los ámbitos referidos. No está permitido, en ningún caso, el uso residencial, ni temporal ni permanente.
- b.3. Almacenes agrícolas: construcciones destinadas a naves de almacenamiento de la maquinaria agrícola y de los productos relacionados con la actividad agrícola en general, que justificadamente se precisen con arreglo a la explotación existente.
- b.4. Bodegas: construcción, generalmente de grandes dimensiones, dedicada a la producción de vino, su comercialización y venta.
- b.5. Viveros e invernaderos:
  - vivero: construcción destinada a la obtención de planta agrícola o forestal o de jardinería para su posterior traslado y plantación en un determinado terreno. Consisten en estructuras metálicas cerradas con materiales plásticos traslúcidos
  - invernadero: construcción que protege cultivos tempranos y que permiten la plantación de plantas fuera de su ambiente y clima habitual. Consisten en estructuras metálicas que sostienen elementos traslúcidos.

## 2.- Aprovechamiento ganadero

- a) Ganadería extensiva: comprende las prácticas ganaderas basadas en el aprovechamiento de los pastos naturales o rastrojeras por parte del ganado ovino, caprino, vacuno o equino.
- b) Ganadería intensiva: comprende las explotaciones ganaderas de carácter intensivo en sus diferentes categorías según la carga ganadera y la especie de que se trate (explotaciones domésticas, las pequeñas explotaciones y las explotaciones productivas o industriales). Incluye las edificaciones e instalaciones afectos al aprovechamiento ganadero como granjas, corrales, establos, cuadras y almacenes.

- c) Instalaciones apícolas: se entiende por explotación apícola el conjunto de colmenas, repartidas en uno o en varios colmenares, de un mismo titular con independencia de su finalidad o emplazamiento.

### **3.- Aprovechamiento forestal**

- a) Forestal maderero: se incluyen aquí las acciones sobre las masas arbóreas, bien sean masas ya existentes como nuevas repoblaciones, cuyo fin sea la obtención de madera.
- b) Explotación forestal: comprende las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción de madera, tratamiento y gestión forestal.
- c) Otros aprovechamientos forestales: se incluyen en este apartado los aprovechamientos forestales no madereros, tanto de masas arbóreas ya existentes como de nuevas repoblaciones cuyo fin no sea la obtención de madera, tales como la obtención de setas y hongos, plantas medicinales, semillas, etc.

### **4.- Aprovechamiento extractivo**

Se incluyen en este uso las explotaciones mineras definidas como toda actuación que tiene por objeto la investigación y/o el aprovechamiento de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos cualesquiera que fueren su origen y estado físico, debiendo cumplir los requisitos establecidos al efecto por la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

### **5.- Protección del medio ambiente**

Se incluyen dentro de esta categoría las siguientes actividades a título enunciativo, sin perjuicio de otras que puedan enmarcarse en ella y que se ajustarán a lo dispuesto en la legislación correspondiente:

- a) Estaciones de medición y control de la calidad del medio.
- b) Instalaciones o actuaciones de prevención de incendios forestales y otros riesgos naturales.
- c) Acciones relacionadas con la modificación, defensa o rectificación de cursos o masas de agua
- d) Instalaciones o actuaciones de protección medioambiental.

**Artículo 192.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.**

Este uso incluye las construcciones e instalaciones de interés público general vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

### **1.- Actividades relacionadas con la implantación y mantenimiento de la obra pública**

Comprende las infraestructuras de comunicación, de abastecimiento de agua, de saneamiento y depuración de aguas residuales, de generación y transporte de energía eléctrica, de gas, telefonía, estaciones base de telefonía móvil, telecomunicaciones, depósito y tratamiento de residuos y otros servicios infraestructurales. Pueden tener carácter provisional, vinculadas a la ejecución, o permanente, vinculadas al mantenimiento y vigilancia.

### **2.- Actividades relacionadas con el servicio de la obra pública**

Comprende las construcciones e instalaciones al servicio de los usuarios de las obras e infraestructuras públicas, como las estaciones de servicio y gasolineras, las áreas de descanso y los puestos de socorro y primeros auxilios

### **Artículo 193.- Construcciones e instalaciones de interés público sujetas a autorización especial.**

Este uso incluye las construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural.

#### **1.- Actividades industriales**

Comprende las industrias y almacenes relacionados con la manipulación de productos agropecuarios y forestales, industrias y almacenes no permitidas en los suelos urbanos o urbanizables, e industrias relacionadas con actividades extractivas vinculadas al lugar de la explotación.

#### **2.- Actividades terciarias**

Comprende los usos recreativos y de servicios privados cuya finalidad es la prestación de servicios al público relacionados con la restauración y el alojamiento temporal de las personas como hoteles, bares y restaurantes, viviendas de turismo rural, camping, colonias y áreas de acampada, centros e instalaciones de interpretación de la naturaleza, núcleos zoológicos e instalaciones asimilables.

#### **3.- Actividades dotacionales**

Comprende los usos de equipamiento administrativo, docente, sanitario, asistencial, socio-cultural, religioso, recreativo, deportivo, aparcamiento, servicios funerarios e infraestructuras que justificadamente deban emplazarse en suelo no urbanizable.

**Artículo 194.- Obras de renovación de edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.**

Comprende los edificios antiguos existentes en el suelo no urbanizable del término municipal, que responden a tipologías constructivas ligadas a la ocupación tradicional del territorio y vinculados a los usos agropecuarios de los terrenos que les rodean. Se consideran como edificios antiguos tradicionales del término municipal los que responden a las siguientes tipologías:

**1.- Mases y masías**

Los mases y masías o masadas son edificios rurales antiguos, propios del hábitat tradicional disperso de carácter autárquico y familiar, que comprenden el conjunto de dependencias necesarias para la explotación de los recursos agropecuarios de su entorno, generalmente en terrenos de secano.

**2.- Torres**

Las torres son edificios rurales antiguos que, vinculados igualmente a la explotación de los recursos agropecuarios, se emplazan normalmente en terrenos del regadío tradicional.

**Artículo 195.- Uso residencial de vivienda unifamiliar.**

**1.- Vivienda vinculada a las explotaciones agrarias, de los recursos naturales o a la protección del medio ambiente**

Definida en base a las previsiones del artículo 23.a de la LUAr como la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.

Se permite la construcción de una vivienda vinculada a la explotación, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Se hará constar expresamente esta circunstancia como condición de la licencia, con acceso al Registro de la Propiedad.

Su construcción tendrá que ser simultánea o posterior a la explotación o uso a la que está vinculada.

**2.- Vivienda vinculada a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas**

Definida en base a las previsiones del artículo 23.b de la LUAr como la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente construcción o instalación.

Se permite la construcción de una vivienda vinculada a la construcción o instalación, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Se hará constar expresamente esta circunstancia como condición de la licencia, con acceso al Registro de la Propiedad.

Su construcción tendrá que ser simultánea o posterior a la construcción o instalación a la que está vinculada.

### **3.- Vivienda unifamiliar aislada**

1.- Definida en base a las previsiones del artículo 23.c de la LUAr de 1999 como edificación aislada destinada a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Se permite la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, requiriéndose la justificación de la no formación de núcleo de población en los términos previstos en el artículo 173 de este Plan General. Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar, con independencia del tamaño de aquélla. La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

2.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 203 de las presentes Normas, los edificios no podrán rebasar los 300 metros cuadrados de superficie construida y las parcelas sobre las que se asienten tendrán como mínimo 10.000 metros cuadrados, manteniéndose en la superficie no ocupada el uso agrario o, al menos, plantación de arbolado.

### **Artículo 196.- Actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo.**

#### **1.- Práctica de deportes organizados**

Se entiende como tal la práctica de deportes organizados que discurran, parcial o totalmente, por terrenos ajenos a las instalaciones o equipamientos de carácter deportivo.

En base a la Ley 4/1993, de 16 de marzo, del Deporte de Aragón, corresponde al Ayuntamiento la autorización para realizar actividades físico-deportivas en el patrimonio público municipal.

En relación con la práctica de deportes con vehículos a motor en los Montes gestionados por la Comunidad Autónoma de Aragón se observará lo dispuesto en el Decreto 96/1990, de 26 de junio, de la Diputación General de Aragón.

## **2.- Romerías y otras actividades tradicionales**

Se incluye en este apartado todos aquellos festejos y actividades tradicionales de carácter lúdico, religioso, recreativo, cultural, etc., que se realizan en zonas, parajes, ermitas, etc., localizadas en Suelo No Urbanizable.

## **3.- Instalación de símbolos e imágenes conmemorativas**

Se incluye en este apartado la instalación de elementos que tienen por objeto la exaltación y la memoria bien de una persona, bien de un lugar o bien de una actividad, etc.

## **4.- Instalación de paneles informativos e indicativos no publicitarios**

Se incluye en este apartado los carteles que contienen información sobre la zona o sobre un determinado elemento de interés turístico, así como las mesas de interpretación de la naturaleza y los paneles interpretativos.

# **TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE**

## **Artículo 197.- Condiciones Generales de la Edificación.**

Conforme a la categorización del Suelo No Urbanizable y al régimen de protección del mismo, las construcciones o edificaciones que sean permitidas o autorizables se adecuarán a las siguientes condiciones generales establecidas en este artículo, cuyo cumplimiento deberá acreditarse en los correspondientes proyectos, y a las particulares desarrolladas en los artículos siguientes.

### **1.- Condiciones de accesibilidad y salubridad**

La autorización de usos residenciales y las construcciones y actividades en suelo no urbanizable que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía eléctrica u otras formas de abastecimiento energético, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario.

Las obras de acceso rodado desde carreteras y caminos habrán de cumplir lo establecido en la legislación aplicable, debiendo justificarse tener concedida la correspondiente autorización.

A los efectos de dotación de agua potable deberá justificarse tener concedido caudal de agua de abastecimiento en cantidad y con garantía suficiente para el consumo humano. No podrá situarse ningún pozo de captación de agua a distancia inferior a treinta metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

A los efectos de depuración y vertido de las aguas residuales, sea a cauce de cualquier naturaleza, en el subsuelo o sobre el terreno, deberá aportarse la previa autorización del Organismo de Cuenca correspondiente sobre el sistema de tratamiento a adoptar y las condiciones del vertido. Están prohibidos los pozos negros.

En ningún caso una edificación autorizada o realizada en suelo no urbanizable otorgará derecho de petición al Ayuntamiento de prestación de servicios que sean propios de las unidades residenciales agrupadas, tales como acceso rodado, alumbrado público, abastecimiento de aguas, alcantarillado, etc.

## **2.- Condiciones formales**

Con carácter general, y sin perjuicio de las condiciones más restrictivas o de las excepciones que se contemplen en las condiciones particulares, las construcciones en suelo no urbanizable cumplirán las siguientes disposiciones:

### **a) Tipología de la edificación**

Conforme a las previsiones relativas a tipología de las construcciones, éstas habrán de ser congruentes con las características del entorno. A este respecto se establecen las siguientes condiciones:

- Las tipologías, formas, soluciones constructivas, materiales y colores de las construcciones deberán ser adecuados a su condición rural y acorde con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las construcciones con tipologías edificatorias urbanas.
- Las fachadas deberán realizarse con los materiales y en la forma tradicional, utilizando mampostería, materiales cerámicos en colores ocres o tierras o revocos lisos de los mismos colores. Se prohíben los paramentos de bloque de hormigón o ladrillo común sin revestir y las fachadas inacabadas.
- Las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica árabe o de hormigón de color ocre o rojizo y la pendiente máxima será del 35%. Se prohíbe el uso de los siguientes materiales de cobertura: fibrocemento, pizarra y teja de hormigón de color negro.
- Las cubiertas planas podrán ser no transitables con acabado de protección de grava o ajardinadas con protección de tierra vegetal. Se prohíbe el uso de la lámina autoprottegida como material de acabado.

Se excluyen del cumplimiento de las reglas anteriormente expresadas, las construcciones cuyo destino o actividad exijan un diseño determinado, acorde con su actividad o destino y las exigencias funcionales.

**b) Altura de la edificación**

La altura de las edificaciones residenciales de vivienda unifamiliar será como máximo de dos (2) plantas sobre rasante y siete (7) metros de altura. La planta baja tendrá como máximo cuatro (4) metros de altura. Se permite una planta sótano, con la misma ocupación que la planta baja, de modo que la cara inferior del forjado de esta planta se sitúe, como máximo, a 50 centímetros de la rasante definitiva del terreno.

La altura de las edificaciones destinadas a otros usos en suelo no urbanizable será la especificada en las condiciones particulares.

**c) Retranqueos de la edificación**

Con carácter general, y sin perjuicio de condiciones más restrictivas que se determinen en las condiciones particulares, las edificaciones en suelo no urbanizable cumplirán los siguientes retranqueos:

- Con respecto a los caminos rurales (clave CR) que forman parte del sistema territorial de caminos rurales, los edificios mantendrán con carácter general un retranqueo mínimo de veinticinco (25) metros con respecto al eje. El vallado de la finca deberá retranquearse una distancia mínima de diez (10) metros con respecto al eje.
- Con respecto a los restantes caminos rurales que no forman parte del sistema territorial de caminos rurales, los edificios mantendrán con carácter general un retranqueo mínimo de diez (10) metros con respecto al eje. El vallado de la finca deberá retranquearse una distancia mínima de cinco (5) metros con respecto al eje.
- La distancia mínima de la edificación a linderos y acequias será de cinco (5) metros.
- Los retranqueos a carreteras o por afección de infraestructuras se regirán por la normativa sectorial aplicable.

**d) Vallado de fincas**

La altura máxima del vallado o cerramiento de las fincas será de 2,20 metros. La parte inferior podrá ser de fábrica con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, sin sobrepasar los 60 centímetros de altura. La parte superior estará constituida por elementos diáfanos como mallas metálicas, celosías, verjas, etc.

Están también permitidos los cerramientos naturales mediante la plantación de especies vegetales. Las especies permitidas para ello serán aquellas que formen parte del dosel arbóreo y arbustivo típico de la zona: escambrón (*Rhamnus lycioides*), lentisco (*Pistacia lentiscus*), sabina (*Juniperus phoenicia*), enebro (*Juniperus oxycedrus*), espino albar (*Crataegus monogyna*), pino carrasco (*Pinus halepensis*) u otras especies autóctonas o adaptadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona.

Están expresamente prohibidos los cerramientos de obra, los elementos prefabricados y las soluciones potencialmente peligrosas con remate superior de vidrios, alambre de espino, etc.

En ningún caso los vallados podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni modificar o alterar el trazado de las acequias de riego.

### **3.- Condiciones de la parcelación y afección de la parcela**

Conforme a las previsiones del artículo 178.1 de la LUAr se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en este Plan General o en la legislación sectorial, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva. En ningún caso podrán efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamiento de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

En tanto en cuanto no se proceda a su modificación resultarán aplicables las extensiones de las unidades mínimas de cultivo determinadas en la Orden de 27 de mayo de 1.958, del Ministerio de Agricultura (BOE de 18 de junio de 1.958) que fijó las unidades mínimas de cultivo por provincias y términos municipales, estableciendo para el municipio de Alcañiz la unidad mínima de cultivo en secano de 17.500 m<sup>2</sup> y en regadío de 2.500 m<sup>2</sup>.

Las edificaciones que se autoricen en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con las condiciones particulares establecidas en las presentes normas, se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas en que se sitúen, que tendrán la condición de indivisibles.

### **4.- Condiciones de protección del paisaje y del arbolado**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 157.1 de la LUAr las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en que se ubiquen de conformidad con lo establecido en la legislación de ordenación del territorio y la legislación sobre el paisaje, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y en las inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos relevantes, no se permitirá que la situación, masa, altura de edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva del mismo.

Deberán protegerse los árboles integrados en masa arbórea y los árboles aislados de diámetro superior a veinte centímetros, sin perjuicio de otras limitaciones derivadas de su inclusión en ámbitos de suelo no urbanizable protegido. Se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje y los que tengan una marcada significación histórica o cultural.

Los carteles y rótulos toponímicos e informativos, no considerados publicitarios, deberán atender en todo caso en lo referente a sus materiales y situación a las características del medio en que se sitúen, sin perjuicio de lo establecido por la legislación vigente de carreteras.

Está prohibida la instalación de carteles publicitarios visibles desde la zona de dominio público de la carretera en tramos interurbanos. Se entenderá visible un cartel publicitario si el cociente entre la dimensión máxima de éste y la distancia desde su ubicación hasta a la arista exterior de la calzada de la carretera supera el cinco por mil (5‰).

Está prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras o partes visibles del territorio.

## **5.- Condiciones de los movimientos de tierras**

Cuando por la topografía del terreno sea necesario realizar algún movimiento de tierras para la implantación de alguna actividad o edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- 1.- En ningún caso un desmonte o un terraplén podrá frenar una altura igual o superior a 3 metros.
- 2.- En el caso de existir dimensiones superiores deberán establecerse soluciones escalonadas con desniveles no superiores a 2 metros.
- 3.- Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
- 4.- Los movimientos de tierra dentro de la parcela respetarán en todo caso los niveles del terreno colindante.

- 5.- La pendiente máxima de los taludes que se establezcan a consecuencia del movimiento de tierra será del 33%.
- 6.- Los movimientos de tierras aquí regulados deberán resolver dentro del propio terreno la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia.
- 7.- Cuando se nivele una finca lindante a un camino, y dicha nivelación comporte un desmonte o terraplén de más de 1 m de altura, se deberá guardar una distancia mínima de 5 m del eje del camino.
- 8.- La superficie de los taludes será recubierta con la tierra vegetal procedente del manto natural del terreno y repoblada de especies vegetales, garantizando en cualquier caso un tratamiento mimético con el entorno.

#### **Artículo 198.- Condiciones Particulares de la Edificación.**

En los siguientes artículos se definen las condiciones particulares de la edificación que deben cumplir las construcciones en Suelo No Urbanizable vinculadas al desarrollo de los usos permitidos por el Plan, sin perjuicio de las condiciones generales establecidas en el artículo anterior a las que deben ajustarse todos los usos y edificaciones.

#### **Artículo 199.- Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente.**

Las construcciones e instalaciones vinculadas al uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente cumplirán las condiciones particulares establecidas para cada una de ellas en los siguientes apartados.

##### **1.- Caseta de aperos o de servicios**

###### **Parcela mínima**

- La parcela mínima en la que se puede ubicar una construcción de estas características es de 10.000 m<sup>2</sup>.

###### **Determinaciones formales**

- Superficie edificable máxima: 15 m<sup>2</sup>
- Número de plantas: 1 (Planta Baja).
- Altura máxima: 2,50 metros.
- Altura máxima de cumbrera: 3,50 metros.

###### **Condiciones específicas**

En estas casetas no se admite ningún tipo de uso residencial, por lo que queda prohibida la apertura de ventanas, salvo huecos de estricta ventilación, las instalaciones sanitarias,

la compartimentación interior, la disposición de porches, chimeneas u otras obras ajenas al uso de guarda de herramientas o de la instalación de riego.

## 2.- Masico

### Parcela mínima

- La parcela mínima se establece, tanto en el Suelo No Urbanizable Genérico Rural de regadío (SNUG RR) como en el Rural de secano (SNUG RS), en 4.000 m<sup>2</sup>.

### Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima en Planta Baja: 1,50 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela con un máximo de 60 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable máxima en porche abierto a tres caras: 30 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 3,50 metros.
- Número de Plantas: 1 (Planta Baja)
- Altura máxima de cumbrera: 5 metros.

### Condiciones específicas

En ningún caso el masico tiene carácter residencial, por lo que no puede presentar compartimentaciones propias de las viviendas como dormitorios, cocinas o baños. Se permite exclusivamente la disposición de una pila fregadero y de un aseo, dotado de inodoro, lavabo y ducha, en cuyo caso se deberá justificar la solución adoptada tanto para el abastecimiento de agua como para la evacuación de las aguas residuales.

No se permite la construcción de plantas sótanos ni el aprovechamiento bajo cubierta. Los porches deberán mantener siempre sus tres caras abiertas.

Deberá acreditarse no poseer en el suelo no urbanizable del término municipal ninguna otra edificación destinada al mismo uso, así como en el caso de existir otra edificación de igual uso en la parcela proceder previa o simultáneamente al derribo de la existente.

## 3.- Almacenes agrícolas

### Parcela mínima

La parcela mínima para la construcción de un almacén agrícola será de 4.000 m<sup>2</sup>.

### Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 1 m<sup>2</sup> por cada 10 m<sup>2</sup> de parcela con un máximo de 1.000 metros cuadrados.
- Superficie edificable mínima: 250 metros cuadrados.
- Número de plantas: 1 (Planta Baja).
- Altura máxima: 7 metros.
- Altura máxima de cumbrera: 10 metros.

**Condiciones específicas**

La superficie de la construcción deberá justificarse con arreglo a la explotación existente. Esta justificación deberá acreditarse con informe favorable de la Comisión informativa municipal de Medio Ambiente. A estos efectos deberá presentarse una Memoria justificativa acompañada de:

- Certificado acreditativo de las propiedades del solicitante destinadas efectivamente por su titular al cultivo agrícola, especificando tipos de cultivo.
- Certificado de alta en el Régimen Especial Agrario o en el Impuesto de Actividades Económicas en el epígrafe del CNAE correspondiente a la actividad.
- Declaración jurada de que el uso y destino del almacén será exclusivamente el relacionado con los usos agrícolas.

Constará de una sola planta, debiendo construirse las ventanas, como salvaguarda de implantación de futuros usos diferentes al autorizado, a una altura mínima de 2 metros del suelo, medidos interiormente.

**4.- Bodegas****Parcela mínima**

La superficie mínima de parcela para la instalación de una bodega será de 10.000 m<sup>2</sup>

**Determinaciones formales**

- Superficie edificable máxima: no se establece, si bien deberá justificarse en el proyecto en función de las necesidades de uso.

**Condiciones específicas**

Deberá guardar una distancia mínima a cualquier núcleo de población de 500 metros.

**5.- Viveros e invernaderos****Parcela mínima**

No se establece parcela mínima para estas construcciones.

**Determinaciones formales**

- Superficie edificable máxima: 50% de la superficie de la parcela.
- Número de plantas: 1 (Planta Baja).
- Altura máxima: 5 metros.

**Condiciones específicas**

En los viveros e invernaderos con venta al público, el área de venta no podrá ocupar más del diez (10) por ciento de la superficie de la parcela. En este caso deberá resolverse en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos.

## **6.- Construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas**

### **Parcela mínima**

No se establece parcela mínima para estas construcciones.

### **Determinaciones formales**

- Superficie edificable máxima: 40% de la superficie de la parcela.
- Número de plantas: 1 (Planta Baja).
- Altura máxima: 7 metros.

### **Condiciones específicas**

La superficie de la edificación destinada a la explotación ganadera será la exigida por los condicionantes funcionales del proceso de explotación.

## **7.- Construcciones vinculadas a explotaciones forestales**

### **Parcela mínima**

No se establece parcela mínima para estas construcciones.

### **Determinaciones formales**

- Superficie edificable máxima: 40% de la superficie de la parcela.
- Número de plantas: 1 (Planta Baja).
- Altura máxima: 7 metros.

### **Condiciones específicas**

La superficie de la edificación destinada a la explotación forestal será la exigida por los condicionantes funcionales del proceso de explotación.

## **8.- Construcciones vinculadas a las actividades extractivas**

### **Parcela mínima**

No se establece parcela mínima para estas construcciones.

### **Determinaciones formales**

- Superficie edificable máxima: 40% de la superficie de la parcela.
- Número de plantas: 1 (Planta Baja).
- Altura máxima: 7 metros.

**Condiciones específicas**

La superficie de la edificación destinada a las actividades extractivas será la exigida por los condicionantes funcionales del proceso de explotación.

**Artículo 200.- Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.**

**Parcela mínima**

No se establece parcela mínima para estas construcciones.

**Determinaciones formales**

- Superficie edificable máxima: 20% de la superficie de la parcela.
- Número de plantas: 1 (Planta Baja).
- Altura máxima: 7 metros.

**Condiciones específicas**

La superficie de la edificación destinada a estos usos será la exigida por los condicionantes funcionales del servicio a prestar.

Las necesidades de aparcamiento de vehículos deberán resolverse en la propia parcela, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

**Artículo 201.- Construcciones e instalaciones de interés público sujetas a autorización especial.**

**1.- Actividades industriales****Parcela mínima**

No se establece parcela mínima para estas construcciones.

**Determinaciones formales**

- Superficie edificable máxima: 40% de la superficie de la parcela.
- Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso).
- Altura máxima: 12 metros.

**Condiciones específicas**

En el expediente autorizador de este uso deberá incorporarse justificación expresa de la inexistencia de suelo urbano o urbanizable apto para tal fin.

La superficie de la edificación destinada a estos usos será la exigida por los condicionantes funcionales del proceso industrial.

Las necesidades de aparcamiento de vehículos deberán resolverse en la propia parcela, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

Se establece como limitación de carácter general un retranqueo mínimo de la edificación de 20 metros en el frente de parcela en la que se produce el acceso rodado y de 10 metros a los restantes linderos de la parcela.

Las industrias que sean calificadas como peligrosas con arreglo a la normativa sectorial mantendrán una distancia a linderos de la parcela de 50 metros.

Deberán proceder a la plantación de arbolado en proporción de un árbol por cada 10 m<sup>2</sup> construidos, disponiéndolos preferentemente en doble fila en su perímetro, con la finalidad de aminorar el impacto de la actividad sobre el medio ambiente y las fincas circundantes.

## **2.- Actividades terciarias**

### **Parcela mínima**

No se establece parcela mínima para estas construcciones.

### **Determinaciones formales**

- Superficie edificable máxima: 40% de la superficie de la parcela.
- Número de plantas: 3 (Planta Baja más dos Plantas Piso).
- Altura máxima: 12 metros.

### **Condiciones específicas**

La superficie de la edificación destinada a estos usos será la exigida por los condicionantes funcionales del servicio a prestar.

Las necesidades de aparcamiento de vehículos deberán resolverse en la propia parcela, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

Se establece como limitación de carácter general un retranqueo mínimo de la edificación de 20 metros en el frente de parcela en la que se produce el acceso rodado y de 10 metros a los restantes linderos de la parcela.

## **3.- Actividades dotacionales**

### **Parcela mínima**

No se establece parcela mínima para estas construcciones.

### **Determinaciones formales**

- Superficie edificable máxima: 40% de la superficie de la parcela.

- Número de plantas: 3 (Planta Baja más dos Plantas Piso).
- Altura máxima: 12 metros.

### **Condiciones específicas**

La superficie de la edificación destinada a estos usos será la exigida por los condicionantes funcionales del equipamiento a implantar.

Las necesidades de aparcamiento de vehículos deberán resolverse en la propia parcela, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

Se establece como limitación de carácter general un retranqueo mínimo de la edificación de 20 metros en el frente de parcela en la que se produce el acceso rodado y de 10 metros a los restantes linderos de la parcela.

### **Artículo 202.- Condiciones particulares para obras de renovación de edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.**

#### **Parcela mínima**

No se establece parcela mínima para estas construcciones.

#### **Determinaciones formales**

- Superficie edificable máxima: 20% de la superficie de la parcela.
- Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso).
- Altura máxima: 7 metros.

### **Condiciones específicas**

No se permite el cambio de uso de este tipo de edificaciones salvo que se vayan a destinar a establecimientos hoteleros, albergues turísticos, alojamientos de turismo rural, empresas de restauración o empresas de turismo activo, de conformidad con la normativa sectorial sobre turismo vigente.

Las obras de renovación deberán mantener las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. La autorización puede implicar un cambio de uso respecto al original del edificio; en este caso se permitirá, cuando justificadamente se acredite por exigencias funcionales, la ampliación de la edificación hasta un máximo de un 50% de la superficie construida existente.

Las necesidades de aparcamiento de vehículos deberán resolverse en la propia parcela, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

La condición de antigüedad de la edificación deberá acreditarse justificando que su uso y construcción procede del siglo XIX o anteriores.

La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

### **Artículo 203.- Condiciones Particulares de la Vivienda unifamiliar.**

#### **1.- Vivienda vinculada a las explotaciones agrarias, de los recursos naturales o a la protección del medio ambiente**

##### **Parcela mínima**

- La parcela mínima de la vivienda vinculada a las explotaciones agrarias se establece en 6 hectáreas (60.000 m<sup>2</sup>).
- No se establece parcela mínima en la vivienda vinculada a las explotaciones ganaderas, de los recursos naturales o a la protección del medio ambiente.

##### **Determinaciones formales**

- Superficie edificable máxima: 300 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable máxima sobre rasante: 200 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable máxima bajo rasante: 100 m<sup>2</sup>
- Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso). Se permite una Planta Sótano.
- Altura máxima: 7 metros.
- Altura máxima de planta baja: 4 metros.
- Altura máxima de cumbrera: 10 metros.
- Superficie construida máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m<sup>2</sup>

##### **Condiciones específicas**

Deberá acreditarse la condición de agricultor profesional, así como determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación. A estos efectos se considerarán como profesionales de la agricultura a las personas físicas que se dediquen a actividades de carácter agrario y se ocupen de manera efectiva de la explotación, y a las personas jurídicas cuyo objeto social sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

Las personas físicas acreditarán su condición profesional justificando su afiliación al Régimen Especial Agrario o Autónomos de la Agricultura de la Seguridad Social, o mediante justificación bastante de la efectiva explotación agraria.

Las personas jurídicas, mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los Estatutos, e informe favorable del Departamento competente en materia de Agricultura, y Ganadería del Gobierno de Aragón. Las Sociedades Agrarias de Transformación (S.A.T.) podrán, alternativamente, acreditar la afiliación al Régimen Especial Agrario de todos sus miembros.

El proyecto técnico presentado para la obtención de licencia urbanística de un uso vinculado a explotaciones agropecuarias, deberá contener la descripción de la explotación con referencia a la superficie, distribución de aprovechamientos, ganados, máquinas y edificios, justificando que, por sus dimensiones y características, el uso que se solicita está vinculado a la explotación.

La adscripción de la edificación a la parcela y su vinculación a los usos que correspondan se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

## **2.- Vivienda vinculada a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas**

### **Parcela mínima**

- No se establece parcela mínima.

