



AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ

DICIEMBRE -2012

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ
TEXTO REFUNDIDO**

**NORMAS URBANÍSTICAS
TOMO 2. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR**

EQUIPO REDACTOR:

EIN. NAVARRA CONSULTORÍA Y GESTIÓN S.L.



3G-ARQUITECTOS



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ

NORMAS URBANÍSTICAS.

TOMO II. NORMATIVA PARTICULAR

TÍTULO QUINTO. NORMAS DEL SUELO URBANO	1
CAPÍTULO PRIMERO. SUELO URBANO CONSOLIDADO.	1
Sección 1ª. Área homogénea Casco Antiguo. Clave CA.	1
Artículo 96.- Determinaciones generales. Clave CA.	1
Artículo 97.- Determinaciones funcionales. Clave CA.	1
Artículo 98.- Determinaciones formales y físicas. Clave CA.	3
Artículo 99.- Desarrollo y gestión. Clave CA.	5
Artículo 100.- Desarrollo. Planeamiento remitido.	6
Sección 2ª.- Áreas Homogénea Edificación en Manzana. Clave EM.	8
Artículo 101.- Determinaciones generales. Clave EM.	8
Artículo 102.- Determinaciones funcionales. Clave EM.	9
Artículo 103.- Determinaciones formales. Clave EM.	10
Artículo 104.- Desarrollo y gestión. Clave EM.	12
Sección 3ª.- Áreas Homogénea Edificación en Bloque. Clave EB.	12
Artículo 105.- Determinaciones generales. Clave EB.	12
Artículo 106.- Determinaciones funcionales. Clave EB.	13
Artículo 107.- Determinaciones formales. Clave EB.	14
Artículo 108.- Desarrollo y gestión. Clave EB.	16
Artículo 109.- Determinaciones particulares de las subáreas Viveros 1 y Viveros 2.	
Clave EB Viveros 1 y Clave EB Viveros 2.	16
Artículo 110.- Determinaciones particulares de la subárea Santa María. Clave EB	
Santa María.	17
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.	18
Artículo 112.- Determinaciones particulares de la subárea Sector 4 del SUP. Clave	
EB Sector 4 del SUP.	19
Sección 4ª.- Área homogénea Edificación en Hilera. Clave EH.	20
Artículo 113.- Determinaciones generales. Clave EH.	20
Artículo 114.- Determinaciones funcionales. Clave EH.	20
Artículo 115.- Determinaciones formales. Clave EH.	22
Artículo 116.- Desarrollo y gestión. Clave EH.	24
Artículo 117.- Determinaciones particulares de la subárea Santo Domingo. Clave EH Santo	
Domingo.	25
Sección 5ª.- Área homogénea Edificación Unifamiliar en Hilera. Clave EUH.	25
Artículo 120.- Determinaciones formales. Clave EUH.	26
Artículo 121.- Desarrollo y gestión. Clave EUH.	28
Artículo 122.- Determinaciones particulares de las subáreas Viveros 1 y Viveros 2.	
Clave EUH Viveros 1 y Clave EUH Viveros 2.	28

Artículo 123.- Determinaciones particulares de la subárea Santa María. Clave EUH Santa María.	30
Sección 6ª.- Área homogénea Edificación Unifamiliar Aislada. Clave EUA.	31
Artículo 124.- Determinaciones generales. Clave EUA.	31
Artículo 125.- Determinaciones funcionales. Clave EUA.	32
Artículo 126.- Determinaciones formales. Clave EUA.	32
Artículo 127.- Desarrollo y gestión. Clave EUA.	34
Artículo 128.- Determinaciones particulares de la subárea de Cantagallos. Clave EUA CANTAGALLOS.	35
Artículo 129.- Determinaciones particulares de la subárea de San José. Clave EUA SAN JOSÉ.	36
Artículo 129 bis.- Determinaciones particulares de la subárea de Santa Bárbara. Clave EUA SANTA BÁRBARA.	36
Artículo 129 ter.- Determinaciones particulares de la subárea de San Pascual. Clave eua SAN PASCUAL.	37
Sección 7ª.- Áreas homogénea núcleos de Valmuel y Puig-Moreno.	38
Artículo 130.- Determinaciones generales. Valmuel y Puig-Moreno.	38
Artículo 131.- Determinaciones funcionales. Valmuel y Puig-Moreno.	38
Artículo 132.- Determinaciones formales. Valmuel y Puig-Moreno.	39
Artículo 133.- Desarrollo y gestión. Valmuel y Puig-Moreno.	42
Artículo 134.- Determinaciones particulares de la Subárea Industrial. Clave SI Valmuel y Puig-Moreno.	43
Sección 8ª.- Área homogénea Industrial en Medianería. Clave IM.	45
Artículo 135.- Determinaciones generales. Clave IM.	45
Artículo 136.- Determinaciones funcionales. Clave IM.	45
Artículo 137.- Determinaciones formales. Clave IM.	45
Artículo 138.- Desarrollo y gestión. Clave IM.	46
Sección 9ª.- Área homogénea Industrial Aislado. Clave IA.	47
Artículo 139.- Determinaciones generales. Clave IA.	47
Artículo 140.- Determinaciones funcionales. Clave IA.	47
Artículo 141.- Determinaciones formales. Clave IA.	47
Artículo 142.- Desarrollo y gestión. Clave IA.	48
Artículo 143.- Determinaciones particulares de la Subárea de la 1ª Fase de las Horcas. Clave IA LAS HORCAS.	49
Sección 10ª.- Área homogénea Equipamiento. Clave E y EP.	50
Artículo 144.- Determinaciones generales. Clave E y EP.	50
Artículo 145.- Determinaciones funcionales. Clave E y EP.	50
Artículo 146.- Determinaciones formales. Clave E y EP.	51
Artículo 147.- Desarrollo y gestión. Clave E y EP.	51
Sección 11ª.- Área homogénea Zona Verde. Clave ZV y ZVp.	52
Artículo 148.- Determinaciones generales. Clave ZV y ZVp.	52
Artículo 149.- Determinaciones funcionales. Clave ZV y ZVp.	52
Artículo 150.- Determinaciones formales. Clave ZV y ZVp.	53