### **Determinaciones formales**

- Superficie edificable máxima: 300 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable máxima sobre rasante: 200 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable máxima bajo rasante: 100 m<sup>2</sup>
- Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso). Se permite una Planta Sótano.
- Altura máxima: 7 metros.
- Altura máxima de planta baja: 4 metros.
- Altura máxima de cumbrera: 10 metros.
- Superficie construida máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m<sup>2</sup>

### **Condiciones específicas**

La adscripción de la edificación a la parcela y su vinculación al uso que determina su autorización se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

## **3.- Vivienda unifamiliar aislada**

### **Parcela mínima**

- La superficie de parcela mínima se establece en 10.000 m<sup>2</sup>

### **Determinaciones formales**

- Superficie edificable máxima: 300 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable máxima sobre rasante: 200 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable máxima bajo rasante: 100 m<sup>2</sup>
- Número de plantas: 2 (Planta Baja más una Planta Piso). Se permite una Planta Sótano.
- Altura máxima: 7 metros.
- Altura máxima de planta baja: 4 metros.
- Altura máxima de cumbrera: 10 metros.

- Superficie construida máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m<sup>2</sup>

### Condiciones específicas

Deberá justificarse que su emplazamiento no presenta riesgo de formación de núcleo de población.

Deberá acreditarse no poseer en el suelo no urbanizable del término municipal ninguna otra edificación destinada al mismo uso residencial, así como, en el caso de existir cualquier otra edificación en la parcela, proceder previa o simultáneamente a su derribo.

En cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar, con independencia del tamaño de aquélla. La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

## Artículo 204.- Sistema General del Río Guadalupe

### S.G. RÍO GUADALOPE

SUELO NO URBANIZABLE	S.G. RÍO GUADALOPE
ACCIÓN PROPUESTA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atención al carácter estructurante de los espacios libres y de equipamientos de rango general: Localización y dimensionado de los espacios libres y equipamientos de rango general valorando su contribución positiva a la estructura general y orgánica del territorio y su aportación a la imagen y calidad medioambiental de la ciudad.</li> </ul>	
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
Objetivos de la Ordenación:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revitalización como lugar de esparcimiento.</li> <li>• Recuperación y puesta en valor de sus elementos más significativos.</li> <li>• Resolución de escorrentías.</li> <li>• Preservación de los ecosistemas y el paisaje.</li> </ul>	
Criterios de Ordenación:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Facilitar el acceso y tránsito mediante el diseño de una red viaria de bajo impacto.</li> <li>• Ocultar elementos estructurales de alto impacto visual (colectores, escolleras,...).</li> <li>• Diseño de áreas ajardinadas en puntos de intersección con el casco urbano.</li> <li>• Limpieza y sellado de vertederos.</li> </ul>	
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	

CLASE DE SUELO:	No Urbanizable.
USO GLOBAL:	Actividad lúdica y esparcimiento.
Superficie del ámbito:	408.822 m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>	
De conformidad con la regulación establecida en las presentes normas para los espacios libres y zonas verdes.	
<b>DETERMINACIONES FORMALES</b>	
De conformidad con la regulación establecida en las presentes normas para los espacios libres y zonas verdes.	

## TÍTULO NOVENO. NORMAS EN SUELO URBANIZABLE

### Artículo 205.- Sectores

En el ámbito del suelo urbanizable delimitado se definen los siguientes sectores:

- SUDR-01 Residencial
- SUDR-02 Residencial
- SUDR-03 Residencial
- SUDI-01 Industrial
- SUDI-03 Las Horcas. Industrial

### Artículo 206.- Coeficientes de uso y tipología.

- a) El uso y tipología característicos del suelo urbanizable delimitado correspondiente a las zonas residenciales (Sectores SUDR-01, SUDR-02 y SUDR-03) es la vivienda protegida.
- b) El uso y tipología característicos del suelo urbanizable delimitado correspondiente a las zonas industriales (Sectores SSUDI-01 y SUDI-03) es la industria.
- c) Coeficientes de uso y tipología en las zonas residenciales:

Para los sectores SUDR-01, SUDR-02 y SUDR-03 se definen los siguientes coeficientes de uso y tipología:

- Vivienda protegida: ..... 1,00
- Vivienda libre: .....1,20
- Terciario.....1,20

- d) Para los sectores SUDI-01 y SUDI-03 se define el coeficiente 1 para el uso y tipología industria.

### Artículo 207.- Aprovechamiento objetivo y medio de los sectores.

El aprovechamiento objetivo y medio de los distintos sectores es el siguiente:

SECTOR	Aprovechamiento Objetivo del sector UAs.	Aprovechamiento Medio del sector Uas/m <sup>2</sup>

S.UDR-1	162.229,95	0,9321
S.UDR-2	131.379,21	1,0555
S.UDR-3	93.440,83	0,9321
S.SUDI-1	35.717,40	0,3000
S.SUDI-3	164.041,91	0,3000

**Artículo 208.- Aprovechamiento objetivo y medio del suelo urbanizable delimitado.**

El aprovechamiento objetivo suelo urbanizable delimitado es: 586.552,97 U.A.s

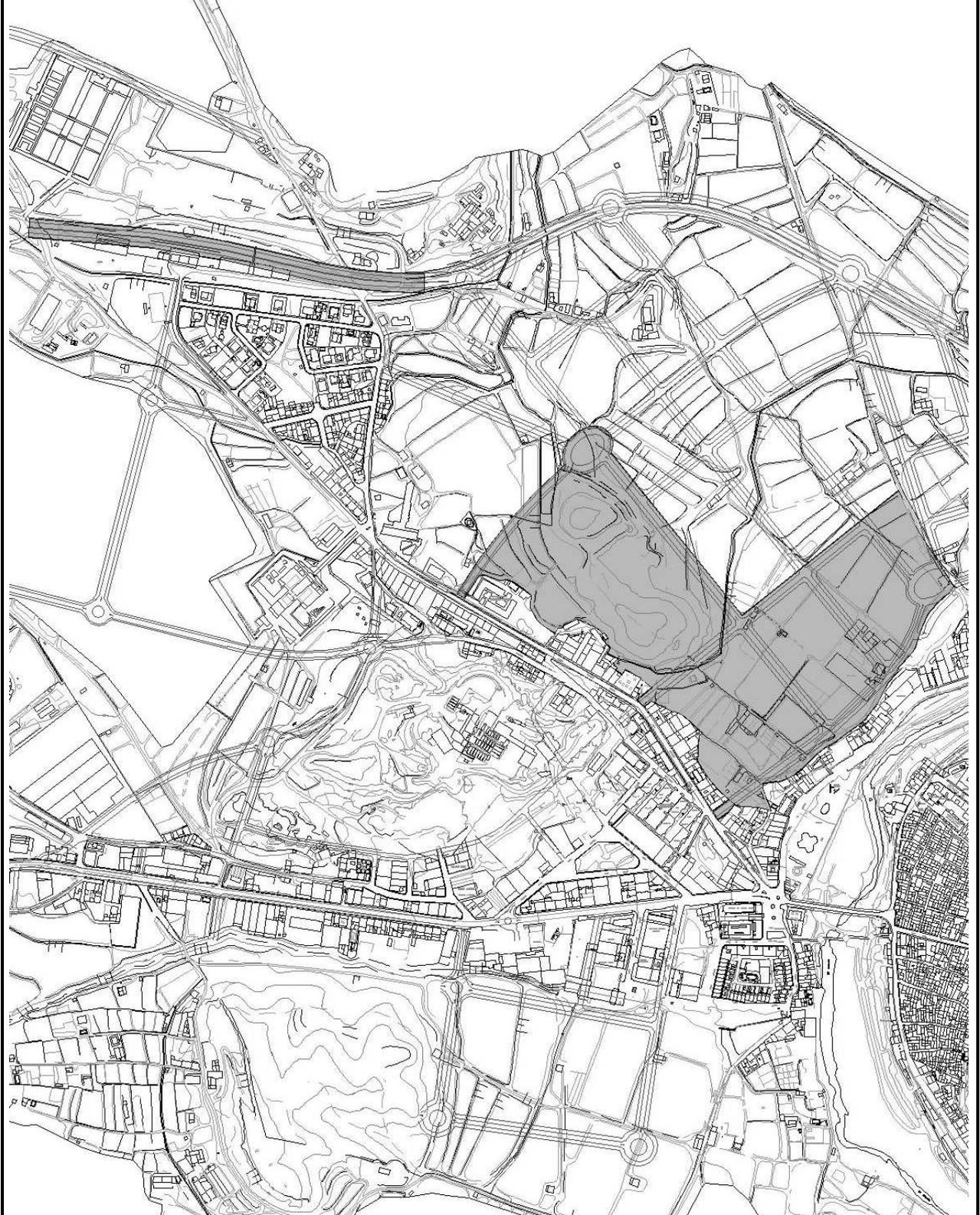
El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado es: 0,5514 U.A.s./m<sup>2</sup>

Se define la unidad de aprovechamiento como un metro cuadrado de vivienda protegida.

**Artículo 209.- Normas particulares de los sectores.**

**SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**  
**01**

**SUDR-**



<b>SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>		<b>SUDR-01</b>
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>		
CLASE DE SUELO:	Urbanizable Delimitado.	
USO GLOBAL:	Residencial.	
Superficie del Sector:	174.056,82 m <sup>2</sup>	
Aprovechamiento objetivo:	162.229,95 U.A.s	
Aprovechamiento medio:	0,9321 U.A.s./ m <sup>2</sup>	
<b>DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>		
Usos permitidos:	Residencial y usos complementarios de la actividad residencial. Comercial / terciario. Dotacional.	
Usos prohibidos:	Industrial.	
SISTEMAS LOCALES:		
Espacios verdes, libres y de recreo, de dominio y uso público:	Se cumplirá lo establecido en la legislación vigente.	
Equipamientos públicos y aparcamientos:	Se cumplirá lo establecido en la legislación vigente.	
<b>DETERMINACIONES FORMALES</b>		

Altura de la edificación:	Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana se establece una altura máxima de B+4+Atico para vivienda colectiva y B+1+Atico para vivienda unifamiliar.
Mínima superficie construida destinada a vivienda protegida:	28.809,77 m <sup>2</sup>
Máxima superficie construida destinada a vivienda libre:	71.500,61 m <sup>2</sup>
Máxima superficie construida destinada a usos terciarios:	39.682,88 m <sup>2</sup>
Máxima superficie construida (excluidos equipamientos públicos):	139.993,26 m <sup>2</sup>
Número máximo de viviendas:	873 viv.
Número mínimo de viviendas de protección oficial:	262 viv.
Condiciones de la Ordenación: Sistema viario:	<p>La documentación gráfica del presente Plan General incluye determinaciones vinculantes relativas al sistema viario de carácter general, e incorpora una traza de carácter indicativo para el sistema viario interior.</p> <p>El Plan Parcial que desarrolle el diseño pormenorizado del Sector deberá contemplar las determinaciones relativas al sistema viario de rango general, aunque de modo justificado, podrá ajustar su trazado y características en virtud de los condicionantes topográficos u otras circunstancias derivadas del propio diseño pormenorizado.</p> <p>Asimismo, y aunque el trazado de la red viaria interior no tenga carácter vinculante, deberán perseguirse los objetivos de regularidad, máxima accesibilidad zonal y adecuada relación con el tejido urbano consolidado del entorno.</p>
Equipamientos y Espacios libres:	<p>Las reservas de suelo destinadas a equipamientos y espacios libres contribuirán, por su localización, a articular las distintas zonas que constituyen el sector y su integración en el tejido de su entorno. En este sentido, el Plan Parcial deberá prever el diseño de una plaza pública en una posición central del sector.</p> <p>El Plan Parcial deberá prever el diseño de un paseo-parque central de traza lineal, cuyo eje se dirija hacia el edificio de la Ex-Colegiata de Santa María, valorando la percepción de la imagen del Monumento desde el paseo-parque central del nuevo asentamiento.</p> <p>El diseño e implantación de los espacios libres y las zonas verdes en el ámbito atenderá a la preservación y protección de los valores paisajísticos, naturales o forestales preexistentes.</p> <p>Correrá a cargo de los propietarios del sector la construcción de una guardería pública, cuyo programa de necesidades se definirá en el Plan Parcial correspondiente.</p>

**DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO**

Sistema de actuación:	Compensación / Cooperación.
Plazos:	Plazo máximo para la aprobación del Plan Parcial: 4 años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazos máximos para obtener la licencia de edificación: serán definidos en el Plan Parcial de acuerdo a las fases de desarrollo previstas.
Instrumentos:	P. Parcial, Reparcelación, P. Urbanización.

**Otras determinaciones:**

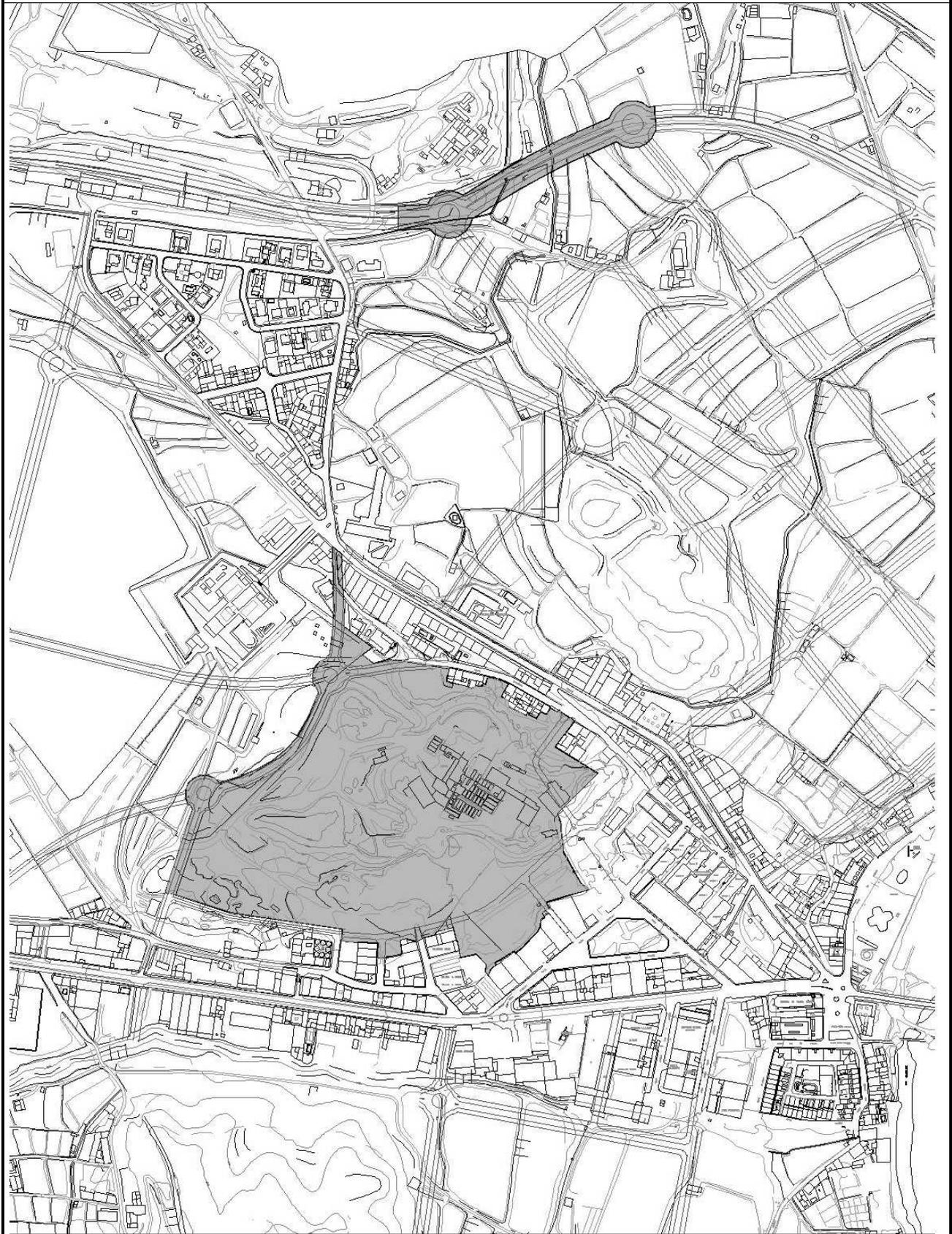
El Plan Parcial deberá establecer fases de desarrollo del Sector de acuerdo a criterios de racionalidad en la relación espacio-tiempo y evitando, por tanto, la generación de discontinuidades funcionales en el nuevo tejido urbano.

En cualquier caso, se redactará un proyecto unitario de urbanización para el ámbito del Sector.

De conformidad con lo establecido en la ordenanza 5 de la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración –aprobado por el Decreto 107/2009, de 9 de junio-, a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas: 1) En suelos residenciales, 450 euros por vivienda. 2) en suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, ó 150 euros por habitante equivalente. Además será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con las redes municipales. Será de aplicación a estas cargas urbanísticas lo dispuesto en el apartado 6 de dicha Ordenanza.

**SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**  
**02**

**SUDR-**



<b>SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>		<b>SUDR-02</b>
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>		
CLASE DE SUELO:	Urbanizable Delimitado.	
USO GLOBAL:	Residencial.	
Superficie del Sector:	124.476,18 m <sup>2</sup>	
Aprovechamiento objetivo:	131.379,21 U.A.s	
Aprovechamiento medio:	1,0555 U.A.s/ m <sup>2</sup>	
<b>DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>		
Usos permitidos:	Residencial y usos complementarios de la actividad residencial. Comercial / terciario. Dotacional.	
Usos prohibidos:	Industrial.	
SISTEMAS LOCALES:		
Espacios verdes, libres y de recreo, de dominio y uso público:	Se cumplirá lo establecido en la legislación vigente.	
Equipamientos públicos y aparcamientos:	Se cumplirá lo establecido en la legislación vigente.	
OBJETIVO:	Debido a la existencia de SYCA en el ámbito del sector, y dado su carácter nocivo para la salud, se deberá plantear el traslado de dicha actividad industrial dando paso a un uso mayoritariamente residencial.	
<b>DETERMINACIONES FORMALES</b>		

Altura de la edificación:	Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana se establece una altura máxima de B+4+Atico para vivienda colectiva y B+1+Atico para vivienda unifamiliar.
Mínima superficie construida destinada a vivienda protegida:	24.434,54 m <sup>2</sup>
Máxima superficie construida destinada a vivienda libre:	60.642,08 m <sup>2</sup>
Máxima superficie construida destinada a usos terciarios:	28.478,48 m <sup>2</sup>
Máxima superficie construida (excluidos equipamientos públicos):	113.555,10 m <sup>2</sup>
Número máximo de viviendas:	740 viv.
Número mínimo de viviendas de protección oficial:	222 viv.
Condiciones de la Ordenación:	
Sistema viario:	<p>La documentación gráfica del presente Plan General incluye determinaciones vinculantes relativas al sistema viario de carácter general, e incorpora una traza de carácter indicativo para el sistema viario interior. El Plan Parcial que desarrolle el diseño pormenorizado del Sector deberá contemplar las determinaciones relativas al sistema viario de rango general, aunque de modo justificado, podrá ajustar su trazado y características en virtud de los condicionantes topográficos u otras circunstancias derivadas del propio diseño pormenorizado. Asimismo, y aunque el trazado de la red viaria interior no tenga carácter vinculante, deberán perseguirse los objetivos de regularidad, máxima accesibilidad zonal y adecuada relación con el tejido urbano consolidado del entorno.</p>
Equipamientos y Espacios libres:	<p>Las reservas de suelo destinadas a equipamientos y espacios libres contribuirán, por su localización, a articular las distintas zonas que constituyen el sector y su integración en el tejido de su entorno. En este sentido, el Plan Parcial deberá prever el diseño de una plaza pública en una posición central del sector.</p> <p>El diseño e implantación de los espacios libres y las zonas verdes en el ámbito atenderá a la preservación y protección de los valores paisajísticos, naturales o forestales preexistentes.</p>

**DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO**

Sistema de actuación:	Compensación / Cooperación.
Plazos:	Plazo máximo para la aprobación del Plan Parcial: 2 años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 4 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazos máximos para obtener la licencia de edificación: serán definidos en el Plan Parcial de acuerdo a las fases de desarrollo previstas.
Instrumentos:	P. Parcial, Reparcelación, P. Urbanización.

**Otras determinaciones:**

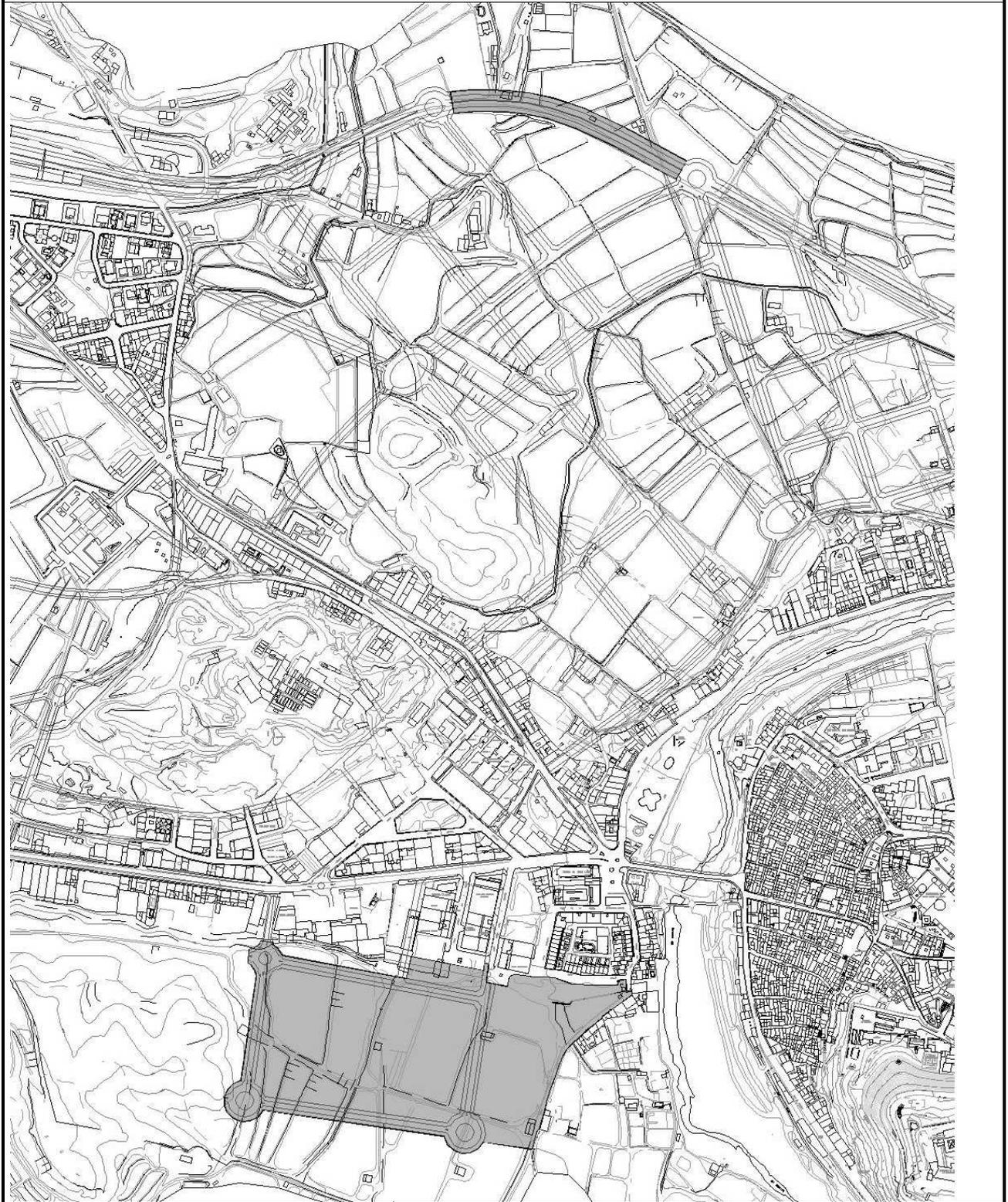
El Plan Parcial deberá establecer fases de desarrollo del Sector de acuerdo a criterios de racionalidad en la relación espacio-tiempo y evitando, por tanto, la generación de discontinuidades funcionales en el nuevo tejido urbano.

En cualquier caso, se redactará un proyecto unitario de urbanización para el ámbito del Sector.

De conformidad con lo establecido en la ordenanza 5 de la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración –aprobado por el Decreto 107/2009, de 9 de junio-, a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas: 1) En suelos residenciales, 450 euros por vivienda. 2) en suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, ó 150 euros por habitante equivalente. Además será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con las redes municipales. Será de aplicación a estas cargas urbanísticas lo dispuesto en el apartado 6 de dicha Ordenanza.

**SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

**SUDR-03**



<b>SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>		<b>SUDR-03</b>
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>		
CLASE DE SUELO:	Urbanizable Delimitado.	241
USO GLOBAL:	Residencial.	
Superficie del Sector:	100.252,85 m <sup>2</sup>	
Aprovechamiento objetivo:	93.440,83 U.A.s	
Aprovechamiento medio:	0,9321 U.A.s/ m <sup>2</sup>	
<b>DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>		
Usos permitidos:	Residencial y usos complementarios de la actividad residencial. Comercial / terciario. Dotacional.	
Usos prohibidos:	Industrial.	
SISTEMAS LOCALES:		
Espacios verdes, libres y de recreo, de dominio y uso público:	Se cumplirá lo establecido en la legislación vigente.	
Equipamientos públicos y aparcamientos:	Se cumplirá lo establecido en la legislación vigente.	
<b>DETERMINACIONES FORMALES</b>		
Altura de la edificación:	Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios de forma urbana se establece una altura máxima de B+4+Atico para vivienda colectiva y B+1+Atico para vivienda unifamiliar.	
Mínima superficie construida destinada a vivienda protegida:	16.593,78 m <sup>2</sup>	
Máxima superficie construida destinada a vivienda libre:	41.182,76 m <sup>2</sup>	
Máxima superficie construida destinada a usos terciarios:	22.856,45 m <sup>2</sup>	
Máxima superficie construida (excluidos equipamientos públicos):	80.632,99 m <sup>2</sup>	
Número máximo de viviendas:	503 viv.	
Número mínimo de viviendas de protección oficial:	151 viv.	
Condiciones de la Ordenación:		
Sistema viario:	<p>La documentación gráfica del presente Plan General incluye determinaciones vinculantes relativas al sistema viario de carácter general, e incorpora una traza de carácter indicativo para el sistema viario interior.</p> <p>El Plan Parcial que desarrolle el diseño pormenorizado del Sector deberá contemplar las determinaciones relativas al sistema viario de rango general, aunque de modo justificado, podrá ajustar su trazado y características en virtud de los condicionantes topográficos u otras circunstancias derivadas del propio diseño pormenorizado.</p> <p>Asimismo, y aunque el trazado de la red viaria interior no tenga carácter vinculante, deberán perseguirse los objetivos de regularidad, máxima accesibilidad zonal y adecuada relación con el tejido urbano consolidado del entorno.</p>	
Equipamientos y Espacios libres:	<p>Las reservas de suelo destinadas a espacios libres contribuirán, por su localización, a articular las distintas zonas que constituyen el sector y su integración en el tejido de su entorno. En este sentido, el Plan Parcial deberá prever el diseño de una plaza pública en una posición central del sector.</p> <p>El Plan Parcial deberá prever el diseño de un paseo-parque central de traza lineal, cuyo eje se dirija hacia el edificio del Castillo de los Calatravos (actual Parador), valorando la percepción de la imagen del Monumento desde el paseo-parque central del nuevo asentamiento.</p> <p>El diseño e implantación de los espacios libres y las zonas verdes en el ámbito atenderá a la preservación y protección de los valores paisajísticos, naturales o forestales preexistentes.</p> <p>Las reservas de suelo destinadas a equipamientos deportivos se localizarán preferentemente en la zona este del Sector, próxima al río Guadalupe. Correrá a cargo de los propietarios del sector la construcción de instalaciones deportivas públicas, cuyo programa de necesidades se definirá en el Plan Parcial correspondiente.</p>	

**DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO**

Sistema de actuación: Compensación / Cooperación.  
Plazos: Plazo máximo para la aprobación del Plan Parcial: 2 años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan.  
Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan.  
Plazos máximos para obtener la licencia de edificación: serán definidos en el Plan Parcial de acuerdo a las fases de desarrollo previstas.  
Instrumentos: P. Parcial, Reparcelación, P. Urbanización.

**Otras determinaciones:**

El Plan Parcial deberá establecer fases de desarrollo del Sector de acuerdo a criterios de racionalidad en la relación espacio-tiempo y evitando, por tanto, la generación de discontinuidades funcionales en el nuevo tejido urbano.

En cualquier caso, se redactará un proyecto unitario de urbanización para el ámbito del Sector.

De conformidad con lo establecido en la ordenanza 5 de la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración -aprobado por el Decreto 107/2009, de 9 de junio-, a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas: 1) En suelos residenciales, 450 euros por vivienda. 2) en suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, ó 150 euros por habitante equivalente. Además será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con las redes municipales. Será de aplicación a estas cargas urbanísticas lo dispuesto en el apartado 6 de dicha Ordenanza.

**SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**  
**01**

**SUDI-**

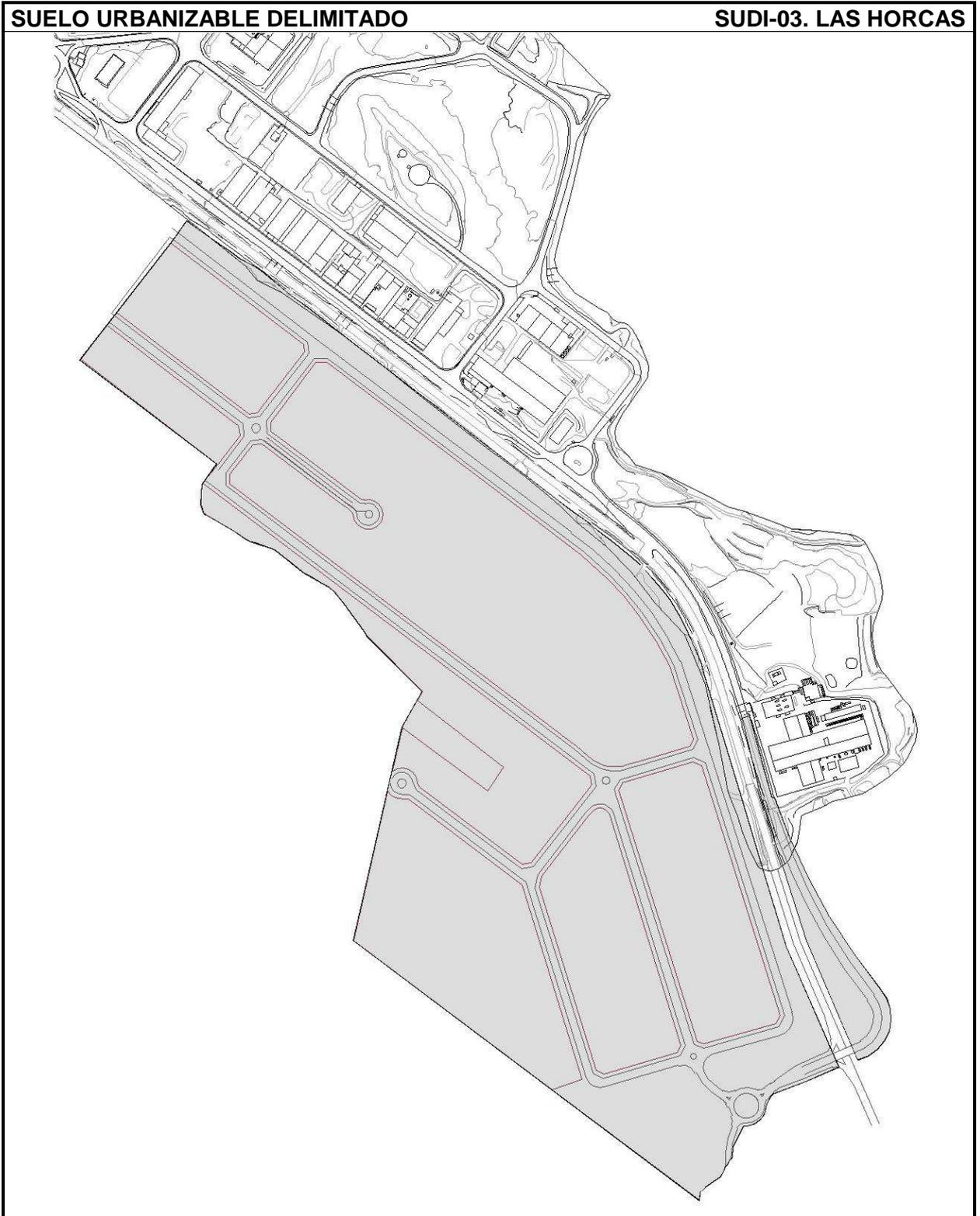


<b>SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>		<b>SUDI-01</b>
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>		
CLASE DE SUELO:	Urbanizable delimitado.	
USO GLOBAL:	Industrial.	
Superficie del Sector:	118.203,55 m <sup>2</sup>	
Aprovechamiento objetivo:	35.461,06 U.A.s	
Aprovechamiento medio:	0,3000 U.A.s./ m <sup>2</sup>	
<b>DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>		
Usos permitidos:	Industrial y almacenes Terciario y servicios. Actividades empresariales y tecnológicas. Dotacional.	
Usos prohibidos:	Resto de usos no permitidos	
SISTEMAS LOCALES:		
Espacios verdes, libres y de recreo, de dominio y uso público:	Se cumplirá lo establecido en la legislación vigente.	
Equipamientos públicos y aparcamientos:	Se cumplirá lo establecido en la legislación vigente.	
<b>DETERMINACIONES FORMALES</b>		
Altura de la edificación:	Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios funcionales se establece una altura máxima de 12 metros.	
Máxima superficie construida:	59.101,77 m <sup>2</sup>	
Condiciones de la Ordenación: Sistema viario:	Se resolverán las conexiones viarias del área con la estructura viaria adyacente. Asimismo, y aunque el trazado de la red viaria interior no tenga carácter vinculante, deberán perseguirse los objetivos de regularidad, máxima accesibilidad zonal y adecuada relación con el tejido urbano consolidado del entorno.	
Infraestructuras:	Las infraestructuras generales básicas de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica a las que acometer futuras redes interiores del área deberán ofrecer dimensión suficiente en relación con el desarrollo previsto del área.	
<b>DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO</b>		

Sistema de actuación:	Compensación / Cooperación.
Plazos:	<p>Plazo máximo para la aprobación del Plan Parcial: 4 años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan.</p> <p>Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.</p> <p>Plazos máximos para obtener la licencia de edificación: serán definidos en el Plan Parcial de acuerdo a las fases de desarrollo previstas.</p>
Instrumentos:	P. Parcial, Reparcelación, P. Urbanización.
Otras determinaciones:	<p>El Plan Parcial podrá establecer fases de desarrollo del Sector de acuerdo a criterios de racionalidad en la relación espacio-tiempo y evitando, por tanto, la generación de discontinuidades funcionales en el nuevo tejido industrial.</p> <p>El Plan Parcial podrá establecer zonas diferenciadas atendiendo a los usos (zona comercial, almacenes, talleres,...) para evitar interferencias entre los mismos.</p> <p>En cualquier caso, se redactará un proyecto unitario de urbanización para el ámbito del Sector.</p> <p>Se reconocen los derechos urbanísticos de las superficies de las fincas afectadas por la expropiación para la ejecución de las obras del Proyecto 39-TE-3100</p> <p>De conformidad con lo establecido en la ordenanza 5 de la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración -aprobado por el Decreto 107/2009, de 9 de junio-, a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas: 1) En suelos residenciales, 450 euros por vivienda. 2) en suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, ó 150 euros por habitante equivalente. Además será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con las redes municipales. Será de aplicación a estas cargas urbanísticas lo dispuesto en el apartado 6 de dicha Ordenanza.</p>

**SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

**SUDI-03. LAS HORCAS**



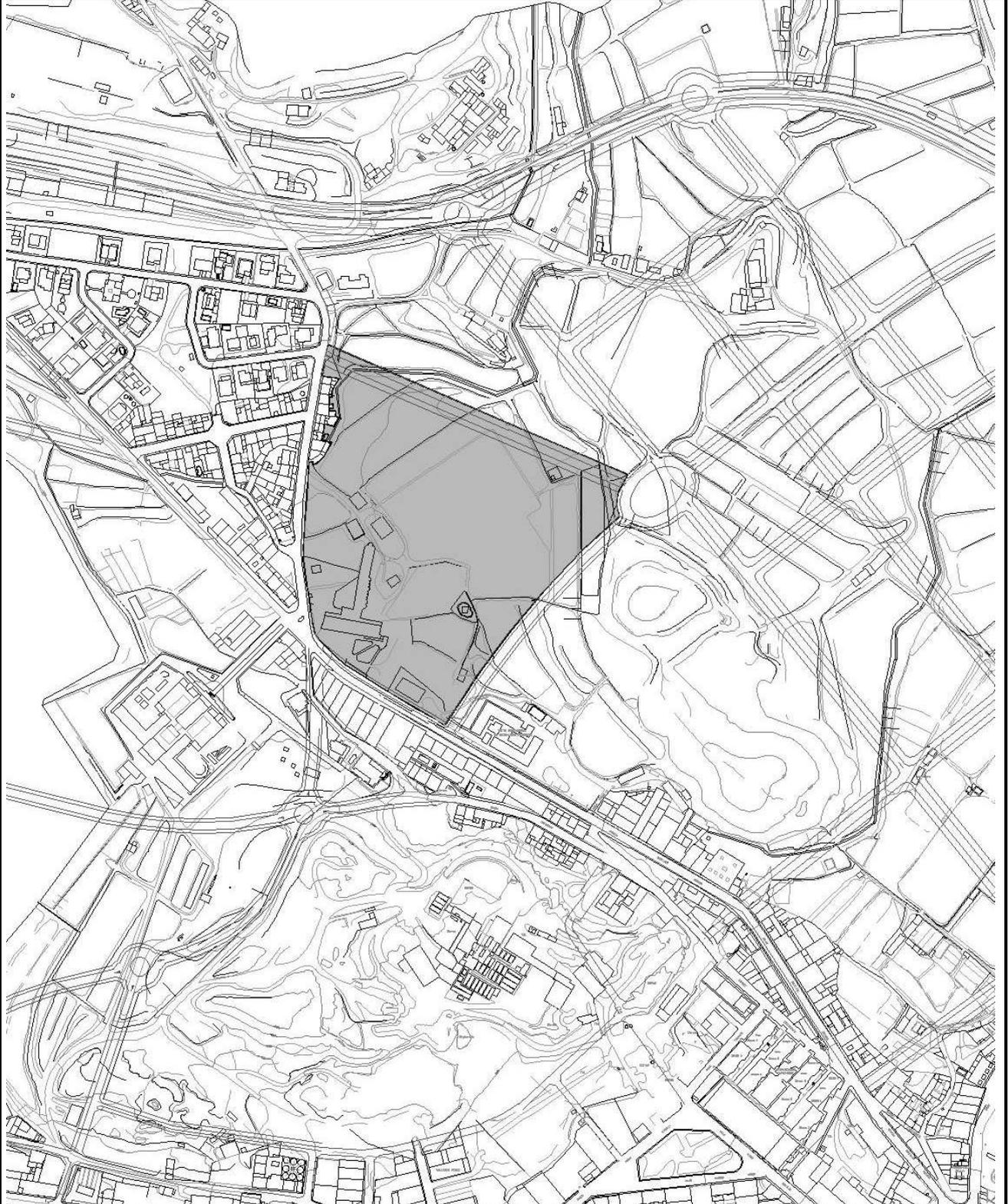
<b>SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>		<b>SUDI-03. LAS</b>
<b>HORCAS</b>		
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>		
CLASE DE SUELO:	Urbanizable delimitado.	
USO GLOBAL:	Industrial. Superficie del Sector: 546.806,37 m <sup>2</sup> .	
Aprovechamiento objetivo:	164.041,91U.A.s	
Aprovechamiento medio:	0,3000 U.A.s./ m <sup>2</sup>	
<b>DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>		
Usos permitidos:	Industrial y almacenes Terciario y servicios. Actividades empresariales y tecnológicas. Dotacional.	
Usos prohibidos:	Resto de usos no permitidos	
SISTEMAS LOCALES:	Espacios verdes, libres y de recreo, de dominio y uso público: Se cumplirá lo establecido en la legislación vigente. Equipamientos públicos y aparcamientos: Se cumplirá lo establecido en la legislación vigente.	
<b>DETERMINACIONES FORMALES</b>		
Altura de la edificación:	Salvo justificación expresa del Plan Parcial en razón de una materialización razonable de la edificación prevista o criterios funcionales se establece una altura máxima de 15 metros.	
Máxima superficie construida:	273.403,19 m <sup>2</sup>	
Condiciones de la Ordenación:	Se resolverán las conexiones viarias del área con la estructura viaria adyacente. Asimismo, y aunque el trazado de la red viaria interior no tenga carácter vinculante, deberán perseguirse los objetivos de regularidad, máxima accesibilidad zonal y adecuada relación con el tejido urbano consolidado del entorno. El Plan Parcial podría modificar los límites del Sector en el caso de que el diseño de los accesos al mismo lo haga necesario.	
Sistema viario:		
Infraestructuras:	Las infraestructuras generales básicas de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica a las que acometer futuras redes interiores del área deberán ofrecer dimensión suficiente en relación con el desarrollo previsto del área.	
<b>DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO</b>		

<p>Sistema de actuación:</p> <p>Plazos:</p>	<p>Compensación / Cooperación.</p> <p>Plazo máximo para la aprobación del Plan Parcial: 4 años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan.</p> <p>Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.</p> <p>Plazos máximos para obtener la licencia de edificación: serán definidos en el Plan Parcial de acuerdo a las fases de desarrollo previstas.</p>
<p>Instrumentos:</p>	<p>P. Parcial, Reparcelación, P. Urbanización.</p> <p>Otras determinaciones: El Plan Parcial podrá establecer fases de desarrollo del Sector de acuerdo a criterios de racionalidad en la relación espacio-tiempo y evitando, por tanto, la generación de discontinuidades funcionales en el nuevo tejido industrial. En cualquier caso, se redactará un proyecto unitario de urbanización para el ámbito del Sector.</p> <p>La línea de edificación deberá estar al menos a veinticinco metros a contar desde el borde de la calzada de la carretera N-232.</p> <p>Con carácter previo a la tramitación del correspondiente Plan Parcial deberá redactarse un informe en el que se estudie la ubicación del futuro enlace o intersección desde la N-232, de acuerdo con la O.M. de 16-12-1997 (B.O.E. 24-01-1998). Asimismo, el citado Informe deberá aportar un Estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia del desarrollo urbanístico en el nivel de servicio de la carretera N-232, de acuerdo con la orden FOM2873/2007. Dicho informe deberá contar con informe favorable de Unidad de Carreteras de Teruel con carácter previo a la aprobación del Plan Parcial. En todo caso, si así se considera conveniente, podría resolverse el acceso a la trama interior del sector mediante la construcción de un paso elevado sobre la carretera N-232, que ponga en relación la trama viaria interior del actual polígono de Las Horcas y de su ampliación.</p>
<p>Condiciones de desarrollo:</p>	<p>De conformidad con lo establecido en la ordenanza 5 de la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración –aprobado por el Decreto 107/2009, de 9 de junio, a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas: 1) En suelos residenciales, 450 euros por vivienda. 2) en suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, ó 150 euros por habitante equivalente. Además será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con las redes municipales. Será de aplicación a estas cargas urbanísticas lo dispuesto en el apartado 6 de dicha Ordenanza.</p>

**Artículo 210.- Suelo Urbanizable no Delimitado**

**SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO  
01**

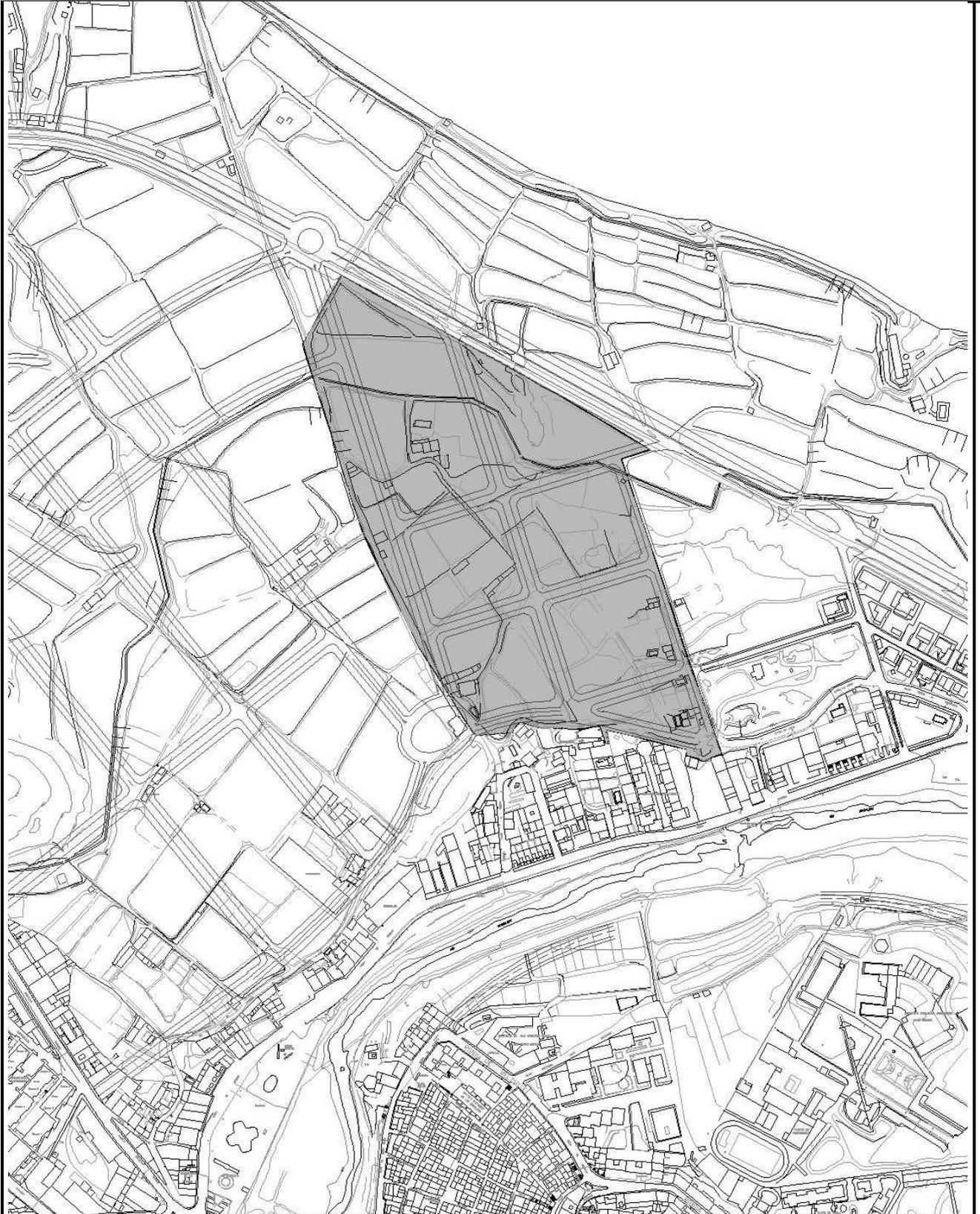
**SUNDR-**



SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	SUNDR-01
<b>CRITERIOS DE DELIMITACION</b>	
FUNCIONALES	
<i>Sistema Viario e Infraestructuras</i>	
Se resolverán las conexiones viarias del área con la trama urbana adyacente.	
Las infraestructuras generales básicas de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica a las que acometer futuras redes interiores del área ofrecerán dimensión suficiente en relación con el desarrollo previsto del área. De otra forma, será imprescindible su reforma o la ejecución de nuevas infraestructuras, en orden a asegurar un correcto servicio del área.	
DESARROLLO Y GESTION	
<i>Condiciones de desarrollo</i>	
El área sólo podrá ser delimitada como Suelo Urbanizable Delimitado cuando se hayan iniciado las obras correspondientes al 50% del aprovechamiento previsto en el Sector SUDR-01.	
De conformidad con lo establecido en la ordenanza 5 de la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración -aprobado por el Decreto 107/2009, de 9 de junio-, a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas: 1) En suelos residenciales, 450 euros por vivienda. 2) en suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, ó 150 euros por habitante equivalente. Además será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con las redes municipales. Será de aplicación a estas cargas urbanísticas lo dispuesto en el apartado 6 de dicha Ordenanza.	
<i>Magnitud</i>	
El área constituirá un único sector de planeamiento.	
RÉGIMEN TRANSITORIO	
Las edificaciones destinadas a Usos dotacionales existentes en el área podrán ser objeto de obras de conservación, reforma, rehabilitación y ampliación en los términos establecidos en las Normas urbanísticas, sin perjuicio de las condiciones exigidas por la normativa sectorial que resulte aplicable.	
El área podrá ser delimitada como Suelo Urbanizable Delimitado para la implantación de Usos dotacionales, independientemente del estado de desarrollo y gestión del SUDR-01, con la finalidad de proveer a los ciudadanos equipamientos y servicios en los términos establecidos en las Normas urbanísticas.	
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	

CLASE DE SUELO:	Urbanizable No Delimitado.
USO PREFERENTE:	Residencial.
Superficie del área:	54.953 m <sup>2</sup>

**SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO****SUNDR-02**



SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO		SUNDR-02
<b>CRITERIOS DE DELIMITACION</b>		
<p><b>FUNCIONALES</b></p> <p><i>Sistema Viario e Infraestructuras</i></p> <p>Se resolverán las conexiones viarias del área con la trama urbana adyacente.</p> <p>Las infraestructuras generales básicas de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica a las que acometer futuras redes interiores del área ofrecerán dimensión suficiente en relación con el desarrollo previsto del área. De otra forma, será imprescindible su reforma o la ejecución de nuevas infraestructuras, en orden a asegurar un correcto servicio del área.</p> <p><b>DESARROLLO Y GESTION</b></p> <p><i>Condiciones de desarrollo</i></p> <p>El área sólo podrá ser delimitada como Suelo Urbanizable Delimitado cuando se hayan iniciado las obras correspondientes al 50% del aprovechamiento previsto en el Sector SUDR-01.</p> <p>De conformidad con lo establecido en la ordenanza 5 de la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración -aprobado por el Decreto 107/2009, de 9 de junio-, a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas: 1) En suelos residenciales, 450 euros por vivienda. 2) en suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, ó 150 euros por habitante equivalente. Además será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con las redes municipales. Será de aplicación a estas cargas urbanísticas lo dispuesto en el apartado 6 de dicha Ordenanza.</p> <p><i>Magnitud</i></p> <p>El área constituirá un único sector de planeamiento.</p>		
<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>		
CLASE DE SUELO:	Urbanizable No Delimitado.	
USO PREFERENTE:	Residencial. Vivienda unifamiliar aislada y/o adosada. Nº máximo de viviendas 115	
.Superficie del área:	88.672 m <sup>2</sup>	

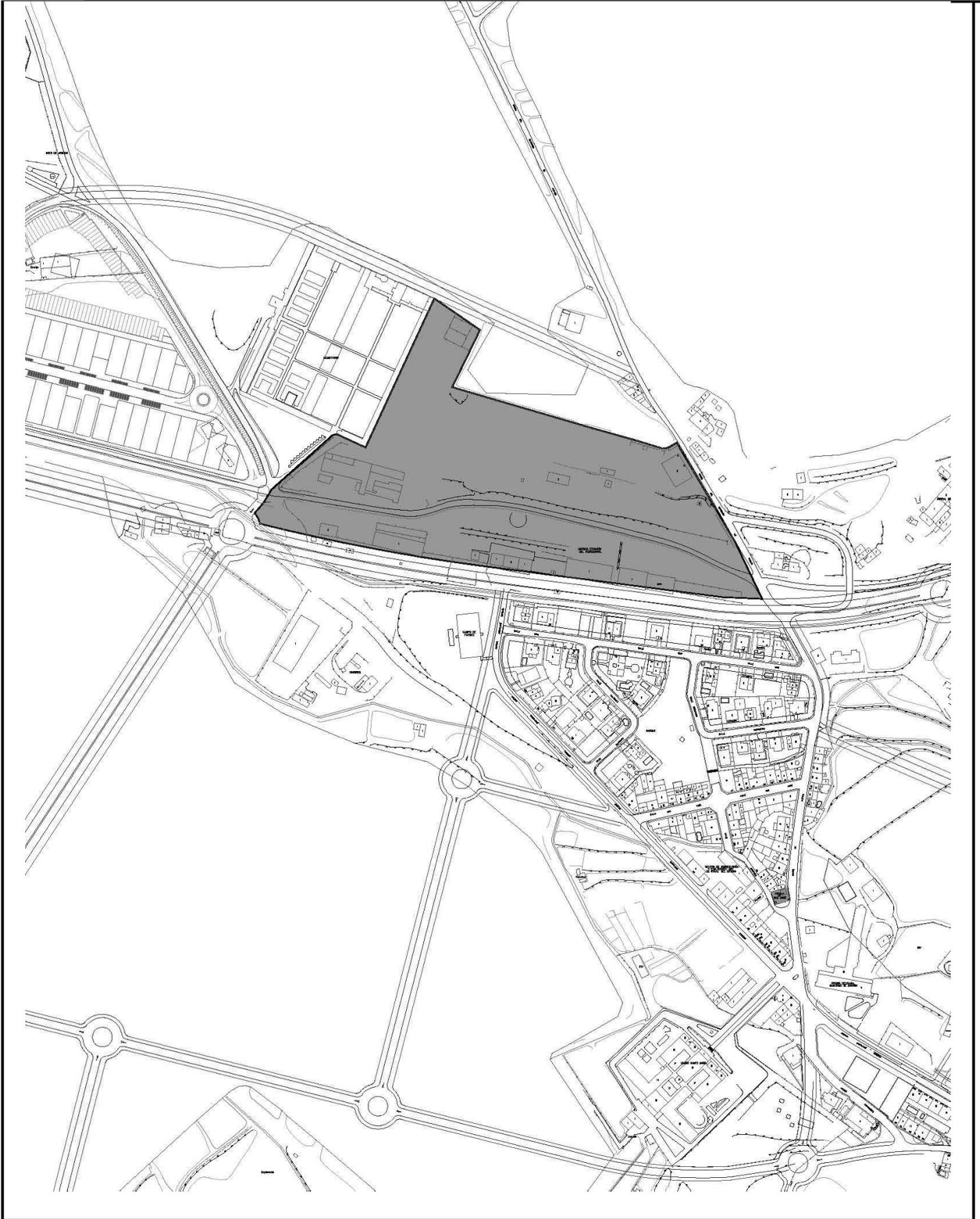
#### TÍTULO DÉCIMO.- REMISIÓN A PLANEAMIENTO ESPECIAL

##### Artículo 211.- Área de Planeamiento remitido “Plan Especial de Infraestructuras de Transporte y Comunicaciones PE SC 01”.

- 1.- Para la ordenación de los terrenos ocupados antiguamente por las instalaciones ferroviarias de RENFE, se redactará un Plan Especial con el objeto de crear nuevas infraestructuras de transporte y comunicaciones, y la rehabilitación del antiguo edificio de la estación.

2.- Determinaciones del Plan especial:

<b>AMBITO PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES PE SC-01</b>
--



**AMBITO PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES  
PE SC 01****OBJETO**

El objeto del Plan Especial es la ordenación de los terrenos ocupados antiguamente por las instalaciones ferroviarias de RENFE en Alcañiz, mediante la creación de nuevas infraestructuras de transporte y comunicaciones, y la rehabilitación del antiguo edificio de la estación.

**AMBITO**

El ámbito del Plan Especial se corresponde con el delimitado en la documentación gráfica.

**DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL**

CLASE DE SUELO:	Urbano No Consolidado.
Superficie del área:	57.819 m <sup>2</sup>
<b>USOS</b>	
Permitidos:	Infraestructuras de transporte y comunicaciones. Aparcamiento. Equipamiento comunitario. Usos terciarios vinculados con las infraestructuras y el equipamiento.
Tolerados:	Se permiten oficinas auxiliares y vivienda para el guarda vinculados a la actividad principal.
Prohibidos:	El resto.
APROVECHAMIENTO:.	Tratándose de un ámbito con destino a usos dotacionales carece de aprovechamiento lucrativo
<b>FUNCIONALES</b>	
<i>Infraestructuras de transporte y comunicaciones</i>	
Se establecerán las nuevas infraestructuras de transporte y comunicaciones y el equipamiento correspondiente: aparcamiento subterráneo y en superficie, dársenas para autobuses, paradas bus urbano y taxis, y, en su caso, instalaciones ferroviarias vinculadas con la apertura de nueva línea de ferrocarril.	
<i>Sistema Viario e Infraestructuras</i>	
Se resolverán las conexiones viarias del área con la trama urbana adyacente Las infraestructuras generales básicas de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica a las que acometer futuras redes interiores del área ofrecerán dimensión suficiente en relación con el desarrollo previsto del área. De otra forma, será imprescindible su reforma o la ejecución de nuevas infraestructuras, en orden a asegurar un correcto servicio del área.	
<i>NO HAY PREVISION DE SISTEMAS GENERAL</i>	
<b>DESARROLLO Y GESTION</b>	
Plazos:	Plazo máximo para la aprobación del Plan Especial: 2 años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazos máximos para obtener la licencia de edificación: serán definidos en el PlanEspecial de acuerdo a las fases de desarrollo previstas.
Instrumentos:	P. Especial, Reparcelación, P. Urbanización.
<i>Condiciones de desarrollo</i>	
Se rehabilitará el edificio de la antigua estación.	

**Artículo 212.- Área de Planeamiento remitido “Plan Especial de la Estanca de Alcañiz”.**

- 1.- Para la ordenación de los terrenos del entorno de la Estanca de Alcañiz con el objeto de adecuar los usos a la protección de los valores naturales y paisajísticos existentes, se redactará un Plan Especial.
- 2.- Determinaciones del Plan especial:

**PLAN ESPECIAL DE LA ESTANCA DE ALCAÑIZ  
01**

**PE CM-**



<b>PLAN ESPECIAL DE LA ESTANCA DE ALCAÑIZ</b>		<b>PE SC 01</b>
<b>OBJETO</b>		
<p>El objeto del Plan Especial es la ordenación de los terrenos del entorno de la Estanca de Alcañiz de manera que se adecuen los usos a la protección de los valores naturales y paisajísticos existentes.</p>		
<b>AMBITO</b>		
<p>El ámbito del Plan Especial se corresponde con la Estanca y el entorno de la misma que se encuentra recogido en la cartografía.</p>		
<b>DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL</b>		
CLASE DE SUELO:	<p>Suelo No Urbanizable Especial de protección a la agricultura.: Interés agrícola de nuevos regadíos</p> <p>Suelo No Urbanizable Especial por afecciones: Cauces.</p> <p>SNUE de interés paisajístico y recreativo.</p>	
USO PREFERENTE:	<p>Protección paisajística y el recreativo vinculado a un entorno natural.</p>	
Superficie del área:	<p>4.921.185,89 m<sup>2</sup></p>	
<b>USO Y GESTION</b>		
<p>El Plan Especial establecerá la realización de una ordenación del ámbito y una definición del sistema de uso y gestión en el que se planteen los usos compatibles con el mantenimiento y la preservación de los valores naturales presentes en la Estanca. En este plan se realizará una zonificación de la Estanca determinando las zonas con un mayor nivel de protección y los aspectos paisajísticos del entorno que han de ser tenidos en cuenta, y las zonas en las que se pueden localizar usos con un componente antrópico mayor.</p> <p>El plan especial determinará como deben desarrollarse los diversos usos de la Estanca. Se buscará integrar infraestructuras que permitan acondicionar la zona a un uso turístico y recreativo de disfrute de la naturaleza.</p>		

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### Disposición Transitoria Primera.

1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión 2 del Plan General de Ordenación Urbana que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como “fuera de ordenación”.

2.- En las edificaciones en situación de “fuera de ordenación” no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas. En este supuesto, se exigirá la renuncia al incremento del valor de expropiación.