Artículo 151.- Desarrollo y gestión. Clave ZV y ZVp.	53
Sección 12ª.- Áreas de Ordenación Pormenorizada (AOP)	53
Artículo 151.bis- Fichas de Áreas de ordenación Pormenorizada (AOP)	54
Sección 13ª.- Áreas de Planeamiento Incorporado en suelo urbano consolidado (API) 58	
Artículo 151.ter- Fichas de Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en suelo urbano consolidado.....	58
CAPÍTULO SEGUNDO. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	83
Artículo 152.- Sectores	83
Artículo 153.- Coeficientes de uso y tipología, de sector y aprovechamientos objetivo y medio.....	83
Artículo 154.- Normas comunes a todas las unidades de ejecución.....	84
Artículo 155.- Normas particulares.....	85
Artículo 155.bis.- Fichas de Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en suelo urbano no consolidado.....	114
TÍTULO SEXTO. NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE	119
CAPÍTULO PRIMERO. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.....	119
Artículo 156.- Categorías del Suelo No Urbanizable.....	119
Artículo 157.- SNUE de interés ecológico. Clave SNUE PE.....	120
Artículo 158.- SNUE de interés paisajístico y recreativo. Clave SNUE PP.....	120
Artículo 159.- SNUE por sus cualidades forestales. Clave SNUE PF.....	121
Artículo 160.- SNUE por su interés agrícola de nuevos regadíos. Clave SNUE Par.	121
Artículo 161.- SNUE por su interés agrícola de secano. Clave SNUE Pas.....	121
Artículo 162.- SNUE por riesgos naturales. Clave SNUE RN.	122
Artículo 163.- SNUE por afección de infraestructuras. Clave SNUE Ain.....	122
Artículo 164.- SNUE por afección de comunicaciones. Clave SNUE Aco.....	122
Artículo 165.- SNUE por afección de cauces. Clave SNUE Aca.....	122
Artículo 166.- SNUE de patrimonio cultural. Clave SNUE PC.	123
Artículo 167.- SNUE de yacimientos arqueológicos. Clave SNUE YA.....	124
Artículo 168.- SNUE de vías pecuarias. Clave SNUE VP.	126
Artículo 169.- SNUG rural de regadío. Clave SNUG RR.....	127
Artículo 170.- SNUG rural de secano. Clave SNUG RS.....	127
Artículo 171.- SNUG entorno urbano. Clave SNUG EU.....	128
Artículo 172.- Delimitación y superposición de protecciones.....	128
CAPÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	129
Sección 1ª. Condiciones generales.	129
Artículo 173.- Condiciones generales de protección.....	129
Artículo 174.- Instrumentos de protección ambiental.....	132
Artículo 175.- Régimen de las edificaciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General.....	133
Sección 2ª. Régimen de protección de cada categoría.	134
Artículo 176.- SNUE de interés ecológico. Clave SNUE PE.....	134
Artículo 177.- SNUE de interés paisajístico y recreativo. Clave SNUE PP.....	135
Artículo 178.- SNUE por sus cualidades forestales. Clave SNUE PF.....	136

Artículo 179.- SNUE por su interés agrícola de nuevos regadíos. Clave SNUE Par.	137
Artículo 180.- SNUE por su interés agrícola de secano. Clave SNUE Pas.....	137
Artículo 181.- SNUE por riesgos naturales. Clave SUNE RN.	138
Artículo 182.- SNUE por afección de infraestructuras. Clave SNUE Ain.....	139
Artículo 183.- SNUE por afección de comunicaciones. Clave SNUE Aco.....	139
Artículo 184.- SNUE por afección de cauces. Clave SNUE Aca.....	140
Artículo 185.- SNUE de patrimonio cultural. Clave SNUE PC.	141
Artículo 186.- SNUE de yacimientos arqueológicos. Clave SNUE YA.....	141
Artículo 187.- SNUE de vías pecuarias. Clave SNUE VP.	142
Artículo 188.- SNUG rural de regadío. Clave SNUG RR.....	142
Artículo 189.- SNUG rural de secano. Clave SNUG RS.....	147
Artículo 190.- SNUG entorno urbano. Clave SNUG EU.....	147
Artículo 191.bis.- SNUG sistema general uso hospitalario. Clave SNUG UH (Área de Planeamiento Incorporado -API- en suelo no urbanizable)	148

TÍTULO SÉPTIMO. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.....151

CAPÍTULO PRIMERO. DEFINICIÓN Y CONSIDERACIONES GENERALES

DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE 151

Artículo 191.- Uso productivo rústico, de aprovechamiento de los recursos naturales y de protección del medio ambiente.....	151
Artículo 192.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.....	153
Artículo 193.- Construcciones e instalaciones de interés público sujetas a autorización especial.....	154
Artículo 194.- Obras de renovación de edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.....	154
Artículo 195.- Uso residencial de vivienda unifamiliar.	155
Artículo 196.- Actividades e instalaciones ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo. ...	156

TÍTULO OCTAVO. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE158

Artículo 197.- Condiciones Generales de la Edificación.	158
Artículo 198.- Condiciones Particulares de la Edificación.	163
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.	163
Artículo 200.- Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.	167
Artículo 201.- Construcciones e instalaciones de interés público sujetas a autorización especial.....	167
Artículo 202.- Condiciones particulares para obras de renovación de edificios rurales antiguos sujetas a autorización especial.	169
Artículo 203.- Condiciones Particulares de la Vivienda unifamiliar.....	170

Artículo 204.- Sistema General del Río Guadalupe.....	173
TÍTULO NOVENO. NORMAS EN SUELO URBANIZABLE	174
Artículo 205.- Sectores	174
Artículo 206.- Coeficientes de uso y tipología.....	174
Artículo 207.- Aprovechamiento objetivo y medio de los sectores.....	174
Artículo 208.- Aprovechamiento objetivo y medio del suelo urbanizable delimitado.....	175
Artículo 209.- Normas particulares de los sectores.....	175
TÍTULO DÉCIMO.- REMISIÓN A PLANEAMIENTO ESPECIAL	195
Artículo 211.- Área de Planeamiento remitido “Plan Especial de Infraestructuras de Transporte y Comunicaciones PE SC 01”.....	195
Artículo 212.- Área de Planeamiento remitido “Plan Especial de la Estanca de Alcañiz”.....	198
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	201

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 m² 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 (m²):*
 - 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 m². 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 m². 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 m²):*

- 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 m² 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 entrono 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 m² 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 (m²):* - / 160 m²
- *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) aconsejaran 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 m²):*
 - 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 m² 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 m² 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 m² 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 (m²): - / -*
- *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 m²)*:
 - 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 m² 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 m² 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 (m²): - / 102 m²
- 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 (m²): - / 320 m²

- 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 los 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 (m²):*

- Finca resultante nº 1 y 74: 1.136,69 m²
- Finca resultante nº 2: 1.716,57 m²
- Finca resultante nº 3: 390,09 m²

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

- *Techo Residencial y Nº de viviendas:*
 - Finca resultante nº 1: 4.511,39 m² / 28 viviendas
 - Finca resultante nº 2: 5.686,49 m² / 48 viviendas
 - Finca resultante nº 3: 1.294,79 m² / 10 viviendas
- *Techo Otros usos permitidos:*
 - Finca resultante nº 1 y 74: 1.071,74 m² (Incluye 315,35 m² de Equipamiento)
 - Finca resultante nº 2: 793,80 m²
 - Finca resultante nº 3: 316,51 m²
- *Altura de la edificación:*
 - Nº 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 (m²): - / -*
- *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 las 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 m² 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 (m²):* - / 100 m²
- *Frente de parcela máximo / mínimo (m):* - / 5 m

▪ **Uso Industrial:**

- *Superficie de parcela máxima / mínima (m²):* - / 200 m²
- *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 m²):* 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 $5m^3/m^2$.

- *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 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 m² 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 (m²):* 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 m²):* 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 las 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 m² 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^2): - / 105 m^2
- 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^2):

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^2 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 (m²): - / 108 m²*
- *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 (m²):*

La parcela mínima residencial es de 400 m² 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 m² de solar por vivienda, de los que 100 m² 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 m²):* 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 m²t/m²s.