3.- Los edificios e instalaciones amparados por licencia municipal, cuyo volumen resulte disconforme con las condiciones de edificación de aplicación a las nuevas construcciones según las Normas Urbanísticas de la Revisión 2 del Plan General de Ordenación Urbana, pero no resulten disconformes en los términos establecidos en el apartado 1, serán calificados como “volumen disconforme”.

4.- En estas edificaciones con “volumen disconforme” se permitirán las obras de reforma, acondicionamiento, restauración, consolidación y rehabilitación. El volumen permitido en estas obras contabiliza como volumen edificable, sustrayendo volumen del total edificable en la parcela por la aplicación de las normas urbanísticas.

### Disposición Transitoria Segunda.

En las licencias de obras se establece un plazo máximo de seis meses para el inicio de las obras. El plazo máximo para su ejecución se establece en nueve meses para las licencias de obras menores y en tres años para las licencias de obras mayores, contados a partir de la recepción de la licencia.

Podrá solicitarse antes de su vencimiento prórroga en la ejecución de las obras, que en ningún caso podrá exceder del 50% del plazo inicial, debiendo actualizar el presupuesto conforme a la variación del Índice de Precios de Consumo (IPC).

Las licencias de obras mayores otorgadas con anterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión 2 del Plan General de Ordenación Urbana tendrán la validez determinada por la propia licencia, con un máximo de dos prórrogas de un año cada una.

Las licencias de obras menores otorgadas con anterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión 2 del Plan General de Ordenación Urbana tendrán la validez determinada por la propia licencia, con un máximo de una prórroga de tres meses.

### **Disposición Transitoria Tercera.**

Los usos hoteleros y recreativos implantados con anterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión 2 del PGOU y amparados por licencia municipal en el Área Homogénea Industrial Aislado. Clave IA, tendrán la consideración de usos compatibles o tolerados de la citada zonificación”.

## **ANEXO NORMATIVO I**

### **CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

#### **TÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES**

##### **Artículo 1.- Definición.**

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de la zona en que se localice.

##### **Artículo 2.- Clases de condiciones.**

1. A los efectos de la aplicación de este anexo normativo, en los Títulos 2, 3, 4 y 5 del presente Título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:
  - a) Condiciones de volumen.
  - b) Condiciones de estética.
  - c) Condiciones de accesibilidad y evacuación.
  - d) Condiciones de habitabilidad y dotación de servicios.
  
2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que se establecen en los Títulos 2, 3, 4 y 5, se definen en las secciones siguientes de este capítulo los términos utilizados en relación con:
  - a) Las parcelas.
  - b) La posición de la edificación.
  - c) La ocupación de la parcela.
  - d) El aprovechamiento de las parcelas.

#### **CAPÍTULO 1.- DEFINICIONES SOBRE PARCELAS**

**Artículo 3.- Parcela.**

1. Es la porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.
2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotación agropecuaria, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.
3. Son parcelas con destino urbano los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.
4. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas y viceversa.

**Artículo 4.- Superficie de parcela.**

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma, según medición del plano topográfico.

**Artículo 5.- Parcela mínima.**

1. Es la establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General, o en los Planes Parciales o Estudios de Detalle, en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma y superficie establecidas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.
2. Para poder edificar será obligatorio cumplir los parámetros de superficie de parcela mínima y frente de parcela mínimo establecidos en las normas zonales.
3. Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 6.- Segregación de parcelas parcialmente edificadas.**

La segregación de parcelas en que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será imposible su segregación.

**Artículo 7.- Linderos.**

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testeros la linde opuesta a la frontal.
3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todos los que den frente a vía pública.
4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

#### **Artículo 8.- Alineaciones.**

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y en, cualquier caso, las que separan:
  - a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
  - b) Las superficies edificables de las libres dentro de la misma parcela. Corresponde a la alineación interior.
2. Deberán respetarse, cuando así resulten de aplicación, los parámetros establecidos en la Ley de Carreteras de Aragón y en la Ley de Carreteras del Estado para las carreteras estatales en cuanto a espacios limitativos de la propiedad por constituir zonas de afección o protección de las carreteras y en especial la línea límite de edificación.

#### **Artículo 9.- Profundidad edificable.**

1. Es la distancia normal a la línea de edificación o de fachada que limita la edificación por la parte posterior y que define la alineación interior del patio de parcela o de manzana.
2. La profundidad edificable a cada parcela sólo podrá ser sobrepasada con cuerpos salientes cuando lo permitan las normas zonales y las condiciones establecidas de superficie y dimensiones mínimas del patio de parcela o de manzana.

#### **Artículo 10.- Rasantes.**

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno, sin que haya experimentado ninguna transformación debida a la acción del hombre.
5. La modificación de la rasante natural de un terreno sólo será admisible si forma parte de un Proyecto Técnico de obras de urbanización o de edificación tendentes a la implantación de un uso previsto por el Plan General. En cualquier caso deberán definirse suficientemente y mediante técnicas topográficas los perfiles iniciales y finales del terreno; la forma en que se resuelven las intersecciones de éste con los linderos de la parcela y las vías públicas; y las medidas adoptadas a fin de evitar perjuicios a los predios colindantes.

Las modificaciones del perfil natural de un terreno estarán sometidas a las siguientes restricciones:

- a) No podrán invertir el sentido de la pendiente natural del terreno.
- b) Tendrán por exclusivo objeto la regularización superficial del terreno, manteniendo la pendiente media del mismo, o la consecución de las plataformas en las que vayan a asentarse los viales, edificios o instalaciones proyectadas.

Las condiciones anteriores no serán de aplicación a las excavaciones de rampas, sótanos o similares, que vayan a quedar por debajo de la rasante final del terreno.

#### **Artículo 11.- Solar.**

1. Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:
  - a) **Condiciones de planeamiento:** Tener aprobado el planeamiento que el Plan General o instrumentos urbanísticos posteriores señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.
  - b) **Condiciones de urbanización:**
    - Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas con conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
    - Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos que se señalen conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías reglamentarias.

- c) **Condiciones de Gestión:** Para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezca el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
- d) **Condiciones dimensionales:** Para que una parcela sea edificable, deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:
- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima.
  - Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de la zona en que se localiza.

## **CAPÍTULO 2.- DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

### **Artículo 12.- Referencias de la edificación.**

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) **Cerramiento:** elemento constructivo situado sobre los linderos que delimita físicamente una parcela.
- b) **Fachada:** plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto de la alineación exterior o interior.
- c) **Línea de edificación:** intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) **Medianería o fachada medianera:** es el plano o pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

### **Artículo 13.- Posición de la edificación respecto a la alineación.**

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- a) **En línea:** cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
  - b) **Fuera de línea:** cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
  - c) **Remetida o retranqueada:** cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.
2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en las normas zonales, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

#### **Artículo 14.- Retranqueo.**

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.
3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.
4. Todas las instalaciones complementarias de la edificación tales como: antenas, depósitos de gas, pérgolas y anexos de cualquier uso deberán ser considerados como edificaciones y cumplir las normas de separación a propiedades y edificios colindantes salvo regulación expresa en otro sentido por la norma zonal correspondiente.
5. Las rampas de acceso a los sótanos de garaje y las plantas sótano si el coeficiente de ocupación lo permite, pueden ocupar esta faja de terreno debiendo resolver adecuadamente la contención de tierras de la parcela colindante.

#### **Artículo 15.- Separación entre edificaciones.**

Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas a ambos lados de una vía.

#### **Artículo 16- Tipologías edificatorias.**

Según la posición de la edificación con relación a la parcela:

- a) **Edificación aislada:** la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- b) **Edificación entre medianeras:** la que estando construida en una única parcela tiene su/s línea/s de fachada coincidentes con alguno/s de su/s linderos.

### **CAPÍTULO 3.- DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

#### **Artículo 17.- Superficie ocupable.**

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan General y en las normas zonales.
2. La superficie ocupable puede señalarse:
  - a) Indirectamente, como resultado de aplicar condiciones de posición tales como la profundidad o fondo edificable, retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
  - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y la de la edificación subterránea o bajo rasante.
4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

#### **Artículo 18.- Ocupación o superficie ocupada.**

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en que se admitan patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

#### **Artículo 19.- Coeficiente de ocupación.**

1. Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este último valor el que se sea de aplicación.

#### CAPÍTULO 4.- DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

##### **Artículo 20.- Superficie edificada por planta.**

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, porches, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos. Todo ello, salvo regulación expresa en otro sentido por las normas particulares de zona.

##### **Artículo 21.- Superficie edificada total.**

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en las normas urbanísticas y anexos normativos.
3. Los sótanos no computarán como superficie edificada.

##### **Artículo 22.- Superficie útil.**

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a 100 cm<sup>2</sup>, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,80 m.

##### **Artículo 23.- Superficie edificable.**

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área determinada.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

#### **Artículo 24.- Coeficiente de edificabilidad.**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
  - a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de la parcela o, en su caso, la superficie de un sector o unidad de ejecución incluyendo tanto las superficies edificables como los suelos de cesión obligatoria.
  - b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta de la parcela o, en su caso, la superficie de un sector o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de los suelos de cesión obligatoria.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

#### **Artículo 25. Densidad máxima de viviendas zonal o bruta.**

Es la relación entre el número máximo de viviendas de un sector o unidad de ejecución y la superficie total incluyendo tanto las superficies edificables como los suelos de cesión obligatoria. Se expresa en número de viviendas por hectárea de suelo.

#### **Artículo 26. Densidad máxima de viviendas por parcela o neta.**

Es la relación entre el número máximo de viviendas de una parcela y la superficie neta. Se expresa en metros cuadrados de parcela necesarios para poder edificar una vivienda.

### **TÍTULO 2 - CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 27.- Aplicación.**

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente título son aplicables a las obras de nueva edificación, acondicionamiento mayor, restauración, consolidación y rehabilitación, sin perjuicio de la regulación establecida específicamente para los edificios catalogados en el Catálogo del Plan General.

**Artículo 28.- Altura de la edificación.**

- a) Cuando la alineación de fachada coincide con la alineación de vía pública, la altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale desde la acera.
- b) Cuando la alineación de fachada no coincide con la alineación de vial, la altura de la edificación se medirá respecto a la rasante natural del terreno, o a la establecida en los documentos de desarrollo del planeamiento y Estudios de Detalle en su caso.
- c) Para la medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio. Cuando las normas urbanísticas establezcan ambos parámetros, habrán de cumplirse los dos, que no podrán rebasarse, en su caso, en ninguno de los escalonamientos de la edificación.

**Artículo 29.- Medición de la altura en unidades métricas.**

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos, resultando en función de ellos los siguientes parámetros:
  - a) **Altura máxima:** es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado horizontal que forma el techo de la última planta piso con el plano de la fachada del edificio.
  - b) **Altura total:** es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio en los casos de cubierta inclinada y, por la arista superior de los petos de remate o de protección en los casos de cubierta plana.
2. La altura de la edificación en vías públicas con rasante no horizontal se medirá según las reglas sobre determinación de alturas del artículo siguiente.

**Artículo 30.- Reglas sobre determinación de alturas.**

1. Edificios con fachada a una sola vía con rasante no horizontal:
  - a) Si la rasante de la calle, tomada en la alineación de fachada, presenta una diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de cota más alta y su centro menor de 0,60 metros, la altura máxima del edificio se medirá en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto.
  - b) Si la diferencia de niveles es más de 0,60 metros, la altura máxima del edificio se medirá a partir de un nivel situado a 0,60 metros por debajo de la cota del extremo de la alineación de fachada de cota más alta.

- c) Cuando la aplicación de esta regla de lugar a que en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 1,50 metros por debajo de aquel punto de aplicación de la altura máxima, la fachada se tendrá que dividir en los tramos que sea necesario para que esto no ocurra. En cada uno de los tramos la altura máxima se tendrá que medir de acuerdo con las reglas anteriores, como si cada tramo fuese fachada independiente.
2. Edificios con fachada a dos o más vías que hagan esquina o chaflán:
- a) Si las rasantes de las calles se encuentran a distinto nivel, se podrá mantener la altura desde la calle de rasante más alta en una profundidad de 12 metros. Esta profundidad podrá extenderse hasta el fondo de la parcela, siempre que ésta no supere los 15 metros, si razones de composición estética lo aconsejan, previo informe técnico al respecto.
- b) En el caso de chaflán a tres calles en desnivel, si éste no es mayor de 4,50 metros, se podrá mantener la altura desde la calle de rasante más alta en una profundidad de 15 metros. Si la diferencia de nivel entre las calles es mayor de 4,50 metros, se medirá con una planta menos.
3. Edificios con fachada enfrentada a dos o más vías que no hagan esquina o chaflán:
- a) Los edificios con fachada a dos o más vías que no hagan esquina ni chaflán se regularán, en cuanto a altura, como si se tratara de edificios independientes.
- b) Si las rasantes de las calles se encuentran a distinto nivel, el cambio de altura máxima se hará en el punto medio interior de la parcela.

### **Artículo 31.- Altura máxima de la edificación referida a la parcela.**

1. En las zonas en las que estos parámetros vengan referidos a la parcela, la altura máxima de la edificación en cada punto del terreno es la que determina la altura vertical de una superficie por encima de la cual solamente se permite la cubierta.
2. En aquellos casos en que por la pendiente del terreno la edificación se desarrolle escalonadamente, la altura máxima se medirá en cada uno de los tramos según el criterio establecido anteriormente. En ningún caso, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán exceder de más/menos un metro con relación a la cota de aplicación de la altura máxima. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja o, en caso de escalonamiento, de la parte correspondiente.
3. Los puntos de nivelación de tierras en los límites de parcela, en los supuestos de edificación aislada, no podrán alcanzar, en ningún punto, una altura superior a 1,50 metros por encima de la cota natural de límite, ni superior a 2,20 metros por debajo de

la cota natural del límite. Los muros interiores de contención de tierras no podrán sobrepasar, por la parte vista, una altura de 3,70 metros.

### **Artículo 32.- Medición de la altura en número de plantas.**

La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante incluida la planta baja, a excepción de la planta bajo cubierta que no contabilizará a estos efectos.

### **Artículo 33.- Relación entre número de plantas y altura máxima.**

La relación entre número de plantas y altura máxima, salvo indicación en contrario en las normas zonales, será la siguiente:

- Planta Baja y 1 Planta Piso: (B+1) / 7 m.
- Planta Baja y 2 Plantas Piso: (B+2) / 10 m.
- Planta Baja y 3 Plantas Piso: (B+3) / 13 m.
- Planta Baja y 4 Plantas Piso: (B+4) / 16 m.
- Planta Baja y 5 Plantas Piso: (B+5) / 19 m.
- Planta Baja y 6 Plantas Piso: (B+6) / 22 m.

### **Artículo 34.- Altura máxima obligatoria.**

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana.

### **Artículo 35.- Cubierta.**

1. Constituye el elemento terminal del edificio, situado inmediatamente por encima del forjado real de la última planta, que protege la construcción de la lluvia y la aísla térmica y acústicamente. Puede adoptar, sin perjuicio de las condiciones establecidas en las normas zonales, la solución de cubierta inclinada o de cubierta plana.
2. En los edificios terminados con **cubierta inclinada** se cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) La pendiente de la cubierta no podrá ser superior al 35%.
  - b) Para la formación del alero de la edificación se permite que en la línea de fachada del edificio la cubierta alcance como máximo una altura de 60 centímetros a contar desde la cara superior del último forjado.

- c) El diseño de los faldones de la cubierta deberá efectuarse de modo que la altura de cumbrera sea como máximo de 3,50 metros, a contar desde la cara superior del último forjado.
  - d) Por encima de los planos definidos por la cubierta, podrán sobresalir las chimeneas, los conductos de humos y ventilación, las antenas y, en su caso claraboyas de los patios interiores; estas últimas habrán de ser paralelas a los planos de cubierta y se situarán, como máximo, a 50 centímetros.
3. En los edificios terminados con **cubierta plana** se cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Para la formación de los acabados de la cubierta plana se permite, como máximo, una altura de 60 centímetros a contar desde la cara superior del último forjado. Los petos o barandillas tendrán una altura máxima de un metro por encima de la cubierta terminada.
  - b) Además se podrán instalar cuerpos edificados que contengan la caja de escaleras, los elementos técnicos del ascensor y la climatización del edificio, las claraboyas de los patios interiores, las chimeneas de salida de humos y conductos de ventilación, las antenas, los depósitos de agua y los paneles de captación de energía solar.
  - c) Los cuerpos edificados anteriores tendrán las dimensiones que estrictamente correspondan por criterios funcionales de uso y mantenimiento, y deberán encontrarse dentro de una envolvente teórica trazada según las condiciones del apartado 2 anterior.
4. En los edificios terminados con ambos tipos de cubierta, se cumplirán las condiciones establecidas para cada una de ellas.
5. Si por aplicación de las reglas anteriores fuese imposible la construcción de la caja de escaleras y del ascensor, estos elementos con su dimensionado estricto podrán superar los gálibos establecidos anteriormente, hasta una altura máxima de 3 metros sobre el plano superior del forjado de la última planta.

#### **Artículo 36.- Altura de piso y altura libre.**

1. Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.
2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

#### **Artículo 37.- Regulación de las plantas de una edificación.**

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.
2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:
  - a) **Planta baja:** Es la planta cuyo plano de suelo está situado entre 1,35 m. por encima y 1 m. por debajo de la rasante de la calle. La altura libre mínima será de 2,50 m.
  - b) **Planta sótano:** Es la planta situada por debajo de la planta baja. En el caso de existir varias plantas sótano, se denomina primer sótano o sótano primero la planta situada inmediatamente por debajo de la planta baja. La altura libre mínima será de 2,20 m.

En el sótano primero se permiten los usos expresamente admitidos en la regulación de zona, excepto el uso de vivienda y la ubicación de habitaciones de uso residencial, hotelero o sanitario, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las normativas específicas que sean de aplicación. Los sótanos por debajo del primero tan sólo podrán ser dedicados a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas, almacenes y trasteros.

A los efectos de regulación de los usos permitidos bajo rasante en las diferentes zonas, la planta definida como semisótano en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General tendrá la consideración de primer sótano.

El número total de plantas bajo rasante no podrá exceder de 3, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de cada zona.

- c) **Planta piso:** Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre mínima en vivienda, suelo-techo, será de 2,50 m. En cocinas y pasillos, la altura libre mínima hasta el techo suspendido podrá ser de 2,30 m. y en baños y aseos de 2,20 m.
- d) **Planta ático:** Es la planta última retranqueada, en las zonas en que así está regulado, de la alineación general exterior o interior de la edificación. Se considerará a todos los efectos como una planta de piso y su superficie entra en el cómputo de la superficie edificada total del edificio. Su fachada estará retranqueada del plano de fachadas exteriores del edificio un mínimo de 3 m. La superficie edificable máxima en esta planta será el 50% de la superficie edificada de la planta inmediatamente inferior. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a terraza, que no podrá ser objeto de cerramiento o acristalamiento.
- e) **Planta bajo cubierta:** Es el aprovechamiento permitido, en las zonas en que así está regulado, entre el último forjado real y la cubierta inclinada. En el caso de uso residencial, vinculado a la planta inferior exclusivamente, o cuando tenga huecos de superficie superior a 1/30 de la superficie construida en planta se computa a efectos

de edificabilidad. Este aprovechamiento bajo cubierta, cuando no computa edificabilidad, es incompatible con soluciones mixtas de terraza y cubierta inclinada.

Artículo 38.- Regulación de los entrantes en fachada.

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medido en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o de la exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.
2. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a 250 cm., y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 39.- Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

1. Se entiende por **cuerpos salientes** todos aquellos elementos habitables u ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas, terrazas, miradores y otros cuerpos salientes cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

- a) Se entiende por **balcón** el vano no cerrado que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o losa saliente respecto a la fachada. El vuelo máximo no superará 60 cm. ni el 5% de la anchura de la calle o el total de la acera, una vez restado el ancho del encintado (15 cm.).

El vano no podrá exceder de 140 cm. y la longitud de la plataforma no superará en más de 30 cm. el ancho del vano, ni la mitad de la anchura de la fachada en cada planta piso.

La separación mínima entre balcones será de 100 cm. y de 75 cm. a la medianera más cercana. El grueso de la losa no podrá ser superior a 12 cm.

- b) **Balconada** o balconaje es el cuerpo saliente no cerrado común a varios huecos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. El vuelo máximo no superará 60 cm. ni el 5% de la anchura de la calle o el total de la acera, una vez restado el ancho del encintado (15 cm.).
- c) Se entiende por **terrazas** los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones y balconadas. El vuelo máximo no superará 120 cm. ni el 10% de la anchura de la calle o el total de la acera, una vez restado el ancho del encintado (15 cm.).
- d) Se entiende por **mirador** el vano de anchura inferior a 250 cm. que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de 60 cm.. La solución de mirador sólo está permitida en calles de anchura no inferior a 6 metros. El vuelo

máximo no superará 60 cm. ni el 5% de la anchura de la calle o el total de la acera, una vez restado el ancho del encintado (15 cm.).

- e) **Cuerpos salientes cerrados** son los elementos volados en fachada, no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

El vuelo máximo no superará 120 cm. ni el 10% de la anchura de la calle o el total de la acera, una vez restado el ancho del encintado (15 cm.).

2. Salvo otras limitaciones en las normas zonales, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, una longitud igual al saliente y no inferior a 60 cm.
- b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de 350 cm.

#### **Artículo 40.- Criterios de cómputo de superficie de los cuerpos salientes.**

La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- |                                    |      |
|------------------------------------|------|
| - Cuerpos salientes cerrados:      | 100% |
| - Miradores:                       | 100% |
| - Terrazas entrantes:              | 50%  |
| - Terrazas abiertas en tres caras: | 0%   |
| - Balcones y balconadas:           | 0%   |

#### **Artículo 41.- Cornisas y aleros.**

Con carácter general, el saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial, exterior y/o interior, no excederá de 10 cm. el vuelo máximo permitido por aplicación de la normativa zonal correspondiente. Cuando no estuvieran permitidos los cuerpos salientes las cornisas y aleros podrán sobresalir 50 cm. como máximo del plano de fachada.

### **TÍTULO 3 - CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA**

#### **Artículo 42.- Definición y aplicación.**

1. Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano a los efectos de preservar y proteger la imagen de la ciudad.
2. Las condiciones generales que se regulan son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal.

**Artículo 43.- Protección de la estética urbana.**

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio motivado que, al respecto, mantenga.
2. Previo informe de la Comisión Informativa Municipal competente en materia de protección del patrimonio cultural, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística y en los supuestos contemplados en la misma. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.
4. En los sectores de nueva ordenación, y a través de los oportunos Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según tres aspectos:
  - a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías, etc.) como los cerrados (plazas, calles, itinerarios peatonales).
  - b) Justificación de los criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
  - c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

**Artículo 44.- Fachadas.**

1. La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este anexo normativo y en las normas urbanísticas particulares que resulten de aplicación.
2. Todas las fachadas de una edificación se tratarán con condiciones de composición igualmente cuidadas, utilizando materiales de idéntica calidad.
3. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

#### **Artículo 45.- Medianerías.**

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aún cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. La decoración de las medianerías será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.
2. Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.
3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá, el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

#### **Artículo 46.- Modificación de fachadas.**

En los edificios no catalogados podrá autorizarse la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su adecuada relación con los colindantes.

#### **Artículo 47.- Instalaciones en fachadas.**

1. Ninguna instalación de refrigeración o acondicionamiento de aire, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo reformarse los existentes.

#### **Artículo 48.- Marquesinas.**

1. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a 3,50 m. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de 60 cm., salvo el caso de marquesinas formadas por elementos traslúcidos y con espesor menor a 15 cm. que podrán tener un saliente máximo de 1 m.
2. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá de 90 cm., ni sobrepasar el nivel del forjado de la planta primera.

#### **Artículo 49.- Portales y escaparates.**

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 10 cm. con elementos de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro ornamento o revestimiento, excepción hecha de supuestos de marquesinas, toldos o rótulos regulados en ésta normativa.

#### **Artículo 50.- Toldos.**

1. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura sobre la rasante de la acera no inferior a 225 cm. Su saliente, respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a 1 m, y respetarán, en todo caso, el arbolado existente.
2. Los toldos fijos cumplirán las condiciones establecidas para marquesinas. Las edificaciones colectivas que dispongan toldos en fachadas a la vía pública deberán presentar una solución unitaria.

#### **Artículo 51.- Rótulos publicitarios y carteles.**

Los rótulos comerciales además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y condiciones establecidas en este artículo, se integrarán en la composición general de la fachada o, en su caso, de su planta baja.

1. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta a 30 cm. se situarán a una altura no inferior a 2,50 m. sobre la rasante de la acera, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
  - a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de calidad o estética.
  - b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 90 cm., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
  - c) En edificios exclusivos con uso industrial, comercial, hotelero y recreativo podrán colocarse rótulos ejecutados con letra suelta en coronación de los edificios,

pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada y con una altura no superior a 1/10 de la que tenga la finca. También podrán colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, debiendo presentar a estos efectos una representación gráfica del frente de la fachada completa.

2. Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 100 cm. y la dimensión vertical máxima será de 90 cm., debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
  - a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 300 cm. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima igual a su espesor.
  - b) En edificios exclusivos con uso industrial, comercial, hotelero y recreativo podrán ocupar una altura superior a 90 cm.
3. Se prohíbe establecer cualquier cartel de publicidad que sea visible desde el dominio público de las carreteras estatales debido a las consecuencias negativas que tiene sobre la seguridad vial, prohibición extensiva a carteles colocados en suelos urbanos orientados hacia dicho dominio público.

#### **Artículo 52.- Cerramientos de solares y terrenos.**

1. Los solares y terrenos no edificados, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2,00 m. y 2,50 m., fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, siendo obligatorio prever la evacuación de las aguas pluviales para evitar su estancamiento y disponer una puerta de acceso a su interior.
2. En las obras de derribo, cuando no se vaya a proceder a la construcción inmediata de la nueva edificación, será obligatorio el cerramiento del solar situándolo igualmente en la alineación oficial, debiendo adoptarse las mismas medidas en cuanto a evacuación de aguas pluviales y acceso a su interior.

#### **Artículo 53.- Cerramientos en edificación abierta o aislada.**

1. El cerramiento de parcelas a vías públicas o a espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:
  - a) En edificación unifamiliar con elementos ciegos de 100 cm. de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares con una altura suplementaria de 50 cm., hasta una altura máxima total de 150 cm.

- b) En edificación colectiva con elementos ciegos de 50 cm. de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares con una altura suplementaria de 100 cm., hasta una altura máxima total de 150 cm.
  - c) En el resto de edificaciones con elementos diáfanos de 150 cm. de altura total.
2. El cerramiento de parcelas a otras lindes, podrá resolverse con soluciones de las mismas características que las correspondientes a vías públicas o a espacios libres públicos hasta una altura máxima de 150 cm.
  3. El Ayuntamiento podrá aprobar para áreas homogéneas un cerramiento de parcela tipo, con inclusión de la entrada y de los armarios de acometidas en el frente a las vías públicas, a los efectos de dotar de unidad al conjunto.
  4. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
    - a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de 150 cm., y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada. A partir de la coronación de dicho muro se permite un metro más de cierre ejecutado con elementos diáfanos (pantallas vegetales, mallas, barandillas, etc.).
    - b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a 150 cm. por encima o por debajo de la rasante natural del terreno. A partir de la coronación de dicho muro se permite un metro más de cierre ejecutado con elementos diáfanos (pantallas vegetales, mallas, barandillas, etc.).

#### **Artículo 54.- Cerramientos provisionales en locales comerciales.**

En los edificios terminados, cuando no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional en todo su perímetro. Los cerramientos estarán contruidos con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintura de colores acordes con la edificación y su entorno o bien con otros materiales de acabado estético similar. La disposición de puertas u otros elementos practicables de acceso cumplirán las mismas condiciones de adecuación que los paramentos ciegos.

### **TÍTULO 4.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y EVACUACIÓN**

#### **Artículo 55.- Accesibilidad de las edificaciones. Definición y aplicación.**

1. Son condiciones de accesibilidad las que se establecen para garantizar el acceso y uso adecuado de las edificaciones evitando y suprimiendo las barreras arquitectónicas, de conformidad con la normativa vigente sobre promoción de la accesibilidad.
2. Con carácter general se cumplirán las siguientes disposiciones: Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios, Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como del Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, o normativas que las sustituyan.
3. Los proyectos técnicos presentados con las solicitudes de licencia de obras de nueva planta, restauración, rehabilitación y acondicionamiento mayor deberán contener un anejo justificativo del cumplimiento de la normativa aplicable a este respecto.

#### **Artículo 56.- Mejora de la accesibilidad en edificios existentes.**

Las edificaciones existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación podrán realizar obras de mejora de la accesibilidad con instalación de ascensores en los patios o espacios libres de parcela, aunque con ellas se rebase puntualmente en determinados puntos el fondo máximo o se supere el índice de ocupación máxima o la edificabilidad permitida en la zona correspondiente.

#### **Artículo 57.- Evacuación de las edificaciones. Definición y aplicación.**

1. Son condiciones de evacuación las que se establecen en la normativa de protección contra incendios para la implantación, entre otras, de las condiciones de seguridad que deben reunir los elementos de evacuación, recorridos y salidas de las edificaciones para garantizar la protección y seguridad de las personas frente a riesgos originados por los incendios.
2. Con carácter general, y en particular en función del uso a que se destine la edificación, se cumplirán las disposiciones del Código Técnico de la Edificación.
3. Los proyectos técnicos presentados con las solicitudes de licencia de obras de nueva planta, restauración, rehabilitación y acondicionamiento mayor deberán contener un anejo justificativo del cumplimiento de la normativa aplicable a este respecto.

### **TÍTULO 5.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y DOTACIÓN DE SERVICIOS**

#### **CAPÍTULO 1.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD**

#### **Artículo 58.- Definición y aplicación.**

1. Son condiciones de habitabilidad las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene en las edificaciones, de conformidad con la normativa vigente. Se cumplirán las condiciones que señala el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón.
2. Los proyectos técnicos presentados con las solicitudes de licencia de obras de nueva planta, restauración, rehabilitación y acondicionamiento mayor deberán contener un anejo justificativo del cumplimiento de la normativa aplicable a este respecto.

#### **Artículo 59.- Local exterior.**

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
  - a) Tener fachada a una vía o espacio libre público.
  - b) Tener fachada a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
2. Deberá cumplir además las condiciones de superficie de huecos y superficie de ventilación correspondiente a cada uso.
3. En caso contrario el local será considerado interior.

#### **Artículo 60.- Pieza habitable.**

1. Se considerará pieza o dependencia habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo, ocio o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior exceptuando aquellos locales que necesariamente deban carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.
3. Las piezas habitables sólo podrán instalarse en el primer sótano de las edificaciones para los usos expresamente admitidos para la planta baja por las normas zonales, con las excepciones del uso de vivienda y la ubicación de habitaciones de uso residencial, hotelero o sanitario, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las normativas específicas que sean de aplicación. En los sótanos por debajo del primero no podrá disponerse ninguna pieza habitable.

#### **Artículo 61.- Patios.**

1. Se entiende por patio el espacio libre de edificación o sólo edificable en planta baja y sótano delimitado por las fachadas interiores de los edificios.
2. Atendiendo a su situación en el edificio y a la estructura parcelaria se distinguen las siguientes clases de patios: patios interiores de parcela o de manzana y patios abiertos a fachada.

#### **Artículo 62.- Patios. Dimensiones.**

Los patios deberán cumplir las siguientes dimensiones mínimas:

- a) Patios interiores de parcela o de manzana.

En los patios interiores de parcela o manzana deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual a la tercera parte de su altura, con una superficie igual o mayor al cuadrado de la altura dividido entre 8.

Se establece un diámetro mínimo de 3 metros y una superficie mínima de patio de 9 m<sup>2</sup>.

La altura del patio se determinará a los efectos de cómputo por la distancia existente entre la cara inferior del forjado que sustenta el patio y la cara inferior del forjado del techo de la última planta de la edificación con fachada al mismo.

- b) Patios abiertos a fachada.

Los patios abiertos a fachada tendrán una anchura mínima de 6 metros y un fondo máximo igual a su anchura.

Están prohibidos los patios abiertos a fachada, en las ordenaciones donde se establezca una alineación obligada de la edificación.

#### **Artículo 63.- Patios. Condiciones.**

1. Los espacios libres de edificación de patio de manzana o de parcela, en su caso, son los que resultan de aplicar las profundidades edificables permitidas por las normas zonales.
2. La profundidad edificable sólo podrán sobrepasarse con cuerpos salientes cuando se cumplan las dimensiones mínimas de los patios establecida en el artículo precedente.
3. En casos de desnivel entre fachadas opuestas de manzana, esta profundidad límite se tendrá que reducir, de forma que la edificación en el espacio no sobrepase un plano ideal trazado a 45 grados desde el límite de profundidad edificable en planta piso de la parcela opuesta a la altura máxima correspondiente a la planta baja. Tampoco podrá sobrepasar el plano trazado de la misma manera desde el límite de la

profundidad edificable de las parcelas correspondientes a las otras fachadas de la manzana.

4. La altura máxima de la edificación en planta baja en los patios de manzana o de parcela será de 4 metros.
5. Las cubiertas de la edificación en planta baja en los patios de manzana serán planas.
6. Podrán establecerse patios mancomunados entre inmuebles colindantes, con las dimensiones mínimas reguladas en estas Normas, estableciendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares que lo constituyan, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

## **CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS**

### **Artículo 64.- Definición y aplicación.**

Son dotaciones de servicios de una edificación las destinadas a proveer a los usuarios de las condiciones adecuadas para un buen funcionamiento conforme a su destino. Serán de aplicación a estos efectos el Código Técnico de Edificación y demás normativa técnica aplicable.

### **Artículo 65.- Abastecimiento de agua potable y saneamiento.**

1. Los edificios deberán contar con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso previsto.
2. En edificios de nueva planta y en los supuestos de rehabilitación, restauración y acondicionamiento mayor, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.
3. Las instalaciones de agua en el interior de los edificios cumplirán las disposiciones vigentes en esta materia, entre otras, las de la Orden, de 9 de diciembre de 1975, por la que se aprueban las "Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua" cuya justificación constará en los proyectos técnicos de edificación que se presenten para obtención de licencia, con indicación expresa del emplazamiento de la centralización de contadores.

### **Artículo 66.- Saneamiento y vertido.**

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a la red de evacuación de aguas pluviales, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada. De no existir red de evacuación de aguas pluviales frente al inmueble de que se trate deberán conducirse hasta la cuneta.

2. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red general, cumpliendo las siguientes condiciones:
  - a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.
  - b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con una pendiente mayor o igual del uno por ciento (1%).
  - c) Con carácter general se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.
  - d) Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.
3. Están prohibidas las fosas sépticas, los vertidos directos a cauce público o cualquier otra forma de eliminación de las aguas residuales. En suelo no urbanizable regirán las disposiciones establecidas para esta clase de suelo por el Plan General.
4. Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe de una arqueta de registro de libre acceso desde el exterior, acondicionada para permitir la extracción de muestras y el aforo de caudales circulantes, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.
5. Estas arquetas deberán estar precintadas por la entidad competente en materia de saneamiento y a disposición de la misma y del Instituto Aragonés del Agua para la toma de muestras en cualquier momento.

#### **Artículo 67.- Dotación de energía eléctrica.**

1. Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, según condiciones de suministro establecidas por la Compañía suministradora, o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.
2. En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad.
4. En todos los edificios en que hubiere instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar la centralización de contadores.

5. En todos los edificios de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, conforme a la reglamentación vigente sobre la materia.

#### **Artículo 68.- Energías alternativas.**

Se recomienda que las edificaciones de nueva construcción prevean espacio y condiciones de instalación suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar, u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

#### **Artículo 69.- Evacuación de humos y gases.**

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, medianerías, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se exceptúan de esta prescripción general, aquellos generadores de calor domésticos, cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión.
2. La ventilación de polvos, gases, vapores, aire caliente enrarecido y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada al uso, y cuyo diseño y desembocadura se adaptará al CTE y otras normativas específicas. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.
3. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
4. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
5. Serán aplicables las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental (OMPA), número 7.

#### **Artículo 70.- Evacuación de residuos urbanos.**

1. Todos los edificios destinados a usos urbanos no residenciales contarán con un local para almacenamiento de residuos ordinarios generados en ellos. La demostración de la conformidad con las exigencias básicas debe realizarse mediante un estudio específico adoptando criterios análogos a los establecidos en la sección HS 2 del DB-HS del CTE. No obstante lo anterior, en su dimensionamiento deberá tenerse en cuenta la recogida selectiva de basuras que se realiza en el Ayuntamiento. Esta norma será de aplicación también a las actividades productivas localizadas en planta baja de edificios residenciales de carácter plurifamiliar.,

2. El local estará protegido contra el fuego con tiempos de resistencia mayor e igual de 60 minutos para los muros de cerramiento y de 30 minutos para las puertas. Existirá la posibilidad de limpieza del local por baldeo o con manguera y el desagüe con sumidero. Las paredes interiores estarán alicatadas o acabadas con tratamiento similar para su limpieza. La puerta de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0,90 m.
3. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.
4. Cuando las basuras u otros residuos urbanos que produjera cualquier actividad, por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.
5. Serán aplicables las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental (OMPA), número 7.

#### **Artículo 71.- Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.**

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
2. En el caso de instalaciones de calefacción central, se podrá autorizar la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.
3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire.
4. Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sean de aplicación.
5. La salida del aire caliente de la refrigeración, se hará preferiblemente a través de patios, terrazas y cubiertas. En caso de hacerse sobre la vía pública, no se hará a altura menor que 250 centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

6. Serán aplicables las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental (OMPA), número 7.

#### **Artículo 72.- Instalaciones de acceso a los servicios de comunicación.**

1. Todos los edificios destinados a vivienda colectiva deberán prever la instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación, de conformidad con la normativa vigente en esta materia. La instalación es también exigible a edificios no residenciales y a los que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal.
2. Con las solicitudes de licencias de obra de edificios de nueva planta, rehabilitación y restauración integrales deberá adjuntarse proyecto técnico de esta infraestructura en el que se describirán detalladamente, todos los elementos que componen la instalación y su ubicación y dimensiones.

#### **Artículo 73.- Instalaciones de protección contra incendios.**

1. Los edificios estarán dotados con las instalaciones de detección, alarma y extinción de incendios establecidas por el Código Técnico de la Edificación y demás normativa técnica aplicable, de acuerdo con las características, usos, superficies, y altura de la edificación.
2. Estarán dotados igualmente con instalación de alumbrado de emergencia, provista de fuente propia de energía, para entrar automáticamente en funcionamiento al producirse un fallo de alimentación en la instalación de alumbrado normal de las zonas y locales en que se requiera esta dotación.

#### **Artículo 74.- Pararrayos.**

La instalación de pararrayos en las edificaciones, cuando proceda, se efectuará de conformidad con la normativa reguladora de estas instalaciones, entre otras, la Norma Tecnológica correspondiente.

### **TÍTULO 6- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES Y CONDICIONES COMUNES**

##### **Artículo 75.- Definición.**

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla.

##### **Artículo 76.- Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.
2. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fueren de aplicación.
3. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

#### **Artículo 77.- Clases de usos.**

A efectos de estas Normas, y de las que en desarrollo del Plan General se incluyan en Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

- a) Por la amplitud de su función:
  - Usos globales
  - Usos pormenorizados
- b) Por su adecuación:
  - Usos característicos o permitidos
  - Usos compatibles o tolerados
  - Usos prohibidos
- c) Por su relación con el Plan:
  - Usos existentes
  - Usos propuestos
- d) Por el tipo de propiedad:
  - Usos públicos
  - Usos colectivos
  - Usos privados

#### **Artículo 78.- Usos globales y pormenorizados.**

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el Plan General asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:
  - a) Residencial
  - b) Industrial
  - c) Terciario

d) Dotacional

2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el Plan asigna, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial	Vivienda Residencia comunitaria
Industrial	Producción industrial Almacenaje y comercio mayorista Talleres de reparación Producción artesanal y oficios artísticos
Terciario	Comercial Oficinas y servicios privados Hotelero Recreativo
Dotacional	Equipamiento comunitario Red viaria Espacios libres Aparcamiento Infraestructuras

3. Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia.

#### Artículo 79.- Usos característicos, compatibles y prohibidos.

- Uso característico o permitido:** Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera. Corresponde a la calificación prevista por el Plan General para una determinada área del suelo urbano o sector del suelo urbanizable, o zonas diferenciadas de dichas áreas o sectores, a través de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- Uso compatible o tolerado:** Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.
- Uso prohibido:** Es uso prohibido aquel que impiden las Normas de este Plan General y las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial. También son usos prohibidos

aquellos que, aún no estando específicamente vetados, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones en la intensidad o forma de uso.

#### **Artículo 80.- Usos existentes y propuestos.**

1. **Usos existentes:** Son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General. Pueden ser permitidos o declarados fuera de ordenación.
2. **Usos propuestos:** Son los usos que el Plan General asigna a los distintos ámbitos territoriales del Término Municipal.

#### **Artículo 81.- Usos públicos, colectivos y privados.**

1. **Usos públicos:** Son aquellos realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público, o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.
2. **Usos colectivos:** Son aquellos de propiedad privada pero destinados a un uso público restringido y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.
3. **Usos privados:** Son aquellos que no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

### **CAPÍTULO 2.- USO RESIDENCIAL**

#### **Sección 1ª.- Vivienda.**

#### **Artículo 82.- Definición y clases.**

Es uso residencial de vivienda el que sirve para proporcionar alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases en función de su organización en la parcela:

- a) **Vivienda unifamiliar o individual:** Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso exclusivo desde la vía pública, que ocupa una porción de suelo segregada mediante linderos que le corresponde.

Se incluye también en esta categoría la vivienda unifamiliar que, formando parte de un edificio agrupado horizontalmente, le corresponde además del suelo

ocupado por la propia edificación, la participación mancomunada de los espacios libres al servicio de la unidad residencial.

- b) **Vivienda plurifamiliar o colectiva:** Cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas con accesos, instalaciones y otros elementos comunes, manteniendo un acceso común desde la vía pública para todas las viviendas que alberga.

### **Artículo 83.- Normas de carácter general.**

Sin perjuicio de las determinaciones establecidas en esta sección, las condiciones de habitabilidad de los edificios destinados a uso residencial serán las determinadas en la legislación vigente estatal y/o autonómica que, en su caso, resulte de aplicación.

#### **1. Programa mínimo de vivienda.**

Sin perjuicio del resto de condiciones aplicables para la implantación de este uso, toda vivienda se compondrá, como mínimo, de dependencias de cocina, salón-comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y baño o aseo, dotado como mínimo de inodoro, lavabo y ducha.

En viviendas de cuatro dormitorios, como mínimo, existirán dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro con lavabo e inodoro.

La superficie útil mínima de las dependencias de una vivienda serán las siguientes:

- Cocina: 8 m<sup>2</sup>. Ancho mínimo 1,80 m.
- Salón-comedor: 16 m<sup>2</sup>. Deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro.
- Dormitorio de dos camas: 10 m<sup>2</sup>. Ancho mínimo 2,70 m.
- Dormitorio de una cama: 6 m<sup>2</sup>. Ancho mínimo 1,80 m.
- Baño: 4 m<sup>2</sup>

La superficie útil mínima de cocina podrá dividirse en 6 m<sup>2</sup> de cocina y 2 m<sup>2</sup> de zona de lavado con tendedero.

En el caso de incorporar la cocina al salón-comedor, la superficie útil mínima de la dependencia resultante será de 20 m<sup>2</sup>.

En el caso de disponer aseo, con los servicios básicos, en lugar de baño la superficie mínima será de 3 m<sup>2</sup>.

La solución de "apartamentos", constituidos como viviendas con programa de uno o dos dormitorios, tiene a todos los efectos el mismo régimen establecido con carácter general para las viviendas.

No está permitida la solución de "estudio", constituido por una estancia única que integra las dependencias de cocina, salón-comedor y dormitorio.

## 2. Superficie útil mínima de vivienda.

En cualquier caso, de la aplicación de las superficies útiles mínimas de las dependencias y de las demás condiciones aplicables, la superficie útil mínima de la vivienda será la siguiente:

- Vivienda de un dormitorio: 40 m<sup>2</sup>
- Vivienda de dos dormitorios: 50 m<sup>2</sup>

## 3. Vivienda exterior.

Toda vivienda deberá cumplir la condición de exterior en función del cumplimiento de una de las siguientes exigencias:

- Tener huecos de iluminación y ventilación a calle o plaza en una longitud mínima de fachada de 3 metros.
- Tener huecos de iluminación y ventilación a patio de manzana, en una longitud mínima de fachada igual a 2/3 de la altura del patio.

## 4. Otras condiciones.

Toda vivienda deberá cumplir además las siguientes condiciones:

- a. La distribución interior deberá permitir que todas las dependencias habitables tengan iluminación y ventilación directa a la vía pública o a patios de dimensiones adecuadas. Los cuartos de baño o aseo podrán ser interiores, disponiendo conducto de ventilación de sección adecuada.
- b. La superficie mínima de iluminación y ventilación de las diferentes dependencias será de 1/8 de la superficie útil de cada una de ellas, y como mínimo las siguientes:
  - Cocina: 1 m<sup>2</sup>
  - Salón-comedor: 2 m<sup>2</sup>
  - Dormitorio de dos camas: 1,50 m<sup>2</sup>
  - Dormitorio de una cama: 1 m<sup>2</sup>

La superficie mínima de ventilación de las diferentes dependencias será de 1/20 de la superficie útil.

- c. Las distribuciones de salón-comedor-cocina en una única estancia preverán una ventilación forzada que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup> /h.
- d. El acceso al cuarto de baño o aseo, en su caso, no podrá hacerse directamente desde la cocina o el salón comedor. En el caso de que una vivienda cuente con un

único baño/aseo, sólo se permitirá tener acceso exclusivamente a través del dormitorio en los supuestos de dormitorio único.

- e. Toda vivienda deberá disponer de tendedero con protección de vistas. En las viviendas de dos o más dormitorios, deberá disponerse a tal fin una dependencia independiente con una superficie útil mínima de 2 m<sup>2</sup> y un hueco mínimo de ventilación de 2 m<sup>2</sup>.

Los tendederos podrán situarse, con protección de vistas, en azoteas y terrazas interiores. En edificación colectiva el acceso deberá producirse a través de elementos comunes de la edificación.

## **5. Actuaciones protegidas de alojamientos con servicios comunes.**

Las actuaciones protegidas de vivienda constituidas como alojamientos con servicios comunes, de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios, destinados a arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, con características adecuadas a ocupantes con circunstancias específicas definidas, tales como jóvenes, tercera edad, discapacitados y otros, en los términos previstos en los artículos 33 y 34 del Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la Rehabilitación 2009-2012, se regirán por las normas específicamente establecidas en el citado decreto o normativa que lo sustituya.

### **Artículo 84.- Elementos comunes de las viviendas.**

1. En edificios de vivienda plurifamiliar o colectiva se accederá a las viviendas a través de espacios comunes de la edificación tales como portales, pasos, distribuidores y escaleras. Estos elementos estarán cerrados en todos sus frentes y cubiertos, no admitiéndose las soluciones de corredores abiertos de acceso a las viviendas. En edificación colectiva se prohíbe expresamente el acceso directo a ninguna vivienda directamente desde la vía pública.
2. Las dimensiones mínimas de los portales serán de 4 metros cuadrados de superficie y ancho mínimo de 2 metros. La puerta de entrada desde el exterior tendrá una anchura libre mínima de 1,30 metros y una altura mayor o igual a 2,10 metros.
3. La anchura y altura mínima de pasos, distribuidores y escaleras, así como las dimensiones de huella y tabica de éstas últimas vendrán determinadas por lo establecido en la normativa de protección contra incendios. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro, excepto en viviendas unifamiliares que podrán tener un ancho mínimo de 90 centímetros. Salvo en edificios de vivienda unifamiliar se prohíbe la construcción de escaleras compensadas o con meseta partida.

4. En edificios de altura igual o inferior a cuatro plantas (B+3), las escaleras podrán tener ventilación e iluminación cenital; en este caso, el ojo de la escalera tendrá una dimensión mínima de 60 cm<sup>2</sup> y el lucernario contará con una superficie mínima del 50 % de la superficie de la caja de escalera.
5. En edificios de más de cuatro plantas (B+3), las escaleras tendrán luz y ventilación natural directa, a la calle o a patio, con hueco de 100 cm<sup>2</sup> de superficie mínima en cada planta, pudiendo exceptuarse la planta baja.

#### **Artículo 85.- Instalación de ascensor.**

1. Será obligatorio instalar ascensor en los edificios de nueva planta de vivienda colectiva con un recorrido de acceso a las viviendas que suponga subir o bajar un desnivel superior a 10 metros por el interior de la edificación, en proporción de uno (1) por cada veinticinco viviendas (25) o fracción.
2. En los edificios de uso privado de nueva planta que tengan una altura superior a planta baja y piso, a excepción de viviendas unifamiliares, y no estén obligados a la instalación de ascensor conforme a la regulación establecida en el apartado anterior, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor practicable; el resto de los elementos comunes de estos edificios deberán reunir los requisitos de practicabilidad en los términos previstos por el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón.

#### **Artículo 86.- Dotación de aparcamientos.**

1. Con carácter general en todos los edificios de nueva planta se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda, sin perjuicio de otras condiciones establecidas en las normas zonales.
2. Cuando las circunstancias de dimensión o superficie del solar no permitieran la dotación de aparcamientos en la misma edificación o en espacios libres de la parcela, deberán justificarse en otro edificio próximo. En este caso, la solicitud de licencia de obra tendrá que ir acompañada de la escritura de compra de las plazas de aparcamiento que sean necesarias.

#### **Sección 2ª.- Residencia comunitaria.**

##### **Artículo 87.- Definición.**

1. Es uso de residencia comunitaria el destinado al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de ancianos, de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc. Se incluyen también en esta denominación las actuaciones protegidas de alojamiento con servicios comunes, cuya implantación atenderá a la normativa específica estatal y autonómica que los regula.

2. Comprende tanto los espacios precisos para habitar los residentes como las dependencias e instalaciones comunes complementarias como salas de reunión, comedor, cocina, lavandería, etc.

#### **Artículo 88.- Normas de carácter general.**

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas en edificación colectiva, excepto en lo relativo al programa mínimo, cuando su superficie útil total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes al uso hotelero.

#### **Artículo 89.- Dotación de aparcamientos.**

Con carácter general en todos los edificios de nueva planta se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m<sup>2</sup> construidos, salvo que por las especiales circunstancias de la población residente pudiera justificarse una necesidad de aparcamiento inferior a esta previsión.

### **CAPÍTULO 3.- USO INDUSTRIAL**

#### **Artículo 90.- Definición y clases.**

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje o distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación.
  - a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productor por procesos industriales, e incluye funciones técnicas económica y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Corresponden a este apartado las actividades extractivas e industriales propiamente dichas incluidas en las Divisiones 1 a 4 de las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas (TIAE); la recuperación de productos (Agrupación 62); los servicios de saneamiento de vías públicas, limpieza y similares (Agrupación 92), cuando no tengan la consideración de Servicios Públicos; la producción de películas cinematográficas y vídeos (Grupo 961); los servicios de publicidad a que se refiere el Grupo 844 y las que cumplieren funciones similares.
  - b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista (Agrupación 61 de la TIAE).

Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios de uso productivo, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público (Grupo 754). También comprende los locales donde se almacenan los elementos objeto de las actividades de alquiler a que se refieren los Grupos 851, 852, 855 y 859.

- c) Taller de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en la Agrupación 69 de la TIAE (reparaciones), salvo los epígrafes 691.1 (reparación de artículos eléctricos para el hogar) y 691.9 (reparación de otros bienes de consumo), y las funciones a que refiere la definición, en actividades incluidas en el Grupo 971 (lavanderías y tintorerías) y las que cumplieren funciones similares.
  - d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponden a este apartado funciones o actividades incluidas en las Divisiones 3 y 4 de la TIAE que lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo y las que cumplieren funciones similares.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen 3 categorías y 4 situaciones, atendiendo respectivamente a:
- a) Las molestias, efectos nocivos, daños y alteraciones que pueden producir sobre las personas y el medio ambiente.
  - b) El entorno en que están situadas.

### **Artículo 91.- Categorías.**

Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" se estará a lo dispuesto en la Legislación vigente en la materia que será de aplicación simultánea con las presentes Normas, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia de acuerdo con el cambio tecnológico.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

- CATEGORÍA I: Comprende los talleres o pequeñas industrias y almacenes que por sus características no molesten al vecindario por desprendimientos de gases u olores o den lugar a ruidos y vibraciones.
- CATEGORÍA II: Comprende aquellas actividades molestas, insalubres y nocivas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden admitirse contiguas a otros usos no residenciales o a usos residenciales en determinadas condiciones.
- CATEGORÍA III: Comprende las actividades clasificadas como peligrosas que con medidas particulares de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.

#### **Artículo 92.- Situaciones.**

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se clasifican en:

- SITUACIÓN A: En planta baja o sótano primero de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente.
- SITUACIÓN B: En naves o edificios calificados como industriales o almacenes en zonas no residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente.
- SITUACIÓN C: En edificios o parcelas situados en zonas industriales y adosados a otras actividades industriales o de almacenaje.
- SITUACIÓN D: En edificios o parcelas situados en zonas industriales y aislados de otras edificaciones.

#### **Artículo 93.- Condiciones de compatibilidad.**

Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al control y nivel de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial.

#### **Artículo 94.- Limitaciones por fuego y explosión.**

1. Todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como con los sistemas de equipamiento y utillaje necesarios para

combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales. Estas actividades se instalarán siempre en edificios dentro de zonas industriales.
3. Todos los edificios y locales que alberguen usos industriales cumplirán el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

#### **Artículo 95.- Limitaciones por emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.**

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.
2. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

#### **Artículo 96.- Limitaciones por ruido.**

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Protección Ambiental.

#### **Artículo 97.- Limitaciones por vibraciones.**

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Protección Ambiental.

#### **Artículo 98.- Limitaciones por deslumbramientos.**

1. En los límites de la línea del solar o parcela, perteneciente a viviendas inmediatas, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.
2. En escaparates situados en calles de tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos en los faros de los vehículos, que deslumbren o desorienten a los conductores.

#### **Artículo 99.- Limitaciones por contaminación atmosférica y olores.**

1. Las actividades clasificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.

2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y demás normativa que resulte de aplicación.

#### **Artículo 100.- Limitaciones por vertidos y saneamiento.**

1. Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe de una arqueta de registro de libre acceso desde el exterior, acondicionada para permitir la extracción de muestras y el aforo de caudales circulantes, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.
2. Estas arquetas deberán estar precintadas por la entidad competente en materia de saneamiento y a disposición de la misma y del Instituto Aragonés del Agua para la toma de muestras en cualquier momento.
3. Queda prohibido el vertido a la red general de saneamiento de aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos líquidos o gaseosos procedentes de actividades industriales que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento.
4. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

#### **Artículo 101.- Limitaciones por potencia eléctrica.**

1. Se establecen los límites máximos de densidad de potencia y potencia electromecánica por categorías y situaciones que se reflejan en el artículo siguiente.
2. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas expresadas en kilovatios (Kw). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 250 W cuando el número de éstas no exceda de cuatro, ni la de aparatos elevadores de cualquier tipo, de instalaciones de airea acondicionado, calefacción y otros para el acondicionamiento del local y para manutención.
3. Cuando en un mismo edificio, por su carácter de naves nido, coexistan diversos talleres, ni individualmente ni en conjunto sobrepasarán los límites correspondientes al uso de industria que corresponda según la clasificación de estas Normas.

**Artículo 102.- Límites por categorías y situaciones.**

Se establecen las limitaciones que aparecen reflejadas en el cuadro adjunto, atendiendo a la categoría de las industrias y a su situación relativa en la trama urbana.

		SITUACIONES RELATIVAS			
		A	B	C	D
I	Densidad de potencia (Kw/m <sup>2</sup> )	0,075	0,1	0,2	Ilimitada
	Potencia total (Kw)	15	30	300	Ilimitada
II	Densidad de potencia (Kw/m <sup>2</sup> )	No	0,1	0,2	Ilimitada
	Potencia total (Kw)		30	300	Ilimitada
III	Densidad de potencia (Kw/m <sup>2</sup> )	No	No	No	Ilimitada
	Potencia total (Kw)				Ilimitada

**Artículo 103.- Dimensiones de los locales.**

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.
2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de 12 m<sup>3</sup> por trabajador.

**Artículo 104.- Servicios de aseo.**

Sus características, disposición y número se regularán por lo dispuesto en la normativa de Seguridad e Higiene del Trabajo.

**Artículo 105.- Circulación interior.**

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que 100 cm. cuando den acceso a un local con capacidad hasta 50 puestos de trabajo; de 110 cm. cuando se capacidad sea hasta 150 puestos de trabajo; y de 130 cm. cuando su capacidad sea más de 150 puestos de trabajo.
2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de 100 cm.

**Artículo 106.- Ordenación de la carga y la descarga.**

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 150 m<sup>2</sup>, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de 1 m.
2. Para superficies superiores a 500 m<sup>2</sup> deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 10.000 m<sup>2</sup> más de superficie de producción o almacenaje.
3. En áreas de uso característico residencial, entre las 22 horas y las 8 horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de 3.500 kg y siempre dentro del local cerrado.

#### **Artículo 107.- Dotación de aparcamientos.**

1. Existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 40 m<sup>2</sup> de superficie útil de taller.
2. Se consideran exentos de esta dotación los talleres (salvo los de reparación de automóviles) de superficie inferior a 150 m<sup>2</sup>.
3. Si hubiere además en el mismo edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.
4. Los aparcamientos exigidos podrán disponer bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

### **CAPÍTULO 4.- USO TERCIARIO**

#### **Sección 1ª.- Condiciones de los locales destinados a Uso Comercial.**

##### **Artículo 108.- Disposición General.**

Con independencia de lo regulado en este capítulo, se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa sectorial estatal y/o autonómica que resulte de aplicación, entre otras disposiciones, el Decreto 171/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la primera revisión del Plan General de Equipamiento Comercial de Aragón y el Decreto 172/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Equipamientos Comerciales en Gran Superficie de la Comunidad Autónoma de Aragón.

##### **Artículo 109.- Clasificación.**

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen tres categorías:

CATEGORÍA I: Pequeño Comercio. Comprende la actividad comercial desarrollada en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea igual o inferior a 120 m<sup>2</sup> en comercio alimentario o a 300 m<sup>2</sup> en comercio no alimentario.

CATEGORÍA II: Mediano Comercio. Comprende la actividad comercial desarrollada en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a 120 m<sup>2</sup> y los 600 m<sup>2</sup> en comercio alimentario, y entre valores superiores a 300 m<sup>2</sup> y los 600 m<sup>2</sup> en comercio no alimentario.

CATEGORÍA III: Grandes superficies comerciales. Comprende la actividad comercial desarrollada en establecimientos cuya superficie de venta supere los 600 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 110.- Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.**

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales que tengan una superficie de venta superior a 600 m<sup>2</sup> un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.
2. En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos pudiendo exigir el Ayuntamiento, en función del tránsito que pueda generarse, su resolución de forma independiente.
3. Sin perjuicio de otras normas establecidas en esta sección, todos los edificios y locales que alberguen usos de comercio cumplirán la Norma Básica relativa a Protección Contra Incendios.

#### **Artículo 111.- Superficie de venta.**

Se define la superficie de venta como la superficie total de los lugares en los que se venden o exponen las mercancías, o se realizan actividades comerciales con carácter habitual y permanente, o destinados a tal fin de forma eventual, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye escaparates internos, espacios destinados a la presentación de mercancías, superficies de preparación, reparación, o elaboración de mercancías visibles pro el público, espacios de venta exteriores, escaleras, pasillos de tránsito, zona de cajas y la zona entre éstas y la salida cuando en ella se realice actividad comercial o sirva de escaparate.

#### **Artículo 112.- Condiciones generales.**

Todos los locales de uso comercial deberán observar, con independencia de las condiciones de carácter específico que por su categoría les corresponda, las siguientes condiciones generales.