- *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 m² 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 m² 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 cumbrera será de 10,50 metros.

- *Edificabilidad:* La edificabilidad sobre la parcela neta es de 0,3924 m² t/ m² 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 m² construidos (para mas de 200 m² 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 m² t/ m² 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 m² t/ m² 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 m² t/ m² 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 (m²):* - / 150 m².
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 m²):* 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 m² 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 (m²):* 1000 m² / 200 m²
- *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 m²):* 70%.
- *Edificabilidad:* El coeficiente de edificabilidad de las parcelas que se destinen a industria se medirá por un coeficiente de volumen edificable de 5 m³ t/m² 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 (m²):* - / 250 m²
- *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 m²):* 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 $1\text{m}^2\text{/m}^2\text{s}$
- *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^2 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 (m²):* - / 1500 m².
- *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 m²):* 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 m²t/m²s.
- *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 m² 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 (m²):* - / 3.000 m²
- *Frente de parcela máximo / mínimo (m):* - / 30 m.

El Ayuntamiento podrá autorizar la subdivisión de la misma hasta un mínimo de 1.500 m², 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 $9 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

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 (m²):* -/-.

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 m²):* 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 m²t/m²s.
Si lo requieren las condiciones funcionales, la edificabilidad podrá ser aumentada hasta un coeficiente de 2,33 m² t/m² 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 1ª, 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.

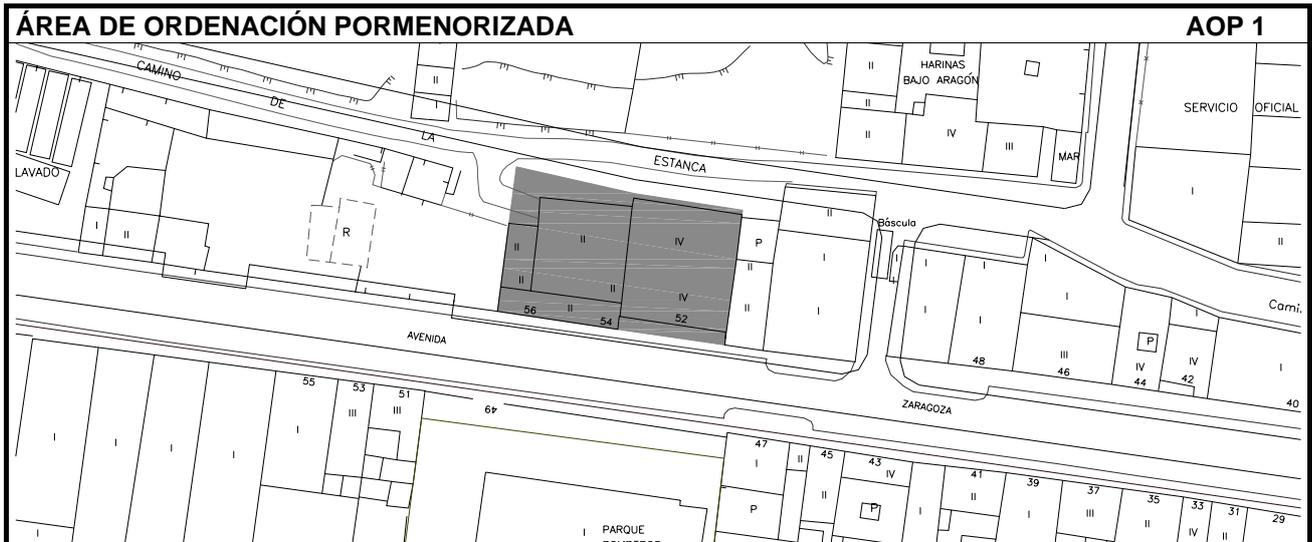
Podrá establecerse un catálogo de vallas tipo para homogeneizar las soluciones que se deberán aplicar en cada lugar.

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)



DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

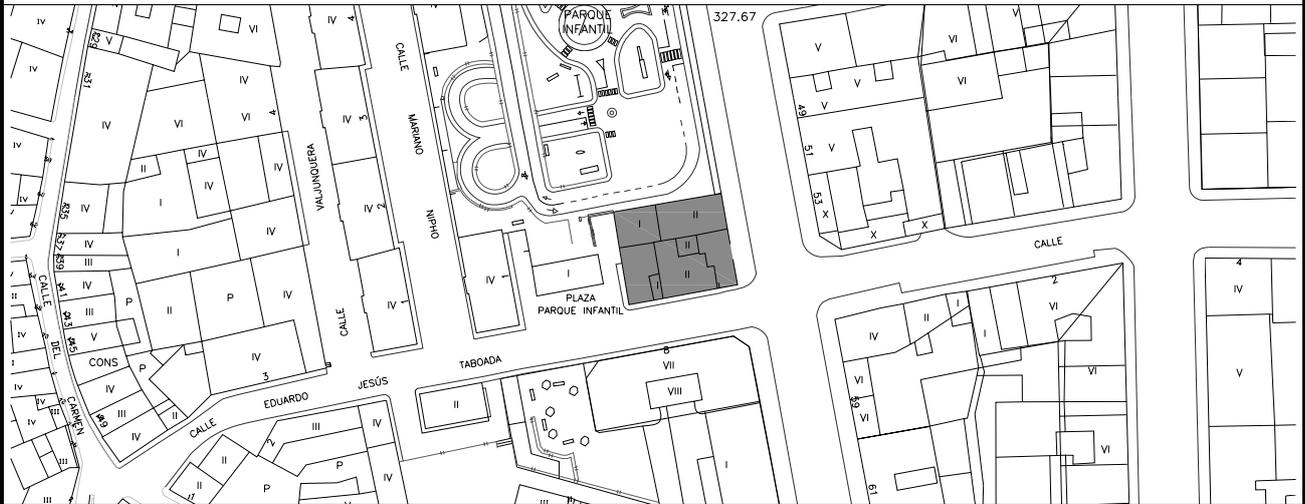
CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial.
SUPERFICIE TOTAL AOP:	1000,65 m ²
ÁREA HOMOGÉNEA:	Edificación en Bloque. Clave EB

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Alturas de edificación:	PB+4
Superficie de parcelas aportadas:	939 m ²
Coeficiente de edificabilidad:	2,33 m ² /m ² s (sobre parcela aportada)
Superficie máxima edificable s/ rasante:	2.187,87 m ²
Densidad máxima de viviendas:	una cada 80 m ² construidos
Alineaciones:	Definidas gráficamente en planos. 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. 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.
Cesiones:	332 m ² (valor orientativo, se determinará según el criterio establecido para las alineaciones)
Superficie de parcela resultante:	668,65 m ² (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 ² 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

ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

AOP 2



DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial.
SUPERFICIE TOTAL AOP:	328 m ²
ÁREA HOMOGÉNEA:	Edificación en Bloque. Clave EB