1. La zona destinada a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda a excepción de la del titular. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar superficies inferiores para locales destinados a actividades especiales (estancos, lotería, etc.).
2. La altura mínima libre será de 2,50 metros; que podrá reducirse a 2,10 metros en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal o el público, en entreplantas se regirá por la Normativa General.
3. En los edificios de nueva planta con uso de viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
4. El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo previsto para escaleras de uso común en viviendas. En cualquier caso, el número de escaleras entre dos pisos será de una por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente, o fracción mayor de quinientos (500) metros cuadrados que se colocarán en los lugares que provoquen menores recorridos.
5. Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a 1/10 de la superficie en planta de cada dependencia. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para vivienda.
6. Los locales podrán disponer de ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

En cada local, deberá quedar asegurada en cualquier caso la renovación de 35 m<sup>3</sup>/hora por persona con un mínimo de 3 renovaciones/hora del volumen del local.

El cálculo de personas se hará depender de la superficie del local en el sentido en que se hace en la normativa de protección contra incendios para cada uso específico.

En aseos, se producirán cuando menos 15 renovación/hora del volumen del local.

7. En el sótano primero se permiten los usos admitidos en planta baja, excepto el uso de vivienda y la ubicación de habitaciones de uso residencial, hotelero o sanitario, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las normativas específicas que sean de aplicación. Los sótanos por debajo del primero tan sólo podrán ser dedicados a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas, almacenes y trasteros.

#### **Artículo 113.- Circulación interior.**

1. En los locales comerciales de las categorías I y II todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m.
2. En los locales de la categoría III, los recorridos tendrán una anchura mínima de 140 cm.
3. En cualquier caso los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura no inferior a la mínima.

#### **Artículo 114.- Aseos.**

1. En ausencia de normativa sectorial específica que regule estos aspectos, los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
  - a) En categorías I y II: hasta 100 m<sup>2</sup> un inodoro y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción superior a 100 se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
  - b) En las restantes categorías, se mantendrá el criterio anterior hasta los 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de venta, incrementándose en una unidad de retrete y lavabo por cada 1.000 m<sup>2</sup> más o fracción superior a 500.

No podrá considerarse como normativa sectorial específica el Reglamento de Seguridad e Higiene del Trabajo cuando la actividad desarrollada suponga la presencia habitual de clientes en el establecimiento.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
3. En los edificios donde se instalen varios establecimientos podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

#### **Artículo 115.- Dotación de aparcamientos.**

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de venta en los comercios de la categoría II.
2. Para los comercios de la categoría III se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de venta de comercio no alimentario y una por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de venta de comercio alimentario.

#### **Artículo 116.- Ordenación de la carga y descarga.**

Cuando la superficie de venta supere los 600 m<sup>2</sup> en los comercios alimentarios o los 750 m<sup>2</sup> en los comercios no alimentarios, se dispondrá dentro de la parcela o del local, además de los aparcamientos obligatorios, espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, en una proporción de 1 plaza por cada 600 m<sup>2</sup> de superficie de venta o fracción en comercios alimentarios y de 1 plaza cada 750 m<sup>2</sup> de superficie de venta o fracción en comercios no alimentarios. Las dimensiones mínimas de las plazas de carga y descarga será de 7 metros de longitud y 4 metros de anchura. En el caso de adoptar soluciones de carga y descarga en dársena, la altura libre mínima será de 340 centímetros.

**Artículo 117.- Pasajes comerciales.**

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura mínima de 4 metros. Cuando el pasaje sirva de acceso a los portales, escaleras o ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en 1 metro. Sólo se admitirán pasajes comerciales en plantas superiores cuando se trate de edificios de uso comercial exclusivo.

Sección 2ª.- Condiciones de los locales destinados a Oficinas y Servicios privados.

**Artículo 118.- Disposición General.**

Con independencia de lo regulado en este capítulo, se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa sectorial y/o autonómica que resulte de aplicación.

**Artículo 119.- Condiciones generales.**

Todos los locales destinados a oficinas deberán observar las siguientes condiciones generales:

- a) Tendrán una superficie construida mínima de 10 m<sup>2</sup>. Las dependencias que se utilicen permanentemente por personal contarán al menos, con 6 m<sup>2</sup>.
- b) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá cumplir, además de las condiciones exigidas las establecidas para aquel uso.
- c) La altura mínima de los locales será de 2,50 metros que podrá reducirse a 2,10 metros en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal.
- d) La iluminación artificial se adaptará a las exigencias que para este uso, previenen las disposiciones de general aplicación.

**Artículo 120.- Otras condiciones.**

Se cumplirán, además, las siguientes condiciones:

- a) El dimensionado de escaleras se ajustará a lo previsto para espacios de uso común de viviendas.
- b) Los locales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y como mínimo, para empresas con más de 10 trabajadores, de los siguientes:
  - 2 m<sup>2</sup> de vestuario y sanitarios por persona, con separación por sexos.
  - Un lavabo por cada 10 empleados que trabajen la misma jornada.
  - Un inodoro por cada 25 hombres y otro por cada 15 mujeres que trabajen la misma jornada.

Para empresas con menos de 10 trabajadores se exigirá, como mínimo, un inodoro y un lavabo. Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto podrán agruparse.

- c) Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a 1/10 de la superficie en planta de cada dependencia; se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillo. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para vivienda.
- d) Los locales podrán disponer de ventilación artificial. Se exigirá, en este caso, la presentación de un proyecto detallado de la instalación, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

En cada local, deberá quedar asegurada en cualquier caso la renovación de 35 m<sup>3</sup>/hora por persona con un mínimo de 3 renovaciones/hora del volumen del local.

El cálculo de personas se hará determinará en función de la superficie según los criterios establecidos en la normativa de protección contra incendios para cada uso específico.

En aseos, se producirán cuando menos 15 renovaciones/hora del volumen del local.

- e) Los elementos de uso común de los edificios destinados a oficinas se regirán por lo dispuesto con referencia a las viviendas.

#### **Artículo 121.- Dotación de aparcamientos.**

Según condiciones generales del uso residencial.

#### **Sección 3ª.- Condiciones de los locales destinados a Uso Hotelero.**

**Artículo 122.- Definición.**

Se considera uso hotelero aquel servicio que tiene por finalidad proporcionar alojamiento temporal y circunstancial a las personas, ya sea de forma individual o colectiva.

**Artículo 123.- Condiciones de habitabilidad.**

Las condiciones de habitabilidad de los establecimientos hoteleros y de alojamiento turístico, se regularán por las disposiciones vigentes sobre la materia y, en su defecto, por las establecidas en esta normativa para regular el Uso Residencial.

Sección 4ª.- Condiciones de los locales destinados a Uso Recreativo.

***Subsección 1ª.- Establecimientos de hostelería.*****Artículo 124.-Normas de carácter general.**

1. Comprende los establecimientos públicos destinados al consumo de comidas y bebidas, tales como restaurantes, cafeterías, bares y similares, y en general todas aquellas actividades encuadradas en el apartado IV del Nomenclátor del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de Agosto (en adelante, RGPEyAR).
2. Además de las condiciones que se establecen en esta sección, los locales destinados a usos de hostelería cumplirán las determinaciones de la legislación vigente que resulte de aplicación, entre otras disposiciones, el citado RGPEyAR y la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.
3. Son aplicables igualmente las disposiciones del Decreto 81/1999, de 8 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen normas sobre ordenación de bares, restaurantes y cafeterías y establecimientos con música, espectáculo y baile

**Artículo 125.- Condiciones particulares.**

Los locales destinados a usos de hostelería, contemplados en esta sección, cumplirán la normativa referente a locales comerciales y además las siguientes condiciones específicas:

- a) Dispondrán de aseos para el público diferenciados por sexos, con un mínimo de dos aseos, compuestos por lavabo e inodoro, por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie destinada al público o fracción.
- b) Los espacios en que se ubiquen los inodoros deberán separarse del local público por doble puerta, de forma que haya una antesala donde se instale el lavabo.

- c) Los aseos para hombres deberán contar además, para superficies destinadas al público superiores a 100 m<sup>2</sup> con un mingitorio por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie destinada al público o fracción.
- d) La apertura de puertas se producirá en el sentido de la evacuación del local y deberán encontrarse siempre en buen estado de funcionamiento y no dificultado su tránsito por cualquier obstáculo.
- e) Las medidas de protección contra el fuego y de evacuación del local serán las establecidas por el Código Técnico de la Edificación y demás normativa técnica aplicable.
- f) Se prohíbe, en áreas de usos residenciales o mixtos, instalar bares de categoría especial si no se respeta entre ellos una distancia mínima de 50 metros.
- g) Serán aplicables las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Protección Ambiental.

*Subsección 2ª.- Salas de reunión y esparcimiento.*

#### **Artículo 126.- Normas de carácter general.**

1. Comprende los casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, de baile, discotecas, salas de fiesta y en general todas aquellas actividades encuadradas en el apartado III del Nomenclátor del RGPEyAR. Además de las condiciones que se establecen en esta sección, los locales destinados a usos de hostelería cumplirán las determinaciones de la legislación vigente que resulte de aplicación.
2. Además de las condiciones que se establecen en esta sección, los locales destinados a salas de reunión y esparcimiento cumplirán las determinaciones de la legislación vigente que resulte de aplicación, entre otras disposiciones, el citado RGPEyAR y la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.
3. Son aplicables igualmente las disposiciones del Decreto 81/1999, de 8 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen normas sobre ordenación de bares, restaurantes y cafeterías y establecimientos con música, espectáculo y baile

#### **Artículo 127.- Condiciones particulares.**

1. Las medidas de protección contra el fuego y de evacuación del local serán las establecidas por el Código Técnico de la Edificación y demás normativa técnica aplicable.
2. Serán aplicables las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Protección Ambiental.

*Subsección 3ª.- Espectáculos.*

**Artículo 128.- Normas de carácter general.**

1. Comprende los cinematógrafos, filmotecas, teatros, salas de conciertos, corridas de toros, actividades deportivas con presencia de espectadores y en general todas aquellas actividades encuadradas en los apartados I y II del Nomenclátor del RGPEyAR.
2. Además de las condiciones que se establecen en esta sección, los locales destinados a espectáculo cumplirán las determinaciones de la legislación vigente que resulte de aplicación, entre otras disposiciones, el citado RGPEyAR y la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.
3. Son aplicables igualmente las disposiciones del Decreto 81/1999, de 8 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen normas sobre ordenación de bares, restaurantes y cafeterías y establecimientos con música, espectáculo y baile

**Artículo 129- Condiciones particulares.**

1. Las medidas de protección contra el fuego y de evacuación del local, edificio o instalación serán las establecidas por el Código Técnico de la Edificación y demás normativa técnica aplicable.
2. Serán aplicables las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Protección Ambiental.

**CAPÍTULO 5.- USO DOTACIONAL**

**Artículo 130.- Definición y clases.**

Se conceptúa como uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos de los equipamientos que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud, ocio, deporte y bienestar, y proporcionar los servicios propios de carácter administrativo, incluso los sistemas de comunicaciones e infraestructuras. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.

Sección 1ª.- Equipamiento Comunitario.

**Artículo 131.- Definición y clases.**

Dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativos, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, religiosos, sanitarios, y otros servicios urbanos complementarios de la vida urbana.

#### **Artículo 132.- Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en este Capítulo serán de aplicación a los terrenos que se representen en la documentación gráfica del Plan General destinados a tal fin.
2. Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.
3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en estas Normas, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, los que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

#### **Artículo 133.- Condiciones de compatibilidad del equipamiento público.**

1. En los suelos calificados con destino a equipamientos públicos, además del uso principal o dominante a que se destine, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a la prestación del uso principal, esencialmente usos terciarios que resulten compatibles con el mismo. Se permite el uso de vivienda familiar para alojar a quien custodie las instalaciones, y, en su caso, de residencia comunitaria para alojar al personal vinculado a la prestación del servicio.
2. En el caso de que en un mismo edificio coexistan usos de equipamiento y usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos, pudiendo exigir el Ayuntamiento, en función del tránsito que pueda generarse, su regulación de forma independiente.
3. Los usos de equipamiento no podrán causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales.

#### **Artículo 134.- Condiciones de sustitución del equipamiento público.**

1. Ninguno de los usos de equipamiento público considerados en esta Sección podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamiento público quedará sujeta a las limitaciones siguientes:

- a) Si está situado en edificio que no tenga como uso exclusivo el equipamiento considerado, podrá éste ser sustituido por cualquier otro uso autorizado por las normas zonales que sean de aplicación al inmueble.
- b) Cuando se trate de un edificio dedicado exclusivamente a uso de equipamiento se admitirán las sustituciones siguientes:
  - Los usos de equipamiento administrativo comprendidos en los apartados a) y b) del artículo 137, y los de equipamiento asistencial, docente y socio-cultural podrán sustituirse entre sí, cuando razones de interés público lo aconsejen, sin que tal sustitución constituya modificación del plan general.

3.- En todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 66 de la Parte General de las presentes Normas y, en su caso, lo dispuesto en el artículo 80 de la LUAr de 2009.

Artículo 135.- Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada.

1. Los equipamientos de titularidad privada existentes que se sitúen en suelos destinados por el plan o por el planeamiento de desarrollo a equipamiento privado mantendrán su titularidad privada y podrán incorporar usos coadyuvantes a la prestación del uso principal.
2. La sustitución o modificación del uso de equipamiento privado existente sólo podrá efectuarse a través del procedimiento de modificación aislada del plan general previsto en el artículo 78 de la LUAr de 2009.

**Artículo 136.- Dotación de aparcamientos.**

1. Los usos de equipamiento dispondrán de las plazas de aparcamiento previstas en la Subsección correspondiente.
2. Los equipamientos cuya actividad genere la afluencia de autobuses, deberán disponer una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de 1 autobús por cada 250 o fracción.
3. Los equipamientos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que pueden ser asimilados.

*Subsección 1ª.- Administrativo.*

Artículo 137.- Definición y clasificación.

Comprende la prestación de los servicios de administración y gestión de los asuntos públicos en los edificios, locales o espacios de las diferentes administraciones públicas:

- a) Servicios administrativos: Municipio, Comarca, organismos de la Administración del Estado y de las Comunidades Autónomas, Juzgados, Correos.
- b) Servicios de seguridad y protección: Comisarías, Policía Municipal y de Tráfico, Acuartelamientos, Parque de Bomberos.
- c) Servicios de abastecimiento: Mercado de abastos.
- d) Servicios de higiene y limpieza: Servicios de recogida de basuras.
- e) Recintos feriales públicos.

#### **Artículo 138.- Condiciones particulares.**

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial que resulte aplicable.

#### **Artículo 139.- Aparcamiento.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción en edificios de nueva planta.

*Subsección 2ª.- Asistencial.*

#### **Artículo 140.- Definición y clasificación.**

Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales destinados a la asistencia a la juventud y a la infancia (casas de juventud), a ancianos (residencias y centros de día), a personas discapacitadas (aulas y talleres ocupacionales), a personas drogodependientes (centros de drogodependencia) y a minorías marginadas (albergues de acogida para transeúntes).

#### **Artículo 141.- Condiciones particulares.**

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial que resulte aplicable y, en su caso, las relativas al uso de residencia comunitaria u hotelero que les fuera de aplicación subsidiariamente.

#### **Artículo 142.- Aparcamiento.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción en edificios de nueva planta.

*Subsección 3ª.- Docente.*

#### **Artículo 143.- Definición y clasificación.**

Comprende los centros docentes donde se imparten las enseñanzas escolares de régimen general (Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Secundaria, Bachillerato y

Formación Profesional), las guarderías, las enseñanzas no regladas (Academias, Centros de idiomas, etc.), la enseñanza universitaria y la investigación.

#### **Artículo 144.- Condiciones particulares.**

Las condiciones de estas edificaciones serán las establecidas por la normativa correspondiente del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón o, en su caso, del Departamento de Ciencia, Tecnología y Universidad.

#### **Artículo 145.- Aparcamiento.**

La dotación de aparcamientos será la establecida por la normativa correspondiente del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón o, en su caso, del Departamento de Ciencia, Tecnología y Universidad.

#### *Subsección 4ª.- Socio-Cultural.*

#### **Artículo 146.- Definición y clasificación.**

Comprende el fomento del ocio formativo, el recreo de las personas mediante actividades lúdicas y la formación intelectual mediante el conocimiento y práctica de la cultura. Incluye las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.), las de fomento del ocio y recreo cultural (centros de reunión, círculos recreativos, etc.) y las de relación política y social institucionalizada (sedes políticas, sindicales, sociales, etc.).

#### **Artículo 147.- Condiciones particulares.**

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial que resulte aplicable y, en su caso las relativas a los usos de oficinas y servicios privados, comerciales y espectáculos que les fueran de aplicación subsidiariamente.

#### **Artículo 148.- Aparcamiento.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción en edificios de nueva planta.

#### *Subsección 5ª.- Deportivo.*

#### **Artículo 149.- Definición y clasificación.**

Comprende la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física. Incluye los polideportivos, campos de fútbol u otras prácticas deportivas, frontones, piscinas, gimnasios, etc.

#### **Artículo 150.- Condiciones particulares.**

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial que resulte aplicable.

**Artículo 151.- Aparcamiento.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción en instalaciones de nueva planta, o por cada 50 espectadores. No será exigible esta condición en instalaciones deportivas de superficie igual o inferior a 500 m<sup>2</sup>.

*Subsección 6ª.- Religioso.*

**Artículo 152.- Definición y clasificación.**

Comprende la celebración de los diferentes cultos y los equipamientos relacionados con la vida conventual.

**Artículo 153.- Condiciones particulares.**

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial que resulte aplicable. Subsidiariamente cumplirán las condiciones establecidas para los usos de residencia comunitaria y hotelero en lo que resulte de aplicación.

**Artículo 154.- Aparcamiento.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción en edificaciones de nueva planta, o por cada 25 asistentes. No será exigible esta condición en lugares de culto de superficie igual o inferior a 500 m<sup>2</sup>.

*Subsección 7ª.- Sanitario.*

**Artículo 155.- Definición y clasificación.**

Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Incluye los hospitales, clínicas, ambulatorios y centros de salud, consultorios-dispensarios, etc. Se excluyen de este uso dotacional los que se presten en despachos profesionales.

**Artículo 156.- Condiciones particulares.**

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial que resulte aplicable. Subsidiariamente cumplirán las condiciones establecidas para el uso hotelero en lo que resulte de aplicación.

**Artículo 157.- Aparcamiento.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción en edificaciones de nueva planta.

### **Subsección 8ª.- Servicios.**

#### **Artículo 158.- Definición y clasificación.**

Comprende los edificios, espacios o instalaciones destinados a prestar a los ciudadanos determinados servicios, tales como transporte (terminales y estaciones de transporte de viajeros y mercancías), hotelero (paradores de turismo), y al enterramiento de los restos humanos (cementerios, tanatorios), y los servicios auxiliares.

#### **Artículo 159.- Condiciones particulares.**

1. Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial que resulte aplicable.
2. La ampliación del cementerio existente en el núcleo de Alcañiz se efectuará en el ámbito reservado a estos efectos por el Plan General para este equipamiento, en el entorno próximo del actual.
3. La implantación de tanatorio público se efectuará en los ámbitos reservados a estos efectos por el Plan General en el entorno del actual cementerio.
4. La implantación de tanatorios privados sólo podrá efectuarse en parcelas aisladas, situadas en zonas de usos no residenciales, mediante el procedimiento de modificación del Plan General para la implantación expresa de esta clase de uso.
5. Los servicios funerarios cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial que resulte aplicable, entre otras, el Decreto 106/1996, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban Normas de Policía Sanitaria Mortuoria.

#### **Artículo 160.- Aparcamiento.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción en edificios de nueva planta.

### **Subsección 9ª.- Polivalente**

#### **Artículo 161.- Definición y clasificación.**

Comprende cualquiera de los usos anteriores cuya implantación se requiera por razones objetivas y justificadas en los ámbitos así calificados por el Plan General.

#### **Artículo 162.- Condiciones particulares.**

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial que resulte aplicable.

**Artículo 163.- Aparcamiento.**

Se dispondrán las plazas de aparcamiento requeridas por la clase de equipamiento que se implante.

**Sección 2ª.- Red viaria.****Artículo 164.- Definición.**

Constituyen la Red viaria los espacios de dominio y uso público sobre los que se desarrollan los movimientos de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como el aparcamiento de vehículos en dichos espacios. Comprende igualmente los espacios anejos destinados a la estancia o permanencia temporal de peatones, los acondicionados con arbolado y jardinería que no constituyen zona verde y las plazas, paseos, bulevares y calles peatonales.

**Artículo 165. Condiciones generales de la red viaria.**

1. Las condiciones que se establecen en esta sección serán de aplicación a los suelos, existentes o propuestos, que el planeamiento destine a red viaria y que se representan en la documentación del Plan General y su planeamiento de desarrollo.
2. Se definen como reserva viaria las franjas de terreno señaladas como tal en los Planos de Ordenación del Plan General, cuya finalidad es la previsión de los ajustes en el diseño de las nuevas vías. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera aumentar el valor en su posible obtención.
3. En todo caso tendrán la calificación de red viaria los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado y en la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
4. Con carácter general se cumplirán las siguientes disposiciones en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas: Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como del Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

**Artículo 166.- Condiciones específicas del viario.**

1. Las dimensiones y características de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán los siguientes, según su caracterización funcional:

- (A) Colectoras primarias
- (B) Colectoras-distribuidoras interzonales
- (C) Arterias locales
- (D) Calles tráfico diferenciado
- (E) Vías industriales
- (F) Calles peatonales

	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	
Distancia mínima entre Alineaciones	18	15	10	8	12	3	
Ancho mínimo de Calzadas	7	6	5 (dos sentidos) 3 (un sentido)	4,5	7	-	
Ancho mínimo de Aceras	3	2	1,25	1,5	1,5	-	
Radio mínimo	120	75					
Distancia mínima entre Intersecciones	150	100					
Pendiente máxima	6%	7%	8%	8%	6%	8%	
Curvatura	Convexa	1.400	750	300	150	750	-
	Cóncava	1.000	600	200	100	600	

2. Las autopistas, autovías y vías rápidas de competencia estatal o autonómica se diseñarán de acuerdo con su normativa específica.
3. Los márgenes de las vías, cuando discurren por Suelo no Urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la legislación sectorial correspondiente. Cuando discurren por suelos urbanizables y urbanos estarán sometidos a las condiciones establecidas en el Plan General.

#### **Artículo 167.- Condiciones específicas del aparcamiento en la red viaria.**

1. Los aparcamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas y cumplirán las condiciones dimensionales de anchura mínima que figuran a continuación:
- Aparcamientos en línea: 220 cm.
  - Aparcamientos en batería: 450 cm.
  - Aparcamientos en espina: 400 cm.
2. Cuando se dispongan separados de la red viaria, los accesos deberán organizarse de manera que no produzcan interferencia en el tráfico viario y no afecten negativamente a

puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.,

3. Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación y arbolado de modo que se integren ambientalmente en las vías públicas, aporten sombra sobre los vehículos y favorezcan la adecuada ordenación de los vehículos estacionados.

#### **Artículo 168.- Condiciones del aparcamiento en el subsuelo de la red viaria.**

1. En el subsuelo de la red viaria de uso público el Ayuntamiento, por acuerdo expreso del Pleno Municipal podrá, en el supuesto de que no estuviere ya expresamente previsto por este Plan General o planeamiento de desarrollo del mismo, acordar la delimitación y descripción concreta de una unidad o finca urbana con la calificación de bien patrimonial y uso fundamentalmente para aparcamiento, con inscripción registral independiente.
2. Esta previsión del planeamiento, conjuntamente con el citado acuerdo, implican la alteración tácita a que se refiere el art. 81.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y art. 178.1.a) de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.
3. En este caso el proyecto deberá contemplar las soluciones oportunas en orden a la no desnaturalización del uso de la superficie bajo la que se construya y, en todo caso, a la asunción del compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que inicialmente tenía o que el presente Plan General establezca.

#### **Artículo 169.- Condiciones específicas de las calles particulares.**

1. Son calles particulares las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle.
2. La urbanización de las calles particulares corresponde a sus titulares o entidad promotora del proyecto, y deberán contar con la dotación de servicios urbanos y cumplir las prescripciones y características establecidas con carácter general para las vías públicas.
3. La aceptación por parte del Ayuntamiento de las calles particulares, a propuesta de cesión por sus titulares o promotor del proyecto, deberá justificarse por razones de interés público. En todo caso, la cesión deberá ser gratuita, libre de cargas y gravámenes, y deberán cumplir previamente con todos los requisitos de urbanización y dotación de servicios de las vías públicas.
4. La conservación y mantenimiento de las calles particulares corresponde a sus titulares.

Sección 3ª.- Espacios libres.

**Artículo 170.- Espacios libres. Definición.**

Constituyen los espacios libres y las zonas verdes los terrenos destinados al descanso y esparcimiento de la población mediante zonas arboladas y ajardinadas que vertebran la ciudad y mejoran la calidad ambiental de sus diversos usos.

Los espacios libres pueden tener carácter público o privado.

**Artículo 171.- Clases.**

Se distinguen las siguientes clases:

A) Parques y jardines.

Comprende los espacios de uso público destinados al recreo y esparcimiento de los ciudadanos o bien a la defensa y conservación de valores paisajísticos.

B) Sistema viario peatonal.

Comprende las vías de comunicación no rodada que enlaza distintas zonas verdes del Municipio o tiene configuración de paseo peatonal.

C) Áreas de juego.

Comprende las áreas de estancia, de menor superficie que los parques y jardines, destinadas al ocio y recreo de los ciudadanos.

D) Forestal.

Comprende los espacios libres orientados al desarrollo y/o aprovechamiento de las especies arbóreas o arbustivas por el hombre, con fines no productivos.

**Artículo 172.- Condiciones particulares.**

1. El diseño e implantación de los espacios libres y las zonas verdes en los nuevos sectores de suelo urbanizable delimitado previstos por este Plan General atenderá a la protección de los valores paisajísticos, naturales o forestales preexistentes en sus ámbitos correspondientes.
2. Los espacios libres de más de 5.000 m<sup>2</sup> podrán incorporar instalaciones de uso deportivo, cultural o recreativo sin edificación con una ocupación máxima del 15 % de su superficie.
3. Las construcciones e instalaciones vinculadas al mantenimiento de las zonas verdes o a los usos deportivos, culturales o recreativos propios de esta clase de uso tendrán una superficie construida máxima del 5% de la superficie del ámbito.
4. Temporalmente se admite la instalación de ferias, circos y atracciones que no deterioren los espacios ajardinados.

5. Se admite la posibilidad de luces y vistas de las fincas vecinas sobre los espacios libres y las zonas verdes, pero no acceso directo a través de los mismos a las fincas privadas. En ningún caso las fincas privadas podrán construir vuelos sobre estos espacios.
6. Con carácter general se cumplirán las siguientes disposiciones en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas: Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como del Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

#### **Artículo 173.- Aparcamiento en subsuelo de espacios libres.**

1. En el subsuelo de los espacios libres y zonas verdes de uso o servicio público el Ayuntamiento, por acuerdo expreso del Pleno Municipal podrá, en el supuesto de que no estuviere ya expresamente previsto por este Plan General o planeamiento de desarrollo del mismo, acordar la delimitación y descripción concreta de una unidad o finca urbana con la calificación de bien patrimonial y uso fundamentalmente para aparcamiento, con inscripción registral independiente.
2. Esta previsión del planeamiento, conjuntamente con el citado acuerdo, implican la alteración tácita a que se refiere el art. 81.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y art. 178.1.a) de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.
3. En este caso el proyecto deberá contemplar las soluciones oportunas en orden a la no desnaturalización del uso de la superficie bajo la que se construya y, en todo caso, a la asunción del compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que inicialmente tenía o que el presente Plan General establezca.

Sección 4ª.- Aparcamiento.

#### **Artículo 174.- Aparcamiento. Definición.**

Constituye el aparcamiento o, en su caso, el garaje-aparcamiento el lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluso el de servicios públicos de transporte y lugares anejos. No se incluye en esta sección el estacionamiento en superficie sobre la red viaria que se regula en la Sección 2ª. de este Capítulo.

#### **Artículo 175.- Clases.**

Se distinguen las siguientes clases:

A) Aparcamiento anejo a vivienda unifamiliar.

Comprende los aparcamientos vinculados al uso residencial de vivienda unifamiliar.

**B) Aparcamiento anejo a otros usos.**

Comprende los aparcamientos vinculados a los usos residenciales de edificación colectiva o residencia comunitaria y a los usos industriales, terciarios y dotacionales de equipamiento. Cuando las normas zonales lo permitan estos aparcamientos podrán disponerse en los espacios libres de la parcela.

**C) Aparcamiento para uso público.**

Comprende los aparcamientos de uso público, aunque sean de titularidad privada, dispuestos tanto en edificio exclusivo como bajo rasante de otras edificaciones, y los supuestos contemplados en los artículos 168 y 173 de estas Normas.

**D) Aparcamientos especiales.**

Comprende los aparcamientos de camiones y vehículos especiales de transporte de productos y mercancías.

**E) Servicios públicos de transporte.**

Comprende las instalaciones de los servicios públicos de transporte de viajeros, lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.

**Artículo 176.- Condiciones generales.**

1. La instalación y uso del aparcamiento deberá sujetarse a las prescripciones recogidas en estas Normas y demás disposiciones vigentes en esta materia.
2. Serán aplicables las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental (OMPA), número 7.
3. Con carácter general se cumplirán las siguientes disposiciones en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas: Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como del Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

**Artículo 177.- Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles.**

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva a este fin por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, que podrá condicionarse a la redacción de un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias y a la adopción de las medidas correctoras resultantes.

**Artículo 178.- Condiciones de los garajes-aparcamientos de la clase A.**

Los garajes correspondientes a viviendas unifamiliares cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie útil mínima se establece en 14 m<sup>2</sup>
- b) Las dimensiones mínimas de la plaza de aparcamiento serán de 2,55 metros de anchura y 4,80 metros de longitud.
- c) El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese, será de 2,70 metros.

#### **Artículo 179.- Condiciones de los garajes-aparcamientos de las clases B y C.**

Los garajes-aparcamientos correspondientes a las clases B y C cumplirán las condiciones particulares que se establecen a continuación.

#### **Artículo 180.- Previsiones de plazas.**

La previsión de plazas de garaje-aparcamiento aparecen establecidas en las Normas Urbanísticas para cada uso o ámbito de planeamiento. Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas referidas a metros cuadrados resulte un número fraccionario de plazas, cualquier fracción igual o menor a la mitad podrá descontarse, y la superior a la mitad deberá computarse como un espacio más.