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Alturas de edificación:	PB+3
Superficie de parcelas aportadas:	328 m ²
Coeficiente de edificabilidad:	2,33 m ² /m ² s (sobre parcela aportada)
Superficie máxima edificable s/ rasante:	764,24 m ²
Densidad máxima de viviendas:	una cada 80 m ² 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 ²
Superficie de parcela resultante:	328 m ² (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 ² construidos.
Resto de normas y parámetros urbanísticos:	según Área homogénea Edificación en Bloque. Clave EB

ÁREA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

AOP 3



DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial.
SUPERFICIE TOTAL AOP:	491,24 m ²
ÁREA HOMOGÉNEA:	Edificación en Bloque. Clave EB

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

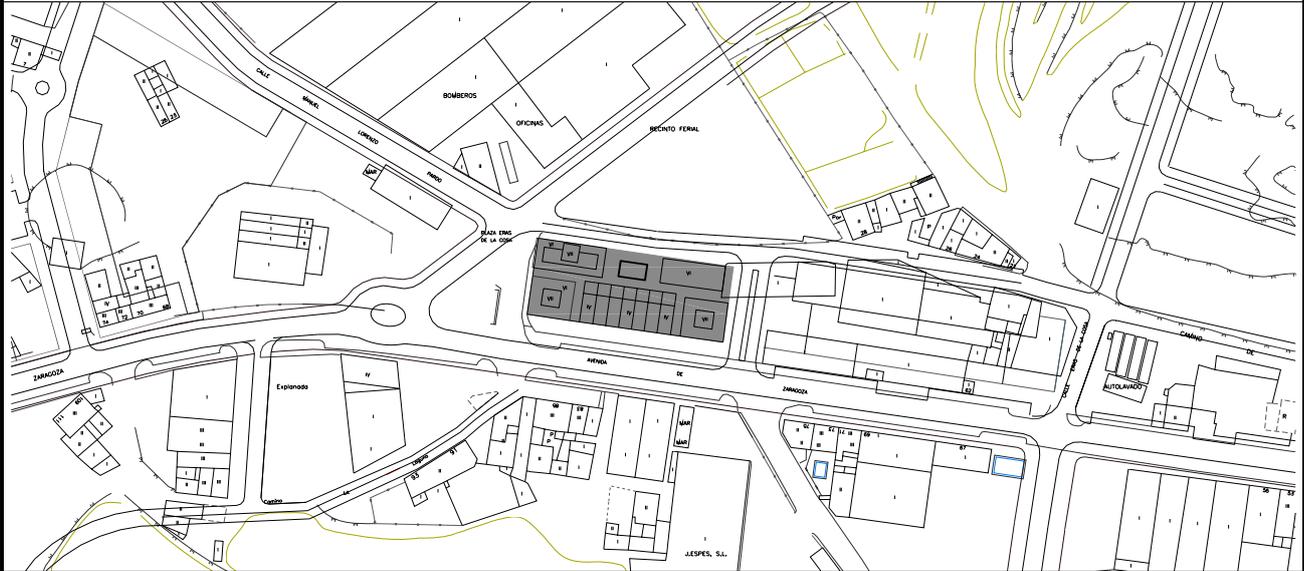
Alturas de edificación:	PB+4
Superficie de parcelas aportadas:	491,24 m ²
Ocupación máxima en planta baja:	267,42 m ²
Ocupación máxima en plantas piso:	216 m ² , según delimitación en plano.
Fondo máximo edificable:	En plantas elevadas: 12m.
Superficie de cesión obligatoria:	223,82 m ²
Coefficiente de edificabilidad:	2,33 m ² /m ² s (sobre parcela aportada)
Superficie máxima edificable s/ rasante:	1.144,59 m ²
Densidad máxima de viviendas:	una cada 80 m ² construidos
Alineaciones:	Definidas gráficamente en los planos de ordenación.
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 ² construidos.
Resto de normas y parámetros urbanísticos:	según Área homogénea Edificación en Bloque. Clave EB

Sección 13ª.- Áreas de Planeamiento Incorporado en suelo urbano consolidado (API)

Artículo 151.ter- Fichas de Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en suelo urbano consolidado

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

API 1



IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA

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

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

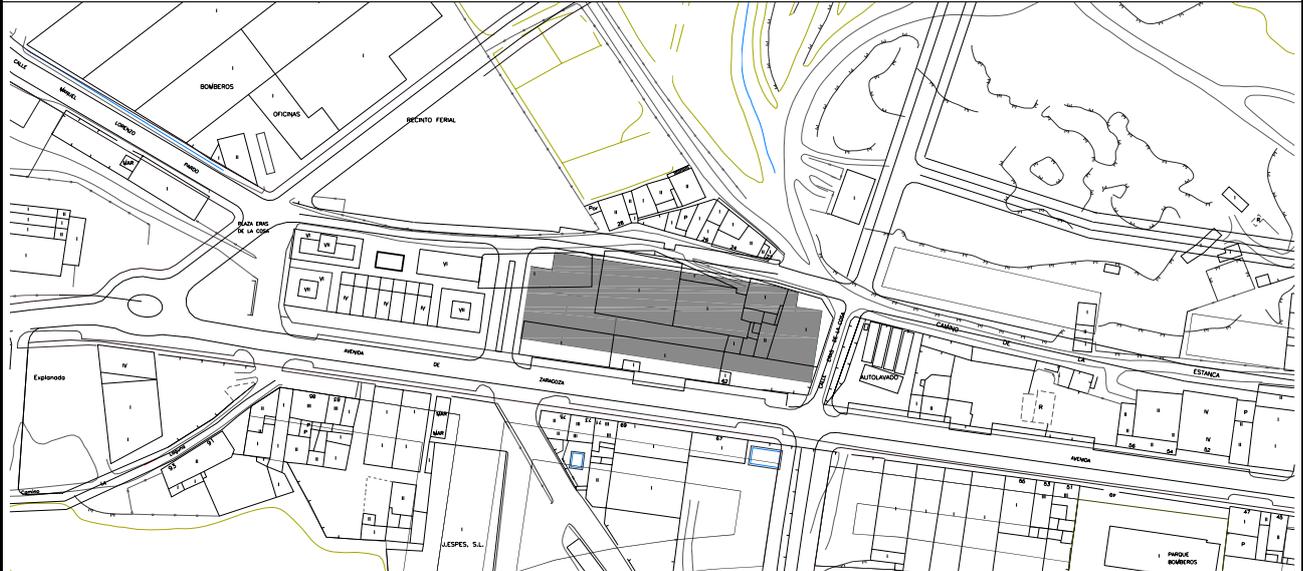
CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial.
SUPERFICIE API:	2.656,00 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Alturas de edificación:	PB+5+ ático y 18,70m
Superficie de terreno:	2.656,00 m ²
Superficie de cesión a viales:	698,00 m ²
Superficie de terreno edificable:	1.177,84 m ²
Ocupación en planta:	
Vivienda unifamiliar:	348,34 m ²
Vivienda plurifamiliar:	829,50 m ²
Zona verde	780,16 m ²
Coefficiente de edificabilidad:	2,33 m ² t / m ² s
Edificabilidad total:	6.188,43 m ²
Edificabilidad unifamiliar:	1.188,99 m ²
Edificabilidad plurifamiliar:	4.999,44 m ²
Usos permitidos:	Vivienda, hotelero, comercial, oficinas, sanitarios, socio-cultural, docente, recreativo y deportivo.
Aparcamiento:	Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m ² construidos.