#### **Artículo 181.- Altura libre mínima.**

En los garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto. Esta altura sólo podrá reducirse puntualmente por presencia de instalaciones u otros elementos salientes hasta un mínimo de 2,10 metros de altura libre de obstáculos.

#### **Artículo 182.- Plaza de aparcamiento.**

1. Se entiende por plaza de aparcamiento la porción de suelo debidamente señalizada destinada a la estancia de vehículos, con las siguientes dimensiones mínimas en función del tipo de vehículo que se prevea:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (m.)	ANCHURA (m.)
De dos ruedas	2,50	1,50
Automóviles pequeños	4,50	2,20
Automóviles grandes	5,00	2,40
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	9,00	3,00

2. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, cumpliendo las dimensiones mínimas indicadas. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias urbanísticas que correspondan. Las citadas dimensiones se entenderán libres entre ejes de marcas de señalización perimetral de cada plaza.

3. No tendrán consideración de plazas de aparcamiento aquellos espacios que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales anteriores, carezcan de las adecuadas condiciones de acceso libre. Solamente cuando dos plazas de aparcamiento formen una única entidad registral, podrán alinearse longitudinalmente, aunque sólo una de ellas disponga de acceso desde el pasillo de circulación.
4. La dimensión libre mínima entre plazas enfrentadas, o entre éstas y cerramientos existentes será de 5 metros. Se garantizará el espacio de giro suficiente para maniobrar en supuestos de fondo de saco. Las plazas situadas junto a muros o elementos análogos tendrán una anchura mínima de 2,50 metros.
5. Se prohíben los cerramientos de reparto interior que tengan por objeto individualizar las distintas plazas de aparcamiento.
6. En todo caso, se preverán las plazas para aparcamiento de vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida exigibles por la legislación específica de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

#### **Artículo 183.- Accesos a los garajes.**

1. Los garajes-aparcamientos dispondrán en todos sus accesos desde la calle de un espacio de ancho igual al de la rampa y 4,50 metros de fondo, como mínimo, con piso de pendiente inferior al 2%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio no podrá sobrepasar en más de 2 cm la rsante de la acera y no podrá alterar su trazado salvo justificación y autorización expresa. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 2 metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá de forma que se garantice una altura mínima libre de 2 metros.
2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) A distancia menor de 10 metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor que 10 metros u otros lugares de baja visibilidad.
  - b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.
3. Para aparcamientos de menos de 80 plazas, los accesos podrán ser unidireccionales de uso alternativo. Cuando la capacidad sea mayor de 80 plazas y menor de 240, deberán contar con un acceso bidireccional de ancho superior a 5,50 metros, o dos accesos unidireccionales diferenciados. Si es mayor de 240 plazas deberán tener entrada y salida diferenciadas, preferiblemente a distintas calles.

4. Salvo en edificios de vivienda unifamiliar, deberá ser objeto de estudio y autorización especial el acceso de forma individual desde la vía pública a plazas de aparcamiento de edificios de vivienda plurifamiliar.

#### **Artículo 184.- Rampas de acceso.**

1. Para acceso a los aparcamientos no se permite la construcción de rampas exteriores emplazadas en el espacio público, salvo que su construcción esté prevista en el presente Plan.
2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% y las rampas en curva, la del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3,50 metros con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura medida en el eje, será superior a 6 metros.

#### **Artículo 185.- Aseos en aparcamientos públicos.**

Los aparcamientos públicos de hasta 2.000 metros cuadrados de superficie construida dispondrán de dos aseos con lavabo e inodoro diferenciados, uno para cada sexo. Para superficies construidas mayores de 2.000 metros cuadrados se dispondrán dos aseos diferenciados para cada sexo.

#### **Artículo 186.- Evacuación y escaleras.**

El dimensionado de las vías de evacuación y escaleras cumplirá las disposiciones del Código Técnico de la Edificación y demás normativa técnica aplicable.

#### **Artículo 187.- Aparatos montacoches.**

Se podrá autorizar el empleo de aparatos elevadores montacoches para el acceso a garajes-aparcamientos. El espacio de espera para aquéllos que cuenten con entre 10 y 20 plazas será el equivalente al definido en el artículo 183. para los casos que cuenten con un número superior se deberá garantizar el cruce de dos vehículos en el propio espacio de espera.

#### **Artículo 188.- Mancomunidad de garajes-aparcamientos.**

Con el fin de reducir al máximo los accesos de vehículos, se autorizará la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

#### **Artículo 189.- Condiciones de los garajes-aparcamientos de las clases D y E.**

Las condiciones particulares de los garajes-aparcamientos de las clases D y E serán las establecidas por la normativa específica que resulte aplicable. En todo caso, su emplazamiento, estudio de tráfico y características esenciales deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Sección 5ª.- Infraestructuras.

**Artículo 190.- Infraestructuras. Definición.**

Cuando la dotación se destina a la provisión y gestión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, residuos urbanos y otros servicios infraestructurales.

**Artículo 191.- Condiciones de la infraestructura de abastecimiento de agua.**

Se estará a lo dispuesto en las disposiciones de carácter sectorial vigentes en la materia, entre otros, el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establece los criterios sanitarios de calidad del agua de consumo humano.

**Artículo 192.- Condiciones de la infraestructura de saneamiento.**

1. Se estará a lo dispuesto en las disposiciones de carácter sectorial vigentes en la materia, entre otros, en la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua de Aragón, el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración vigente y en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado. En cualquier caso, cuando se conecte con la red general de saneamiento del municipio, deberá acreditarse que esta tiene capacidad suficiente como para evacuar los caudales actuales y los de nueva aportación.
2. Serán aplicables las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental (OMPA), número 4.

**Artículo 192.bis.- Condiciones de la infraestructura de vertido.**

1. Los vertidos cumplirán los requisitos establecidos en el vigente Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración así como las normas de calidad del Instituto del Agua de Aragón establecidas en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, sin que puedan superarse las concentraciones contaminantes admisibles recogidas en el tabla del artículo 16 de dicho Decreto.
2. Cuando se trate de vertidos realizados por industrias:
  - a) Será necesaria la depuración independiente de los residuos industriales de cada parcela en el caso de que el efluente no reúna las características exigidas.
  - b) Resulta obligatorio que cada parcela industrial cuente en su acometida individual de una arqueta de control de vertidos para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente, situada

antes de la conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.

3. Cuando se trate de vertidos que no lo sean a la red municipal, se deberá obtener el permiso previo del Organismo de Cuenca.
4. Se prohíbe la incorporación de aguas parásitas (tales como escorrederos de riego, drenajes, acequias, etc.) al alcantarillado municipal, con el fin de evitar el incremento innecesario de los caudales a tratar en la depuradora.

#### **Artículo 193.- Condiciones de la infraestructura de energía eléctrica.**

1. Con carácter general, en suelo urbano, las redes de distribución de energía eléctrica serán subterráneas.
2. En suelo urbanizable los Planes Parciales resolverán en su ámbito las servidumbres derivadas de las líneas eléctricas existentes, mediante el soterramiento de las mismas.
3. En suelo no urbanizable, cuando fuere preciso la implantación de nuevas instalaciones no previstas en el planeamiento, se observará el procedimiento establecido en la legislación urbanística para la implantación de instalaciones de interés público sujetas a autorización especial. En el procedimiento deberán observarse las especiales circunstancias de la categoría del suelo no urbanizable de que se trate.
4. En suelo urbano y urbanizable, serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica e instalaciones asimilables, las siguientes condiciones:
  - a) No se permite la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y espacios libres cuando se prevea en los instrumentos de planeamiento de desarrollo o en proyectos de urbanización.
  - b) Los centros de transformación se dispondrán preferentemente subterráneos o en locales adaptados en el interior de las edificaciones. Podrán autorizarse centros de transformación sobre rasante, adoptando soluciones adecuadas para su integración con la edificación del entorno o, en su caso, con los espacios libres y zonas verdes.
  - c) Los centros de transformación deberán estar aislados convenientemente, adoptándose las medidas correctoras necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los usuarios.

#### **Artículo 194.- Condiciones de la infraestructura de gas.**

1. En suelo urbano, la instalación y ampliación de las redes de gas deberá coordinarse con las actuaciones municipales programadas para los diferentes ámbitos mediante Proyectos de obras ordinarias de reurbanización o, en su caso, de Proyectos de urbanización.

2. En suelo urbanizable, los Planes Parciales y Proyectos de urbanización deberán prever obligatoriamente la instalación de la infraestructura de gas en su ámbito correspondiente, la conexión a la red y los cierres de redes y anillos de forma que los nuevos caudales previstos no intercedan en el servicio que se viene prestando.
3. Las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección deberán preverse en el planeamiento de desarrollo y en los proyectos técnicos con soluciones integradas en el entorno edificado o, en su caso, en los espacios libres y zonas verdes.

Artículo 195.- Condiciones de la infraestructura de telecomunicaciones.

1. Se estará a lo dispuesto en las disposiciones de carácter sectorial vigentes en la materia, entre otras, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas; el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y su reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril y demás normativa vigente al momento de solicitar licencia.
2. Serán aplicables las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental (OMPA), número 7.
3. En suelo urbano toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico será subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.
4. En suelo urbanizable, los Planes Parciales y Proyectos de urbanización deberán prever la instalación subterránea de las infraestructuras de telecomunicaciones en su ámbito correspondiente y su conexión a la red.
5. Las construcciones o instalaciones anexas a esta infraestructura cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) No se permite su instalación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y espacios libres cuando se prevea en los instrumentos de planeamiento de desarrollo o en proyectos de urbanización.
  - b) Se dispondrán preferentemente subterráneas, no obstante podrán autorizarse sobre rasante, adoptando soluciones adecuadas para su integración con la edificación del entorno o, en su caso, con los espacios libres y zonas verdes.
  - c) Deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias, a fin de hacer la instalación tolerable para los usuarios.

6. En suelo no urbanizable, cuando fuere preciso la implantación de nuevas instalaciones no previstas en el planeamiento, se observará el procedimiento establecido en la legislación urbanística para la implantación de instalaciones de interés público sujetas a autorización especial. En el procedimiento deberán observarse las especiales circunstancias de la categoría del suelo no urbanizable de que se trate.

#### **Artículo 196.- Condiciones de la infraestructura de residuos urbanos.**

1. Se estará a lo dispuesto en las disposiciones de carácter sectorial vigentes en la materia, entre otras, la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
2. Serán aplicables las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental (OMPA), número 2.

#### **Artículo 197.- Condiciones de otros servicios infraestructurales.**

Se consideran las Estaciones de Servicio como servicios infraestructurales que tienen por objeto el suministro de carburantes y combustibles para vehículos y en el que pueden coexistir otros usos relacionados con su mantenimiento y/o área de servicios.

Además de las condiciones exigibles por la normativa sectorial que sea de aplicación, cumplirán las siguientes:

1. En suelo urbano sólo serán autorizables en zonas calificadas como no residenciales. Las grandes superficies comerciales podrán implantar Estaciones de Servicio al amparo del Real Decreto Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados y Bienes de Servicios.
2. Los surtidores, depósitos o, en general, elementos que almacenen combustibles se separarán: del lindero frontal una distancia "d" (en metros) tal que  $d + a \geq 15$  metros, siendo "a" la anchura de la calle en metros; y de los restantes linderos no menos de 15 metros. No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso.
3. Las restantes edificaciones cumplirán las condiciones de la zona que estén implantadas en lo referente a volumen, alturas, retranqueos y cuantos parámetros resulten de aplicación.
4. Dispondrán de plazas de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
5. Los talleres de automóvil anexos no podrán tener superficie superior a 100 m<sup>2</sup> y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de taller o fracción.
6. No causarán molestias a los vecinos colindantes de acuerdo con la legislación vigente en materia de actividades.

7. Podrán implantarse en superficies libres anexas al viario en suelo urbanizable, previstas por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo, previa la concesión administrativa correspondiente.

## **ANEXO NORMATIVO II**

### **EJERCICIO DE LAS FACULTADES RELATIVAS AL USO Y EDIFICACIÓN DEL SUELO**

#### **TÍTULO 1.- PLANEAMIENTO.**

##### **Artículo 1.- Objeto del Anexo Normativo.**

Es objeto de este Anexo Normativo es la regulación de los procedimientos administrativos que resulten procedentes para el ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz.

##### **Artículo 2.- Tramitación de figuras de planeamiento e instrumentos de ejecución.**

Las solicitudes se dirigirán al Alcalde acompañadas del proyecto técnico correspondiente. La solicitud será firmada por el promotor del expediente haciendo constar necesariamente el nombre, apellidos, domicilio y D.N.I.

##### **Artículo 3.- Contenido de las figuras de planeamiento e instrumentos de ejecución.**

El contenido de las figuras de planeamiento y de los instrumentos de ejecución se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente y a lo determinado en el Plan General de Ordenación Urbana. En todo caso en la memoria de los documentos se justificará el estricto cumplimiento de la legislación y Normas vigentes.

##### **Artículo 4.- Información Urbanística.**

3. Cualquier persona o entidad interesada en conocer la situación urbanística de alguna parcela o finca tendrá derecho a recibir información por parte del Ayuntamiento de Alcañiz.
4. La solicitud de información urbanística se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, acompañada, si fuese requerido, de los planos o croquis necesarios para expresar con claridad la información solicitada y su emplazamiento.

**Artículo 5.- Inspección Urbanística.**

Corresponde al Ayuntamiento la inspección necesaria para garantizar el cumplimiento de las determinaciones del Plan General en el ámbito de su competencia.

A tal efecto, los inspectores urbanísticos dispondrán de las facultades y funciones reguladas en los artículos 262 y 264 de la LUAr de 2009.

**Artículo 6.- Interpretación.**

La interpretación y aplicación de este Anexo Normativo se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del documento de Normativa Urbanística General del Plan General.

**TÍTULO 2.- LICENCIAS****CAPÍTULO I.- LICENCIAS URBANÍSTICAS****Sección 1ª.- Disposiciones generales.****Artículo 7.- Actos sujetos a licencia.**

1. Serán de aplicación para el municipio de Alcañiz, lo dispuesto en el Capítulo III del Título V de la LUAr de 2009, en todo lo relativo a las licencias.
2. Están sujetos a previa licencia municipal, en general, todos los actos de edificación, uso, actividad o transformación que se produzcan en el término municipal, sobre el suelo, vuelo o subsuelo. Requerirán licencia urbanística previa, específicamente, los siguientes actos:
  - Parcelaciones urbanísticas.
  - Segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, no incluidos en Proyectos de Reparcelación.
  - Movimientos de tierras en cualquiera de sus formas y clase de suelo: vaciado, excavación, rebaje, terraplenado, catas, etc.
  - Obras parciales de urbanización no contenidas en Proyectos de Urbanización
  - Obras de edificación en sus diferentes formas: nueva planta, ampliación, reforma, rehabilitación, restauración, etc.
  - Obras de conservación, mejora, reparación, etc., de los edificios.
  - Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
  - Primera utilización y ocupación de los edificios o cambio de uso de los mismos.

- Derribos y demoliciones, totales o parciales, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.
- Obras y usos de carácter provisional.
- Cerramiento de fincas, muros y vallados.
- Extracción de áridos y explotación de canteras.
- Tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados.
- Modificación de las características físicas del suelo.
- Instalaciones que afecten al subsuelo.
- Instalaciones de servicios e infraestructuras.
- Colocación de carteles de publicidad visibles desde la vía pública.

Asimismo, están también sujetos a licencia urbanística los actos de edificación y uso del suelo, o subsuelo, que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar el ente titular de dicho dominio.

3. La sujeción a previa licencia alcanza a las actuaciones citadas realizadas en el ámbito territorial del Plan General, sin perjuicio de otras autorizaciones que concurren.
4. Las operaciones promovidas por organismos del Estado, Administración Autonómica o Entidades de Derecho Público, están sujetas a licencia municipal, salvo en los supuestos contemplados en el artículo 244 de la LUAr de 2009 y la Disposición Adicional Décima del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (LS de 2008) y demás normativa sectorial que resultase aplicable.
5. No están sujetos a licencia previa:
  - a) Las obras de urbanización previstas en los Proyectos de Urbanización tramitados y aprobados conforme a la legislación vigente y Normativa General del PGOU, sirviendo la aprobación definitiva de los referidos instrumentos como habilitación suficiente para el inicio de las obras.
  - b) Las obras que se ejecuten como cumplimiento de una orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.
6. En caso de que para la realización de cualquiera de las obras anteriormente referenciadas se precise la instalación de andamios, u otros elementos auxiliares, en la vía pública, habrá de solicitarse licencia de la correspondiente instalación.

#### **Artículo 8.- Alineaciones y rasantes.**

1. Todo particular puede pedir al Ayuntamiento las alineaciones y rasantes oficiales que correspondan a una finca determinada.

2. El señalamiento de alineaciones y rasantes será obligatorio como requisito previo para la concesión de licencias de movimientos de tierras, de urbanización o de edificación, cuando estas últimas se refieran a obras de nueva planta o ampliación.
3. La alineación se dará sobre plano del solar y zona inmediata, a escala 1:500, con referencias a la cartografía oficial municipal.
4. El Ayuntamiento regulará los procedimientos de señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, y el levantamiento del acta correspondiente, entre los supuestos de las facultades y funciones inspectoras atribuidas por los artículos 262 y 264 de la LUAr de 2009. Asimismo se regularán entre las funciones inspectoras la comprobación de la obra en el momento en que ésta sobrepase la rasante de la calle y cuando se alcance la altura autorizada, extendiéndose la correspondiente acta para que conste el resultado de la comprobación efectuada.
5. Si se iniciasen las obras en desacuerdo con las alineaciones y rasantes oficiales, el titular de las mismas quedará obligado a demolerlas en todas aquellas partes que no se ajusten y no resulten legalizables.

#### **Artículo 9.- Resolución, criterios y tasas.**

1. Las licencias para los actos de edificación y uso del suelo se concederán de acuerdo con las previsiones de los artículos 193 a 198 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de la Administración Local de Aragón (LALAr) y 229 a 244 de la LUAr de 2009, así como del planeamiento y demás normativa aplicable.
2. Las licencias serán efectivas en el momento en que se liquiden las tasas así como las cesiones o compromisos de cesión, si fuere necesario.
3. La obligación de satisfacer los referidos derechos y tasas nace:
  - a) Por la presentación de la solicitud de licencia.
  - b) Por la realización de cualquier obra o instalación para que sea preceptiva la licencia, aunque no haya sido ésta solicitada en forma reglamentaria y con independencia de la procedencia de su concesión.
  - c) El pago de las referidas exacciones no prejuzga, en ningún caso, la concesión de la licencia.

#### **Artículo 10.- Implicaciones de la licencia para el titular.**

Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas normas, las siguientes obligaciones:

- a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- b) Constituir o reponer la acera en el frente o frentes de fachada de la finca.
- c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, alcantarillas, canalizaciones y demás elementos análogos.
- d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla protectora.
- e) Colocar en la obra, en lugar visible desde la vía pública, un cartel indicativo de la licencia concedida según modelo y características establecidas por el Ayuntamiento en el que figuren los siguientes datos: número de licencia y fecha de expedición, objeto de la misma, datos del promotor, autor del proyecto, dirección técnica y contratista; fecha del comienzo de las obras y plazo de ejecución de las mismas.

#### **Artículo 11.- Transmisión de licencias de obras.**

Las licencias de obras podrán transmitirse mediante comunicación escrita al Ayuntamiento suscrita por ambos titulares. Si las obras se encontraran en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia y sus condiciones serán exigibles al antiguo y al nuevo titular de la misma.

#### **Artículo 12.- Caducidad de la licencia.**

1. El Ayuntamiento declarará la caducidad de una licencia otorgada, previa apertura y tramitación de expediente de caducidad con audiencia a los interesados, en los siguientes supuestos:
  - a) Por el transcurso del plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o del correspondiente permiso de inicio en el caso de licencia de eficacia diferida, sin haber comenzado las obras, salvo en el supuesto de solicitud de prórroga por causa justificada y autorización de la misma.
  - b) Cuando comenzadas las obras, estas fueran interrumpidas y transcurriese un plazo de seis meses sin reanudarlas, salvo en el supuesto de solicitud de prórroga por causa justificada y autorización de la misma.
  - c) Por transcurso del plazo de ejecución fijado en la licencia y, en su caso, de la prórroga autorizada.

2. La declaración de caducidad producirá:
  - a) El cese de autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.
  - b) La pérdida de todos los derechos liquidados, aun cuando no se hubiese ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.
  - c) Una vez declarada la caducidad, se procederá, en su caso, a exigir el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el artículo 10.
3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia.
4. La caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.
5. Es también supuesto de caducidad de la licencia el desistimiento expreso del solicitante.
6. La continuación de las obras, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento indispensables, cuando se hubiere declarado la caducidad tendrán la consideración de obras efectuadas sin licencia en los términos previstos en el artículo 196 de la LUAr.

#### **Artículo 13.- Adecuación de las obras al Proyecto.**

1. Las obras se realizarán con estricta sujeción al Proyecto técnico para el que se concedió la licencia, a las condiciones impuestas en el acuerdo municipal de otorgamiento y a las disposiciones que el Ayuntamiento pudiera dictar durante el curso de las obras, por razones de seguridad e higiene públicas.
2. Las alteraciones que, en su caso, pretendieran realizarse durante la ejecución de las obras requerirán la modificación expresa de la licencia concedida, si procede.

#### **Artículo 14.- Obras sin licencia o en desacuerdo con la misma.**

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuaren sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Ayuntamiento dispondrá la paralización inmediata de dichos actos y la apertura del oportuno expediente de protección de la legalidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 265 de la LUAr de 2009.
2. En el supuesto de obras y usos en curso de ejecución que pudieran resultar compatibles con la ordenación vigente, el Ayuntamiento requerirá al interesado para

que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o, en su caso, la modificación de la otorgada. En el caso de no solicitarse licencia, el Ayuntamiento actuará de conformidad con el artículo 265.1.b) de la LUAr de 2009.

3. En el supuesto de obras terminadas, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, se actuará conforme estipula el artículo 266 de la LUAr de 2009.

#### **Artículo 15.- Suspensión de los efectos de licencia u orden de ejecución.**

El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución, y consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas consideradas como graves o muy graves en la LUAr de 2009 (artículos 275 y 276).

#### **Sección 2ª.- Obras menores.**

##### **Artículo 16.- Definición.**

1. La obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo, normalmente, en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto técnico, ni de elevado presupuesto.
2. Están excluidas de este concepto las obras recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE), por tratarse de obras mayores de edificación que requieren proyecto técnico.

##### **Artículo 17.- Supuestos de obra menor.**

1. **Obras de conservación y mantenimiento:** comprenden la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública.
2. **Obras de acondicionamiento menor:** obras de reforma parcial no estructural, de reparación, renovación, modificación o sustitución de suelos, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, en las que concurren las circunstancias siguientes:
  - a) Que no impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda.
  - b) Que no afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes del edificio, condiciones de seguridad, especialmente estructura y conductos generales de saneamiento vertical, ventilación, ni en la distribución de los espacios interiores, ni

en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.

3. **Reparaciones parciales en paramento exterior de los edificios:** fachadas, balcones, elementos salientes, retejado parcial de cubiertas y otros elementos relativos a infraestructuras de edificios.

4. **Otras obras menores:**

- a) Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, cierres metálicos, así como las instalaciones necesarias para su uso y conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.
- b) Trabajos de nivelación, limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación apreciable del nivel natural del terreno ni la tala de árboles.
- c) Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción.
- d) Cerramiento de fincas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de zona y edificación específica.
- e) Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio, modificaciones estructurales del inmueble o reforma integral de los locales, teniendo éstas la calificación de obras mayores.

#### **Artículo 18.- Requisitos documentales y técnicos.**

1. Con carácter general:

- a) Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones.
- b) Etiqueta identificativa o, en su defecto, fotocopia del NIF o del DNI.
- c) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
- d) Situación de la obra a realizar (dirección de la misma).
- e) Copia de autoliquidación de tributos aplicables.

2. Documentación específica:

## a) Obras de conservación y mantenimiento:

- Memoria de la actuación que se va a realizar, con un croquis/plano.
- Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
- Fotografías (en caso de exteriores).

## b) Obras de acondicionamiento menor:

- En viviendas, igual que en el apartado a).
- En locales, además, referencia o fotocopia de la licencia de apertura o licencias anteriores (urbanística o instalación).
- En obras en paramento exterior: la Memoria de las actuaciones indicará el cumplimiento de las normas urbanísticas del Plan General respecto a fachadas, señalando los materiales a emplear (sus características, color, uniformidad con el resto) y diseño de la fachada. El resto de la documentación será como en el apartado a).

## c) Otras obras menores:

- Memoria (diseño gráfico, indicando cumplimiento de las normas urbanísticas del Plan General, fachadas y dirección facultativa en casos especiales).
- Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
- Fotografías.

## c1) Cerramiento de finca:

- En suelo no urbanizable: fotografía, fotocopia de documento público que acredite la titularidad de la finca, plano de emplazamiento y plano indicando zona a calles o caminos, presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
- En suelo urbano: plano de emplazamiento, presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra y fotografías.

**Artículo 19.- Procedimiento.**

1. Sin perjuicio de las particularidades y requisitos que por razón del contenido específico de la actuación urbanística se establezcan en la normativa sectorial, o de las excepciones que expresamente se indican, la tramitación de solicitudes de licencias de obras menores se ajustará a los procedimientos señalados en este artículo.
2. Se tramitarán por este procedimiento las solicitudes de licencias que respondan a los supuestos de obra menor previstos en los artículos 16 y 17:
  - 2.1. El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo 18, a la que acompañará la documentación que el presente Anexo Normativo prevé para cada tipo de actuación urbanística, y se presentará en el registro municipal.

- 2.2. Los servicios competentes en el acto de la presentación examinarán la solicitud y la documentación aportada, actuando conforme estipula el artículo 71 de la LRJPAC si fuera necesario.
  - 2.3. Una vez completa la documentación, se emitirá informe municipal, que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:
    - a) De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable, o
    - b) De otorgamiento, indicando, en su caso, los requisitos o medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.
  - 2.4. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente.
  - 2.5. El transcurso del plazo máximo fijado en el número anterior podrá interrumpirse por una sola vez mediante requerimiento para subsanación de deficiencias; el requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación.
3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la solicitud no fuera posible la notificación de subsanación de deficiencias o ajuste de la actuación a que se refiere el apartado 2.2.

### **Sección 3ª.- Obras mayores.**

#### **Artículo 20.- Definición.**

Tendrán la consideración de obras mayores aquellas para cuya realización se requiera proyecto técnico de acuerdo con la legislación vigente, y, en particular, las contempladas en el párrafo 2 del artículo 2 de la LOE.

#### **Artículo 21.- Supuestos de obra mayor.**

A los efectos de estas Normas, se distinguen los siguientes tipos:

1. **Obras de restauración de edificios:** Son obras destinadas a preservar las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas de los edificios y de cada una de sus partes, asegurando, a la vez, las imprescindibles condiciones de seguridad, de estabilidad, higiene y adecuación tecnológica que hacen posible la continuidad en su utilización. Se incluyen en este concepto cuantas obras sean precisas para la preservación o reproducción fiel de la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, así

como aquellas tendentes a la eliminación de elementos añadidos en épocas posteriores que distorsionen la integridad arquitectónica del inmueble. No se incluyen obras que supongan un aumento de volumen ni alteración tipológica con respecto al edificio existente o, en su caso, original.

2. **Obras de consolidación de edificios:** Son obras mayores de carácter estructural, cuya finalidad es afianzar, reforzar o restituir elementos dañados de la estructura portante del edificio, para asegurar su estabilidad y mantener sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura o distribución. En este tipo de obras se incluyen los refuerzos de la cimentación, la sustitución o el refuerzo de forjados en mal estado, la consolidación de fachadas mediante atados, la reparación de estructuras de cubierta, etc. Pueden referirse también a obras necesarias para asegurar la estabilidad de edificaciones ruinosas y de elementos parciales que pudieran subsistir de edificios arruinados.
3. **Obras de rehabilitación de edificios:** Son obras cuyo objeto, conservando las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas fundamentales de los edificios, se dirige a la conservación, la recuperación o la mejora de sus condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorable para facilitar la continuidad en su utilización; para ello podrá procederse a la sustitución o modernización de sus instalaciones, o, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniéndose, en todo caso, sus características morfológicas y su volumen edificado.
4. **Obras de acondicionamiento mayor:** Son obras cuya finalidad es mejorar las condiciones de habitabilidad de un local concreto de un edificio (sea comercial, oficina o vivienda), mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas que le son propias.
5. **Obras de demolición:** Son obras cuyo objeto es eliminar físicamente una construcción en todo o en parte.
6. **Obras de nueva edificación:** Son obras que incluyen las construcciones de nueva planta sobre un suelo vacante, las de sustitución de un edificio por otro, las de reconstrucción y las de ampliación, en planta o en volumen, de un edificio existente.

#### **Artículo 22.- Requisitos documentales y técnicos.**

1. Con carácter general:
  - a) Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones, suscrita por el interesado o persona que le represente y por facultativo competente.
  - b) Etiqueta identificativa o, en su defecto, fotocopia del NIF o del DNI.

- c) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
- d) Situación de la obra a realizar (dirección de la misma).
- e) Copia de autoliquidación de tributos aplicables.

2. Documentación específica:

**2.1. Obras de nueva construcción, ampliación o reforma de edificios existentes:**

- a) Copia del plano oficial de alineaciones y rasantes.
- b) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas previamente.
- c) Plano de situación a escala que determine la localización de la finca a que se refiera el proyecto.
- d) Tres (3) proyectos técnicos suscritos por técnico competente y debidamente visados por el Colegio Oficial correspondiente que incluya como contenido el siguiente:
  - *Memoria* en la que se describa la obra, con justificación expresa de la forma en que se ha dado cumplimiento a la normativa municipal en sus diferentes aspectos y se indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráficamente en los planos.
  - *Plano Topográfico* de escala mínima 1:1000 de la parcela y del emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos y las cotas de nivel de la planta baja con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso.
  - En caso de presentar *Proyecto Básico*, éste incluirá:
    - ✓ Memoria descriptiva y justificativa de las obras, indicando el cumplimiento sobre estacionamientos.
    - ✓ Presupuesto estimativo por capítulos.
    - ✓ Plano acotados de planta y/o alzadas y/o secciones a escala mínima 1:100 de la zona o zonas del edificio o viviendas afectadas por obras, indicando el lugar que ocupa con relación a la planta y/o plantas del edificio, rotulando el uso y presentando planos independientes del estado inicial del modificado en su caso.
    - ✓ Datos que permitan la localización de la licencia de obras de construcción del edificio en su caso.

- ✓ Proyecto que prevea las infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, siempre que el edificio deba acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal.
- En caso de *Proyecto de Ejecución*, deberá aportarse:
  - ✓ Instalaciones.
  - ✓ Pliego de condiciones.
  - ✓ Presupuesto y mediciones detalladas por partidas.
  - ✓ Estudio de seguridad y salud o Estudio Básico de seguridad y salud, según proceda legalmente en función del presupuesto de ejecución, duración de las obras o número de trabajadores simultáneos.
  - ✓ Descripción fotográfica (18 por 24) del estado de la finca y sus colindantes, cuando se considere necesario.
  - ✓ Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
  - ✓ Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas e instalaciones que requiriesen reparación.
  - ✓ Documento acreditativo del nombramiento de los técnicos competentes para la dirección de obra. En el supuesto de no conocerse éstos en la tramitación de la licencia, se comunicará obligatoriamente al Ayuntamiento conjuntamente con el inicio de obra.
- e) La ejecución de obras contiguas o muy próximas a los edificios a que se refiere el apartado siguiente, podrá implicar, la obligación de acompañar a la solicitud de la licencia un dibujo de las fachadas del edificio proyectado y del catalogado, con el fin de ponderar si, dada la composición y el carácter de ambos, pudiera derivarse algún perjuicio estético a consecuencia de la nueva construcción.

2.2. **Obras de reforma, restauración o ampliación de edificios incluidos en el catálogo:** Además de los requisitos consignados en el apartado anterior, se observarán las siguientes prescripciones:

- Se hará constar la calificación correspondiente en la solicitud de licencia.
- Se detallará, mediante planos independientes y fotografías, el estado actual de la edificación.
- Se justificará en la Memoria la necesidad o conveniencia de realizar las obras y el alcance de éstas.

1. Será el estipulado en el artículo 19 apartados 2.1, 2.2, 2.3 y 2.5.
2. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a tres meses contados desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente. Transcurrido dicho plazo sin haber recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo.
3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo positivo facultades contra las prescripciones de la Ley o de la normativa municipal.

#### **Artículo 24.- Licencia de obras con eficacia diferida.**

1. La licencia de obras podrá concederse con la presentación de *Proyecto Básico*, quedando su eficacia suspendida y condicionada a la presentación del *Proyecto de Ejecución* y obtención del correspondiente permiso de inicio de obras.
2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de 6 meses, caducando a todos los efectos si en dicho plazo no se solicita el correspondiente permiso de inicio de obras con la presentación del Proyecto de Ejecución. La declaración de caducidad requerirá la previa apertura de expediente con audiencia del interesado.

#### **Artículo 25.- Licencia de ocupación.**

1. Se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sea necesaria la licencia ambiental de actividades clasificadas ni la de apertura.
2. Tiene por objeto comprobar que las obras de nueva construcción o las de modificación o reforma se ajustan a la licencia de obras otorgada en su día conforme al proyecto aprobado y posibilita la ocupación y uso del inmueble y la contratación de servicios.
3. Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada de la siguiente documentación:
  - a) Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón, en el que se acredite la fecha de terminación, así como que las obras se han realizado conforme al proyecto para el que se concedió la licencia y a las condiciones impuestas en la propia licencia y que la edificación está en condiciones de ser utilizada.
  - b) Cédula de habitabilidad.

- c) Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Desarrollo (s/. R.D. 2135/80 de 26-09-80).
  - d) Certificado de Sanidad, cuando proceda.
  - e) Recibo de tasas correspondientes, en su caso.
4. Será requisito para su concesión la comprobación municipal de que la construcción o reforma se ajusta al proyecto objeto de la licencia de obras correspondiente y a sus condiciones urbanísticas, así como el cumplimiento de las condiciones u obligaciones de ejecución de la urbanización correspondiente.
5. En todo caso, no se otorgará esta licencia ni se permitirá el uso u ocupación efectivo de los edificios o instalaciones hasta que no esté realizada totalmente y concluida la obra de urbanización correspondiente, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado. Hasta ese momento, las Empresas o Entidades correspondientes al suministro de agua, electricidad y combustible para calefacción, no podrán suministrar sus servicios bajo las sanciones y demás medidas procedentes, cortándose y anulándose totalmente toda clase de suministro o contratación que, de hecho, sirviera para tales edificios o instalaciones.
6. Igualmente se prohibirá o suprimirá, en su caso, el servicio municipal de alcantarillado, denegándose las licencias de obras para las de acometida y el permiso para el correspondiente empalme.

#### **Sección 4ª.- Movimiento de tierras, parcelaciones de terrenos y vallas y andamios.**

##### **Artículo 26.- Licencia para movimiento de tierras. Procedimiento de solicitud.**

La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 18.1, irá firmada también por el técnico responsable de la dirección de las obras y deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación, servicios y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- b) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen de las obras.
- c) Documento acreditativo de la dirección técnica de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

**Artículo 27.- Licencia de parcelación. Definición y procedimiento de solicitud.**

1. Las licencias de parcelación en suelo urbano y urbanizable son autorizaciones para dividir terrenos, siempre que previamente se haya aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.
2. La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 18.1, deberá ir acompañada de un proyecto que comprenda los siguientes documentos:
  - a) Plano de situación de la finca o fincas cuya parcelación se solicite a escala 1:1000.
  - b) Memoria en la que:
    - Se aleguen las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la parcelación, habida cuenta de lo dispuesto en la legislación vigente, en particular de la normativa municipal.
    - Se describa la finca matriz que se trate de dividir.
    - Se indiquen las condiciones de edificabilidad de las parcelas.
    - Se describan las fincas resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el registro de la Propiedad.
  - c) Plano a escala 1:200 de la finca matriz.
  - d) Plano a escala 1:200 de las fincas resultantes de la parcelación.

**Artículo 28.- Licencias de vallas y andamios. Definición y procedimiento.**

1. Supone la autorización para ocupar la vía pública mediante instalación de vallas, andamios, pies derechos y elementos auxiliares.
2. La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 18.1, deberá ir acompañada de un proyecto que comprenda los siguientes documentos:
  - a) Memoria en la que se justifique la necesidad de la instalación con indicación de los metros lineales y superficie a ocupar de vía pública.
  - b) Plano de situación de la obra a escala 1:1000.
  - c) Plano de emplazamiento de la instalación a escala 1:200.
  - d) Estudio Básico de Seguridad y Salud visado por Colegio Oficial y redactado por técnico competente o, en su caso, un Certificado de Seguridad emitido por técnico competente.

## **CAPÍTULO 2.- LICENCIAS AMBIENTALES DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS Y DE APERTURA**

### **Artículo 29.- Licencia ambiental de actividades clasificadas. Finalidad y tramitación.**

1. El sometimiento de las actividades a previa licencia tiene por objeto evitar que las instalaciones, establecimientos, actividades, industrias o almacenes, sean públicas o privadas, produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y ocasionen daños a la riqueza pública o privada o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes. En este sentido, quedan afectados al cumplimiento de este artículo, las actividades que se correspondan con los supuestos contemplados en la Ley 2/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón y en las Ordenanzas Municipales de Protección Ambiental (OMPA).
2. La licencia ambiental de actividades clasificadas se tramitará previa o simultáneamente a la licencia respectiva de obra, si bien serán objeto de una única resolución de conformidad con lo dispuesto en el artículo 234 de la LUAr de 2009.
3. El procedimiento de tramitación será el establecido en la Ordenanza 7, relativa a Licencias de Actividades, de las Ordenanzas Municipales de Protección Ambiental (OMPA).

### **Artículo 30.- Licencia de apertura. Definición y tramitación.**

1. Es el permiso necesario para poder desarrollar sus funciones con el que deben contar los establecimientos comerciales e industriales y de prestación de servicios que no precisen de licencia ambiental de actividades clasificadas por su escasa posibilidad de producir molestias y alterar las condiciones normales de seguridad e higiene del Medio Ambiente, ocasionar daños a los bienes públicos o privados o entrañar riesgos graves para las personas. Esta licencia tiene por objeto asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad, en particular la protección contra incendios y la salud y seguridad laboral.
2. La licencia de apertura se tramitará previa o simultáneamente a la licencia respectiva de obra, si bien serán objeto de una única resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 234 de la LUAr de 2009.
3. El procedimiento de tramitación será el establecido en la Ordenanza 7, relativa a Licencias de Actividades, de las Ordenanzas Municipales de Protección Ambiental (OMPA).

**TÍTULO 3.- DEBER DE CONSERVACION Y RUINA****CAPÍTULO 1.- DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS Y SOLARES****Artículo 31.- Deber de conservación de los propietarios de edificios y solares.**

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones y carteles deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, según lo dispuesto en el artículo 251 y siguientes de la LUAr de 2009.

**Artículo 32.- Órdenes de ejecución para la conservación.**

1. Al amparo del artículo 251.2 de la LUAr de 2009, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación ya sea en el caso de edificaciones o jardines y espacios libres particulares por motivos de interés turístico o estético.
2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponda.

**Artículo 33.- Conservación del patrimonio catalogado.**

1. La catalogación de edificios como de valor patrimonial o en su caso de interés histórico - artístico o declarados Bien de Interés Cultural, comporta la obligación de su conservación, protección, y custodia, por sus propietarios y a la Administración Pública en la parte que le pudiera corresponder.
2. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo casos de extrema necesidad con permiso expreso del Ayuntamiento.

**Artículo 34.- Contenido del deber de conservación.**

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad, manteniéndolo permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o resto orgánico o mineral.

**Artículo 35.- Infracciones.**

1. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación facultará al Ayuntamiento para imponer multas coercitivas o, en su caso, para la ejecución subsidiaria, en los términos establecidos en los artículos 256 y 257 de la LUAr de 2009.

2. La infracción, por los propietarios o compañías concesionarias de teléfono, electricidad, gas y empresas anunciadoras dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio. El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en cuanto sean responsables.

## **CAPÍTULO 2.- DEL ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS**

### **Artículo 36.- Estado ruinoso de las edificaciones.**

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en el artículo 258 de la LUAr de 2009.

### **Artículo 37.- Relación con la ordenación.**

La simple disconformidad con el Plan o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación del planeamiento o instrumento que lo desarrolle.

### **Artículo 38.- Inmuebles catalogados.**

En principio, los inmuebles catalogados como patrimonio arquitectónico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos, siéndoles de aplicación lo previsto en el artículo 260 de la LUAr de 2009 sobre alteración de la ruina, y lo dispuesto en los artículos 258.6.a), 251, 253 y 254 de la LUAr de 2009.

### **Artículo 39.- Denuncias.**

Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades los edificios que amenazan ruina o los que, no amenazándola, pudieran ocasionar, debido al mal estado de algunos de sus componentes, daño a los moradores o transeúntes.

### **Artículo 40.- Obligación de demoler.**

1. La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.
2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico - artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de

las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 del presente Anexo.

#### **Artículo 41.- Declaración de ruina.**

La declaración de una edificación en estado de ruina conforme al artículo 258 de la LUAr de 2009 se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

#### **Artículo 42.-Ruina inminente.**

Si la ruina de un edificio fuera urgente y conllevara peligro inminente, se aplicará lo dispuesto en el artículo 259 de la LUAr de 2009.

#### **Artículo 43.- Expediente contradictorio.**

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados en el artículo 259 de la LUAr de 2009, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.
2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

### **ANEXO NORMATIVO III**

#### **CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA EN CASCO ANTIGUO**

#### **TÍTULO 1.- NORMAS GENERALES DE ESTÉTICA**

**Artículo 1.-** Las determinaciones recogidas en el presente Anexo serán de aplicación general en el ámbito del Casco Antiguo, sin perjuicio de las que puedan establecerse, con carácter particular, por el planeamiento especial -y, en concreto, por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del barrio de Santiago y entorno del Cuartelillo-, que operarán, en su caso, en los ámbitos delimitados al efecto.

## **CAPÍTULO 1.- EDIFICACIÓN**

### ***Artículo 2.- Composición y carácter unitario de las fachadas.***

La composición de las fachadas de los edificios será unitaria, participará de la máxima planeidad posible, y se extenderá a todas sus plantas, incluida la Planta Baja. Las fachadas tendrán un tratamiento de idéntica textura y calidad en toda su extensión, de suerte que la construcción aparezca cuidada desde la línea de cornisa o coronación de la cubierta hasta su encuentro con la calle, salvo que quiera subrayarse la condición de zócalo de la edificación que caracteriza a las plantas bajas, en cuyo caso, y al margen de que su tratamiento deba aparecer integrado al de plantas superiores, puede acudir en sus fachadas a soluciones materiales distintas a las empleadas en el resto del edificio.

El plano general de fachada de la planta baja coincidirá con el de plantas elevadas.

### ***Artículo 3.- Forma y dimensión de los huecos de fachada.***

En plantas Superiores los huecos serán análogos en forma y dimensión a los característicos de la edificación común existente que, en virtud de la lógica constructiva tradicional, resultan siempre de componente vertical en plantas superiores, excepción hecha de la última planta, donde puede ser cuadrados e, incluso de componente horizontal.

Sus dimensiones, en dichas plantas elevadas, no excederán, excluida la planta superior, de 1,20 x 2,80 m., y dispondrán siempre de una profundidad entre plano de fachada y acristalamiento no inferior a 15 cm.

En Planta Baja los huecos no tendrán una anchura superior a 3 mts., salvo en calles de sección reducida en que, por razones funcionales, el Ayuntamiento podrá admitir anchuras superiores. En cualquier caso, se procurará que las zonas opacas dominen sobre los huecos.

### **Artículo 4.- Composición de huecos.**

Los huecos se dispondrán siempre que sea posible en ejes verticales de composición, tanto la entrada del portal como el hueco o huecos correspondientes a otros locales de la planta baja se inscribirán en lo posible en la composición aplicada al resto de la fachada.

La norma anterior, como por lo demás las relativas a forma y dimensión de los huecos, se entiende referida a la edificación común destinada básicamente a uso residencial.

Los edificios singulares o aquellos que resulten globalmente impropios en relación con los valores ambientales del Casco, no habrán de ajustarse a las exigencias recogidas en este y en el anterior artículo.

#### **Artículo 5.- Composición de planta baja.**

Se procurará que el plano general de la fachada de la planta baja coincida con el de plantas elevadas. No obstante, se admite el retranqueo de la alineación de los locales de planta baja para no comprometer su uso comercial o facilitar el acceso de vehículos, mediante el desarrollo de un Estudio de Detalle.

Cuando los locales de planta baja alojen actividades no vinculadas a la(s) vivienda(s) de plantas superiores, el portal y los locales contarán con entradas independientes. En ese supuesto, el acceso al portal no estará condicionado por el paso por otros espacios de suerte que puedan producirse servidumbres de unos sobre otros.

Los posibles locales comerciales no tendrán, por lo mismo, acceso desde el portal a otros elementos comunes del edificio, con independencia de que ese no sea su único acceso.

La independencia de entradas de portal y locales se establecerá en todo caso, al margen de que un edificio existente pueda aparecer destinado en todas sus plantas a usos no residenciales.

#### **Artículo 6.- Decoración de planta baja.**

El proyecto de decoración de planta baja se inscribirá en la solución compositiva unitaria que se exige a la fachada.

La decoración aplicada a la fachada en esa planta no excederá en ningún caso del nivel inferior del forjado que constituye su techo.

La solución material en la constitución y acabado exterior del cerramiento será en todo caso análoga a las tradicionales, no pudiendo quedar enmarcadas por la decoración, materiales y elementos que participen del valor arquitectónico del edificio. Se podrán utilizar como materiales de decoración preferentemente aquellos que constituyan el resto de la fachada.

En el caso de que se pretenda dar a la planta baja un tratamiento de zócalo de la edificación, podrá utilizarse aplacado de piedra cualquier material pétreo siempre que su imagen y color sea compatible con el de ésta y previa justificación de su idoneidad por razón de mantenimiento y limpieza.

Se prohíben los cajones de persianas que se manifiesten exteriormente.

#### **Artículo 7.- Rótulos.**

Se podrán instalar rótulos de acuerdo con las siguientes condiciones.

1. En planta baja:

Se procurará su colocación en el propio hueco de iluminación de los locales. No obstante, cuando a juicio del órgano municipal competente se estime que no queda afectada la composición general del inmueble, puede autorizarse la colocación de rótulos sobre los muros siempre que la solución adoptada respete y subraye la composición general de la fachada.

2. En plantas elevadas:

Se podrán instalar rótulos dentro de los huecos de iluminación.

Queda expresamente prohibido fijar rótulos a los balcones y miradores.

Las condiciones a cumplir por los rótulos son las siguientes:

- Salvo los situados en plantas elevadas y las placas en planta baja indicadoras de actividades profesionales, se configurarán preferentemente a base de letras sueltas, aunque el Ayuntamiento permitirá los rótulos compactos, si se resuelven en los materiales tradicionales de forja y madera o aquellos que se admiten para carpinterías y contraventanas, siempre que se inscriban en la composición de la fachada.
- En su caso, las letras sueltas se ubicarán prioritariamente sobre elementos transparentes o bastidores metálicos al objeto de no dañar la fachada salvo que se estime por parte del Órgano Municipal competente que no existe inconveniente en colocar las letras individualmente.
- No se autorizará la instalación de rótulos que no reúnan las condiciones señaladas anteriormente, salvo en los casos en los que éstos formen parte del diseño integral de la fachada, y respondan a una concepción global de la misma que será justificada.

Para la iluminación de los rótulos puede aplicarse las siguientes soluciones.

- Rótulo iluminado, desde el exterior.
- Rótulo luminoso mediante letra cajeada con iluminación en su interior.
- Quedan prohibidos los rótulos en banderola, excepción hecha de aquellos que supongan el mantenimiento o recuperación de motivos tradicionales, siempre que aparezcan resueltos en forja o madera. Su vuelo será el máximo autorizado para balcones en función de la anchura de la calle y la altura mínima libre bajo el mismo de 2,50 metros, sin exceder su cota superior de la correspondiente a la planta baja del edificio.

## **Artículo 8.- Muros.**

Los materiales y texturas utilizadas en la construcción y acabado de los muros de fachada serán análogas a las empleadas en la construcción tradicional.

De acuerdo con ese criterio, la composición y textura de la fachada responderá a las características materiales y ambientales del entorno y, en su caso, del edificio al que sustituya. Los muros exteriores no serán pues de materiales cerámicos vidriados. Los revocados preferiblemente tendrán el color en su masa, y de las gamas de los tierras y grises.

- El Ayuntamiento podrá admitir colores distintos a los establecidos con carácter genérico, cuya elección resulte justificada en razón de la condición singular del edificio o elemento al que se aplique, así como, en su caso, en procesos de restauración, en los que la variación cromática resulte fundamentada.
- Se permiten fábricas y aplacados de piedra, exclusivamente arenisca, en piezas cortadas ortogonalmente y textura no pulida, como revestimiento de plantas bajas o zócalos de la edificación

El Ayuntamiento podrá admitir soluciones materiales y constructivas distintas, en razón de la condición singular de determinados edificios, en particular, en edificios destinados a equipamiento.

Los muros medianeros vistos quedarán integrados en el tratamiento general aplicado al conjunto y, por lo mismo, en su composición y acabado material se aplicarán las mismas soluciones y acabados materiales utilizados en fachadas.

En ningún caso está justificado picar los revocos o acabados superficiales de los muros para descubrir la fábrica interior de una fachada, salvo que aparezca documentado que ésta había sido concebida como fachada vista.

#### **Artículo 9.- Cubiertas.**

En las cubiertas de los edificios resueltas con tejados las aguas serán recogidas en canalones y, en su caso, conducidas mediante bajantes al vial. Si canalones y/o bajantes fueran vistos, serán metálicas, en ningún caso de materiales plásticos, y serán de material resistente al impacto o irán protegidas en sus dos metros inferiores.

Se utilizará como elemento de cubrición del tejado la teja cerámica curva o mixta en colores ocres y terrosos.

Se utilizará preferentemente el zinc o materiales análogos como cobre o plomo, para remates, encuentros de elementos emergentes o bordes de cubierta, quedando expresamente prohibida la utilización de láminas asfálticas o sintéticas vistas.

Igualmente se prohíbe el revestimiento de paredes medianeras con láminas impermeables, aislamientos vistos o aplacados de fibrocemento.

**Artículo 10.- Aleros.**

El alero no constituirá, en ningún caso, una simple prolongación del forjado. Su vuelo queda regulado de la misma forma que los balcones.

Será de directriz longitudinal horizontal y continua. Podrán admitirse, en casos especiales, previo informe de los Servicios Municipales competentes, soluciones alternativas, tales como aleros de directriz curva.

**Artículo 11.- Balcones.**

Se revestirán de piedra natural o artificial. Se minimizará la presencia del canto total en su frente, proponiéndose 12 cm. Su protección o barandilla estará formada por elementos metálicos macizos, de sección cuadrada o circular, no superior a 3 cm<sup>2</sup>, como predominio de la componente vertical. Podrá anclarse puntualmente a la losa.

Su protección o barandilla estará formada por elementos metálicos macizos, de sección cuadrada o circular, no superior a 3 cm<sup>2</sup>, dispuestos verticalmente, y rematados, tanto en su zona superior como en su zona inferior, por pletinas, e irá anclada puntualmente a la losa.

Sólo excepcionalmente, en razón de la condición singular del edificio, se podrá acudir a soluciones estructurales u ornamentales distintas, en cualquier caso en hierro fundido.

**Artículo 12.- Miradores.**

El material a emplear en su formación cumplirá con la ordenanza general correspondiente a carpinterías. No se permitirá, en su caso, la ampliación de huecos existentes en fachada para integrar la superficie del mirador en la de la habitación. Tales huecos de paso se regulan a todos los efectos como el resto de huecos de la fachada.

**Artículo 13.- Acceso a portales.**

Su diseño se integrará tanto con el de la fachada de planta baja, como con el resto de las plantas del edificio.

**Artículo 14.- Ascensores.**

Su instalación tratará de que su recorrido de seguridad quede en el interior del volumen general del edificio evitando en la medida de lo posible que sobresalga del plano de cubierta.

Será de obligada instalación en todo edificio de nueva planta que cuente con una altura igual o superior a tres plantas, salvo que la dimensión y características formales de la parcela en que se construya no lo permitan.

**Artículo 15.- Escaleras.**

El diseño de la escalera de los edificios responderá a las condiciones establecidas en el artículo correspondiente a condiciones de habitabilidad de viviendas o, de ser más exigentes, a las correspondientes al uso distinto del de vivienda a que se destine el edificio.

Con carácter general, la escalera dispondrá de iluminación y ventilación a patio.

En situaciones consolidadas, la escalera puede iluminarse y ventilarse cenitalmente. Siempre que lo permita la anchura de la parcela, y en cualquier caso, cuando ésta sea resultado de una agregación de parcelas, dispondrá de un hueco central que permita la llegada de luz a plantas inferiores.

Para asegurar la ventilación de la caja de escaleras se colocarán junto al lucernario rejillas de superficie suficiente para asegurar el tiro. Por el mismo motivo, en el acceso al portal se asegurará la entrada de aire.

**Artículo 16.- Carpinterías.**

Las carpinterías de un edificio serán del mismo diseño, color y material, al menos, en todas sus plantas superiores.

Sólo se admiten carpinterías de madera barnizada o pintada y de aluminio lacado o anodizado en tonos oscuros, preferentemente ocre y grises.

**Artículo 17.- Persianas.**

Las persianas de un edificio serán del mismo diseño, material y color cuando menos en todas sus plantas superiores, salvo empleo de persianas ligeras colgantes desmontables que podrán emplearse individualmente en cada vivienda del edificio.

Los materiales y colores a emplear serán los establecidos para carpinterías en el artículo anterior.

**Artículo 18.- Instalación de Servicios.**

Con carácter general y salvo bajantes de pluviales, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas exteriores del mismo. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de acometidas de gas natural previa aprobación del correspondiente proyecto técnico de implantación de gas en el Casco Antiguo, presentado por la Compañía Suministradora.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas privadas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlos, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio del Ayuntamiento.

## **CAPÍTULO 2.- URBANIZACIÓN**

### **Principio general de intervención.**

En general, las actuaciones de urbanización y reforma urbana que se produzcan en el Casco Antiguo de Alcañiz responderán al principio general de cualificación y homogeneización del espacio urbano, en orden a diferenciar e identificar su ámbito en relación con su entorno.

### **Pavimentación e infraestructuras y alumbrado.**

Con objeto de racionalizar el proceso de urbanización, toda obra de pavimentación y/o renovación de redes se aprovechará para reformar o hacer posible la reforma futura de infraestructuras básicas, (agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado), o complementarias, (Telefonía, Gas, TV por cable,...).

Con objeto de eliminar su impacto ambiental se procederá al soterramiento progresivo de los tendidos aéreos existentes en el Casco. Este criterio será de aplicación prioritaria en los recintos catalogados y entornos de Bienes de Interés Cultural.

Queda prohibida expresamente la instalación de nuevos tendidos aéreos.

### **Jardinería y Arbolado.**

Se respetarán, salvo causa justificada, los elementos de jardinería y arbolado existente y se procurará incorporar nuevo arbolado al espacio público o patios interiores de manzana cuya dimensión lo haga posible.

### **Mobiliario urbano.**

Se procurará la homogeneidad del mobiliario –bancos, papeleras, luminarias, bolardos, hitos,...- y la señalización en todo el ámbito del Casco Antiguo.

### **Pavimentos.**

La concepción y soluciones constructivas aplicables a la pavimentación en el Casco Antiguo responderán al principio general de considerar su ámbito, excepción hecha de los viales periféricos de naturaleza interzonal o interurbana, como un dominio de prevalencia peatonal.

No obstante, y a efectos de su diseño y tratamiento material diferenciado, cabe diferenciar distintos tipos de áreas en el conjunto de calles y plazas que conforman el espacio público.

1. Áreas o recorridos que, en razón de su naturaleza o dimensión, - plazas, callizos, pasajes, escaleras,...- constituyen espacios estrictamente peatonales.

En la pavimentación de éstas áreas, se emplearán, preferentemente, losas de piedra natural o artificial sobre solera de hormigón, que será armado, en orden a asegurar la resistencia del firme a rodadura, en aquellas zonas en que pueda existir tráfico ocasional.

2. Calles y zonas de coexistencia peatón- vehículo, en las que la circulación rodada se limitará, básicamente, a tráfico interior, fundamentalmente de residentes y al servicio de dotaciones y comercio, aunque en algún caso puedan soportar tráfico de distribución o interzonal.

La sección de estas calles, será, preferentemente, de rasante unitaria, esto es, sin bordillo o relieve significativo entre la franja central y zonas laterales, aunque, con objeto de acotar y señalar en ellas las zonas destinadas expresamente a rodadura, de las estrictamente peatonales, su pavimentación se resolverá con dos materiales distintos. Según ello, la franja central, o zona de rodadura, que, salvo justificación, tendrá una anchura constante, dependiente de la dimensión transversal de la calle, será pavimentada con adoquines de piedra natural o artificial, en tanto las bandas laterales, hasta el encuentro de la calle con la edificación, en general, de anchura variable, en razón de la irregularidad del espacio, serán pavimentadas con losas de piedra, en una solución constructiva y material idéntica a la aplicada en áreas estrictamente peatonales, al objeto de asegurar la continuidad de unas y otras y la homogeneidad del espacio urbano.

Aunque se trate de zonas de coexistencia en que se reconoce la prevalencia de los peatones, con objeto de garantizar la seguridad de éstos, se defenderán los recorridos laterales, propiamente peatonales, de la circulación rodada, bien disponiendo pilonas y/o balizas entre unos y otra, si se opta por una solución de plataforma o sección de rasante unitaria, bien estableciendo una diferencia de nivel o rasante entre unas y otras, mediante un bordillo de piedra cuya altura no será muy acusada.

El pavimento de estas calles se apoyará en una base especialmente armada, acorde con las características del tráfico que habrán de soportar.

3. Calles de relación interzonal o interurbana.

En el ámbito del Casco Antiguo participan de esta naturaleza las Rondas de Teruel y Belchite.

La pavimentación de estas vías periféricas responderá al principio de diferenciar de modo particularmente preciso zonas de rodadura y peatonales, en una solución convencional en que resulten apreciables calzada y aceras. En tanto la calzada contará con un acabado convencional asfáltico, las aceras, cuando menos en el costado interior del Casco Antiguo, serán pavimentadas con losas de piedra natural, como el resto de recorridos y áreas peatonales del Casco.

Las soluciones descritas en cada uno de los supuestos considerados, se utilizarán con carácter preferente sobre otras, pero, en cualquier caso, corresponderá al Ayuntamiento

adoptar en cada caso, la solución constructiva y material que considere oportuna en función de las características de cada espacio.

Teruel a 4 de junio de 2013.-LA SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, Ruth Cárdenas Carpi.

**BOLETÍN OFICIAL**  
DE LA PROVINCIA DE TERUEL

**Depósito Legal TE-1/1958**

**Administración:**

EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TERUEL

C/ Joaquín Arnau, 6 – 44071 **TERUEL**

Tel.: 978647401 y fax: 978647449

Correo-e: [boletin@dpteruel.es](mailto:boletin@dpteruel.es)

El BOP de Teruel, puede consultarse en la siguiente página web: <https://236ws.dpteruel.es/bop>

**TARIFAS**

**Suscripciones:**

Trimestral por correo-e: 20,00 €

**Anuncios:**

Normal 0,15 €/ por palabra

Urgente 0,30 €/ por palabra

\* Cuando se remitan por correo electrónico o soporte informático tendrán una *bonificación* del 20 %. Así mismo tendrán un recargo del 20 % aquellos que sean presentados en papel y no sean susceptibles de ser leídos por sistema de escaner. No se admitirán anuncios cuya resolución, lectura o transcripción sea dudosa ni fotocopias.