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

API 2



IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA

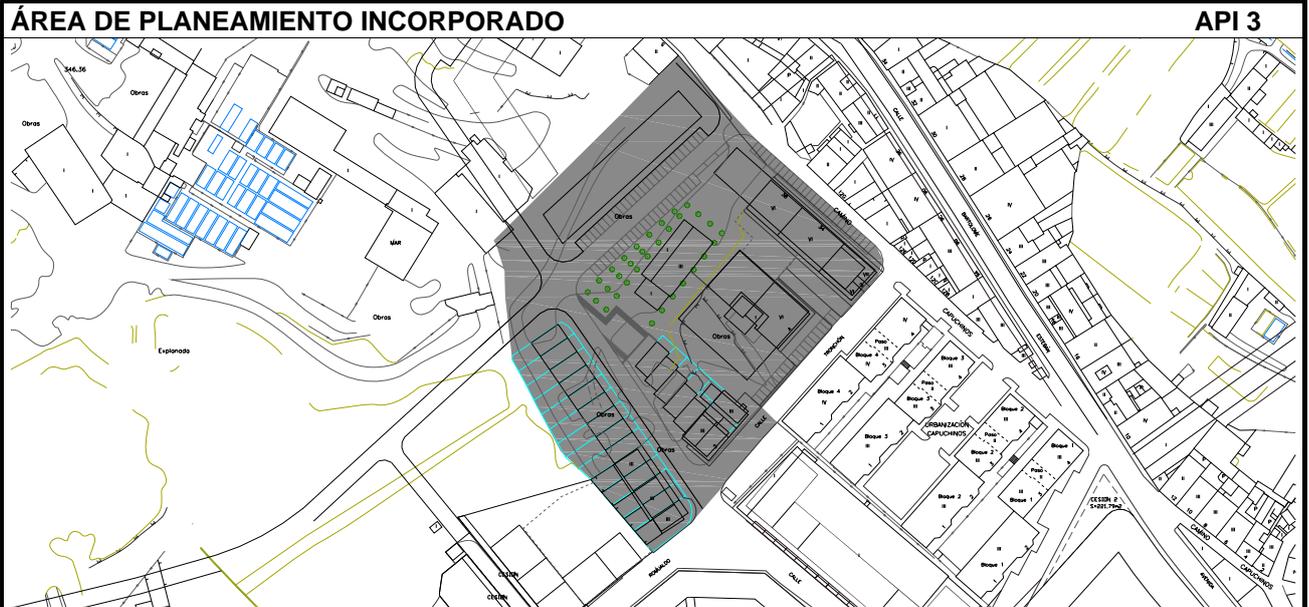
DENOMINACIÓN:	Estudio Detalle 1-2003
SITUACIÓN:	Carretera de Zaragoza, 63
FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA:	16/junio/2004
FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE:	30/julio/2004

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial
SUPERFICIE API:	4.631,01 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Superficie de cesión para viario:	1.125,52 m ²
Alturas de edificación:	PB+6 y 21,60 m
Superficie parcela neta privada:	3.505,49 m ²
Superficie máxima edificable:	10.790,25 m ²
Superficies construidas:	Planta baja: 2.970,25 m ² Plantas elevadas: 7.820,00 m ²
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.



IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA

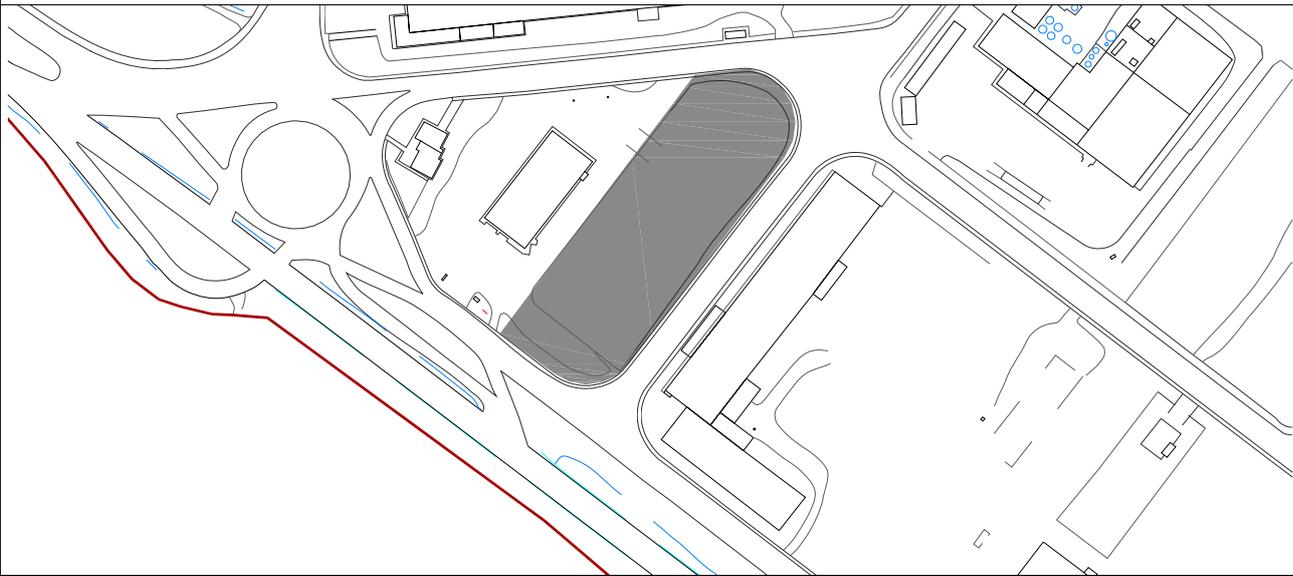
DENOMINACIÓN:	Estudio de Detalle UA E.5
SITUACIÓN:	Solar Sur. Antiguo Asilo de Ancianos C/ Tronchón – Camino Capuchinos
FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA:	12/febrero/1991

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
SUPERFICIE API:	14.093 m ²

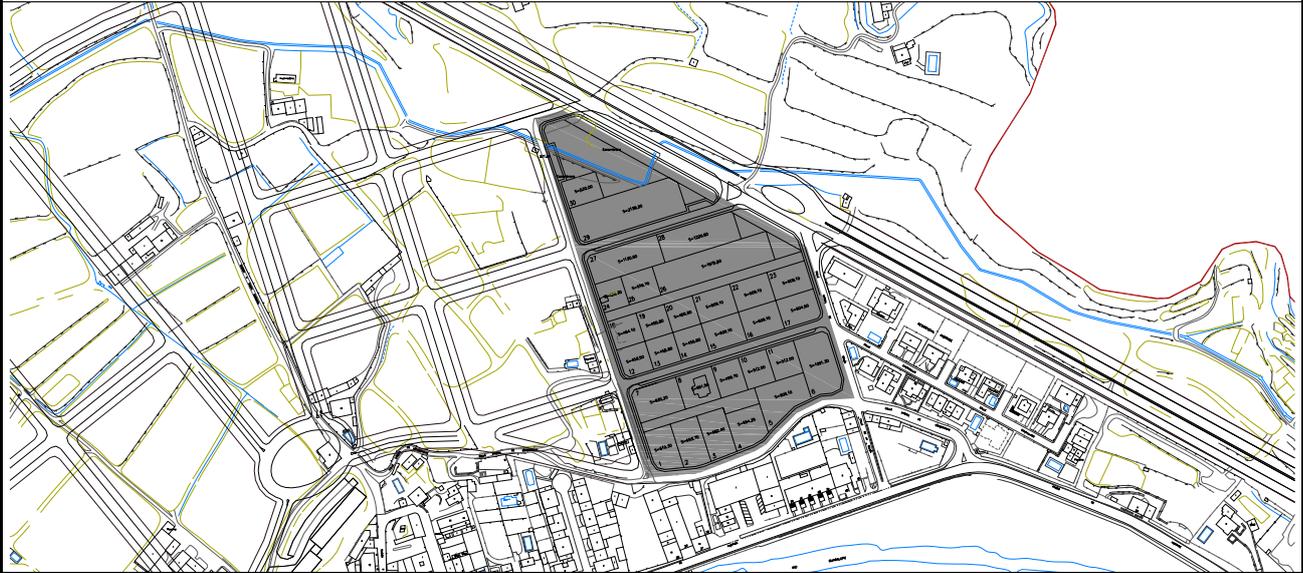
PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Coeficiente de edificabilidad:	1,5 m ² t / m ² s
Edificabilidad total:	21.140 m ²

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO		API 4
		
IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA		
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	
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL		
CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.	
USO GLOBAL:	Hotelero.	
SUPERFICIE API:	5548,20 m ²	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES		
Número máximo de plantas	PB+4	
Alturas máxima de la edificación:	19 m	
Edificabilidad neta:	2 m ² t / m ² s	
Porcentaje de ocupación de parcela:	56% (3.119/5.548 m ²)	
Resto de normas y parámetros urbanísticos:	según Área homogénea Equipamiento. Clave E y EP	

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 ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Superficie residencial:	21.382 m ²
Cesión para equipamientos:	520 m ²
Cesión de zona verde:	3.365,50 m ²
Edificabilidad:	Equipamientos: 1 m ² /m ² Residencial: 0,3924 m ² t/m ² s sobre parcela neta (total: 8.391 m ²)
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 ² completos construidos
Alturas 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 segregar 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 ² . En adosado/pareado se establece en referencia a la densidad, tal que cumpla la regla de una vivienda por cada 300 m ² de solar.

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

API 6



IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA

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

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

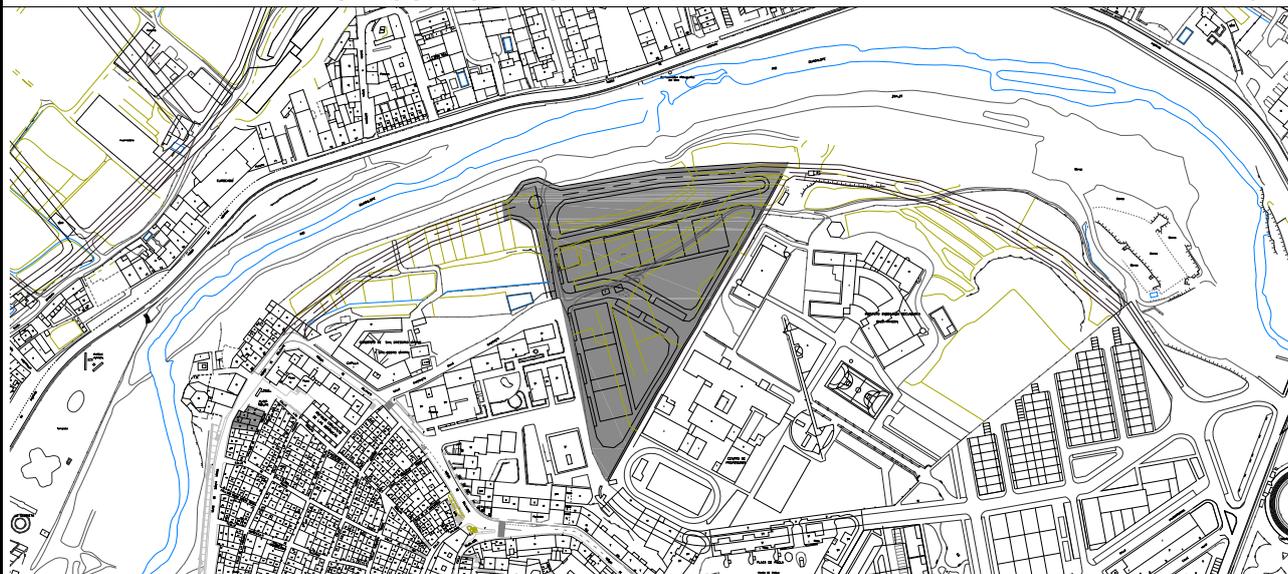
CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda aislada o en hilera.
SUPERFICIE API:	4.996 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Alturas de edificación:	PB+2 ó 10 m	
Superficie de cesión para viales:	1.197,60 m	
Superficie espacio libre privado:	922,44 m ²	
Superficie de parcela edificable:	2.876,88 m ²	
Superficies construidas:	Planta baja:	1.136 m ²
	Planta primera:	1.100 m ²
	Planta segunda:	1.100 m ²
	Planta tercera:	536 m ²
	Total superficie construida:	3.872 m²
Número de viviendas:	48	
Superficie de ocupación en planta:	1.136 m ²	
Aparcamiento:	Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m ² construidos	

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

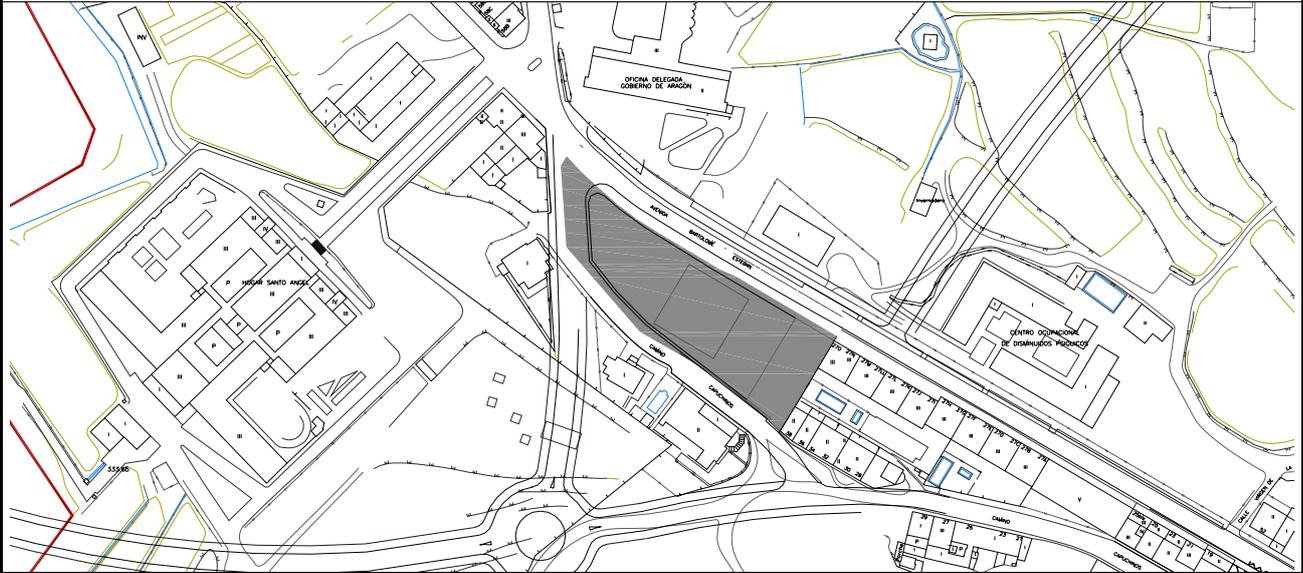
CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
SUPERFICIE API:	22.879 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Edificabilidad	3 bloques de 21,10 x 26,00 m. x 6 plantas	9.874,80 m ²
	1 bloque de 20,31 x 25,66 m. x 6 plantas	3.126,93 m ²
	3 bloques de 22,00 x 24,00 m. x 6 plantas	9.504,00 m ²
Total edificabilidad:		22.505,73 m²
Número máximo de viviendas:	161 uds	
Sistemas locales zonas verdes:	Zona verde de Área de juegos en Manzana 3:	1.963,80 m ²
	Zona verde central de la Manzana 1:	1.346,55 m ²
	Zona verde central de la Manzana 2:	1.463,55 m ²
	Zona verde paralela a la valla del IES :	1.075,35 m ²
	Zona verde superior de la Manzana 1:	218,00 m ²
Total sistemas locales para zonas verdes:		6.067,25 m²
Aparcamiento:	86 unidades en superficie.	
Parcela equipamiento social:	375,00m ²	
Total sistemas locales:		17.055,07 m²

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

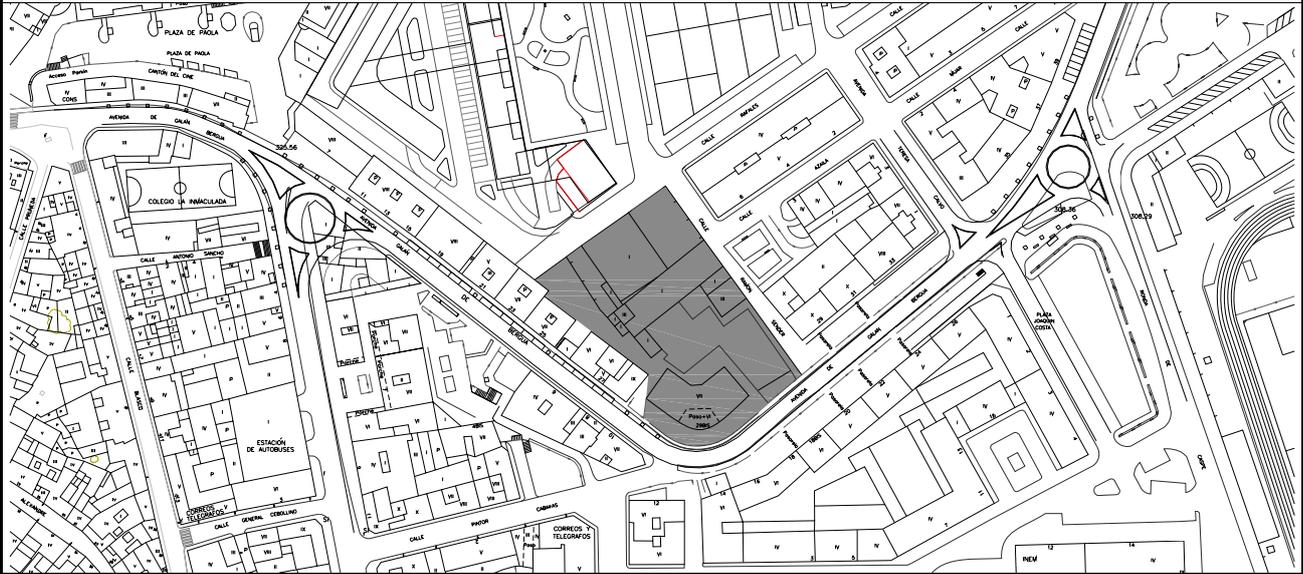
CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial.
SUPERFICIE API:	3.567,50 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Superficie neta de parcela	2.908,10 m ²
Cesión de suelo para viales:	659,40 m ²
Alturas de edificación:	PB+6 y 22 m
Coeficiente de edificabilidad bruta	1,5 m ² /m ² s
Edificabilidad total asignada s/ rasante	5.351,25 m ²
Superficie computable proyectada	Bloque 1: 2.008,48 m ² Bloque 2: 3.341,06 m ² Total: 5.349,54 m²
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 ² construidos.
Aparcamiento:	Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m ² 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.

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

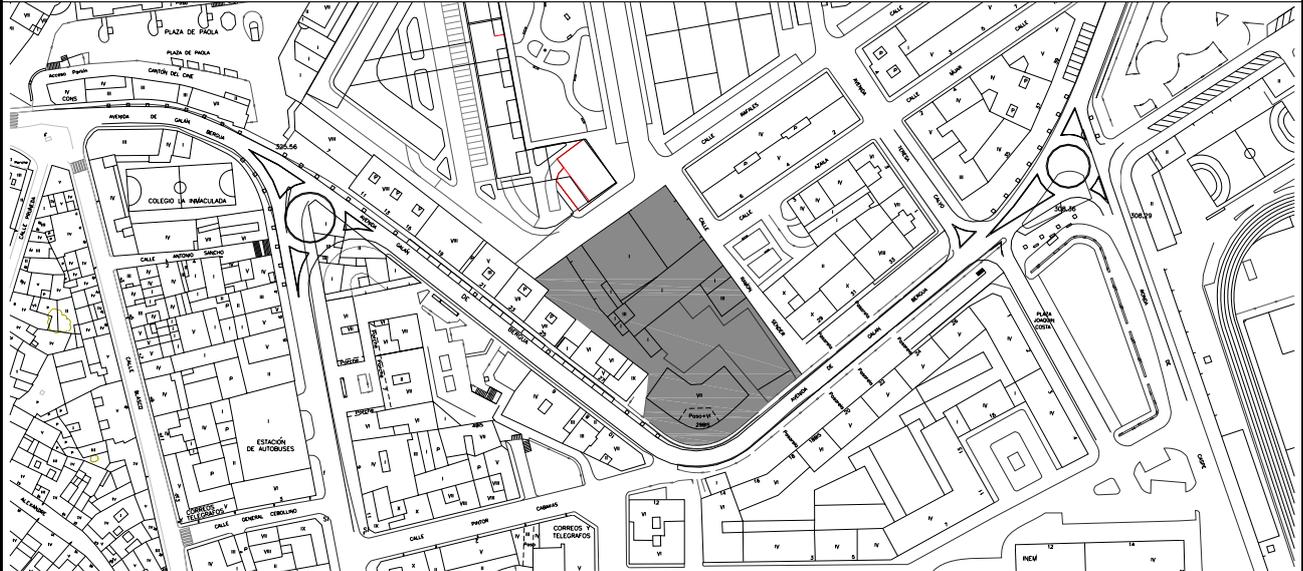
CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
SUPERFICIE APR:	4.615,50 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Alturas de edificación:	PB+6 ó 22m
Superficie de parcela:	4.615,05 m ²
Cesiones:	1.702,80 m ²
Coefficiente de edificabilidad:	2 m ² /m ² s
Superficie construida:	9.229,99 m ²
Nº de viviendas:	Una por cada 80 m ² 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 ² 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

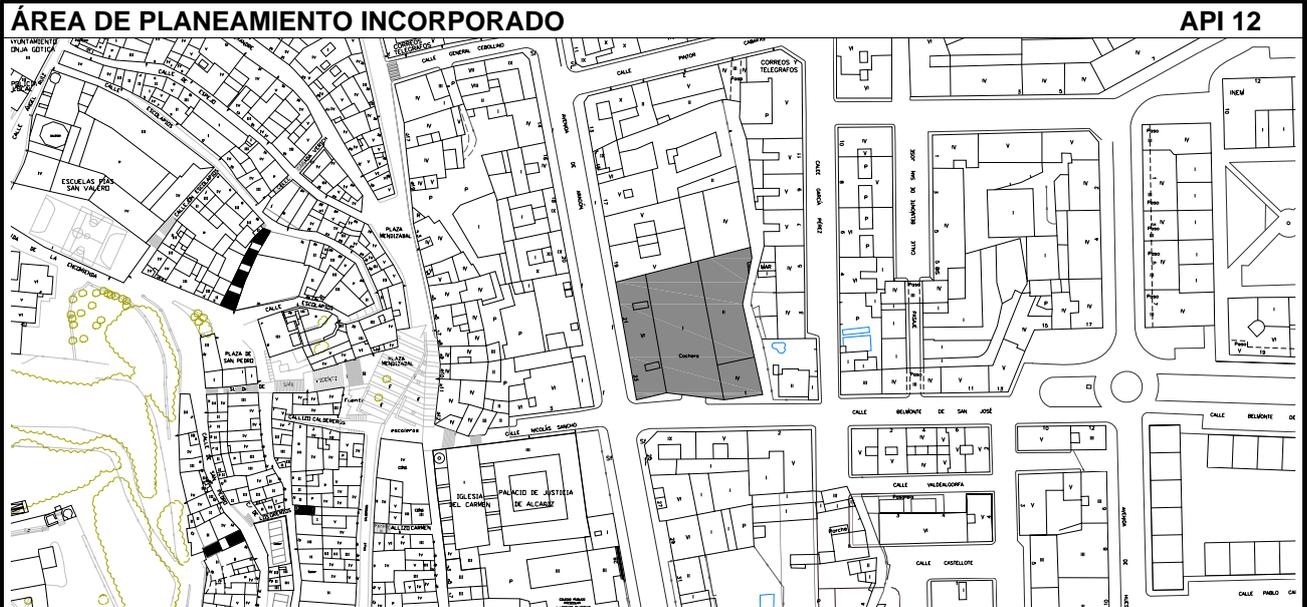
DENOMINACIÓN:	Estudio de Detalle 5-1993
SITUACIÓN:	Galán Bergua, 29
FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA:	2/mayo/1994
FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOA:	13/abril/1994 (aprobación inicial y definitiva)

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
SUPERFICIE APR:	4.615,50 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Alturas de edificación:	PB+6 ó 22m
Superficie de parcela:	4.615,05 m ²
Cesiones:	1.702,80 m ²
Coeficiente de edificabilidad:	2 m ² /m ² s
Superficie construida:	9.229,99 m ²
Nº de viviendas:	Una por cada 80 m ² 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 ² 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 m²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Coeficiente de edificabilidad: 2,33 m²/m²

Coeficiente de volumen de edificación: 7 m³/ m²

Volumen de edificación: 15.792 m³

Edificio A: 9.450 m³

Edificio B: 6.342 m³

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

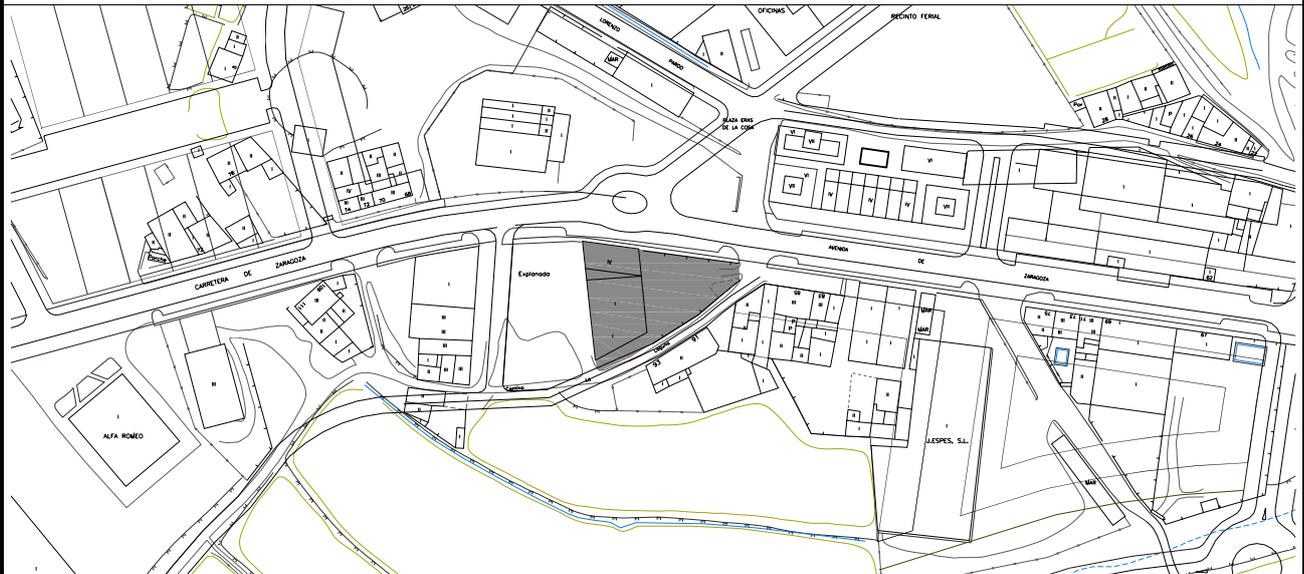
CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
SUPERFICIE API:	1.704,00 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Alturas de edificación:	PB+5 y 17,95 m	
Superficie del solar:	1.704,00 m ²	
Superficie máxima edificable:	3.970,32 m ²	
Superficies construidas:	Planta baja:	1.219,53 m ²
	Planta primera:	648,04 m ²
	Planta segunda:	648,04 m ²
	Planta tercera:	648,04 m ²
	Planta cuarta:	564,03 m ²
	Planta quinta:	242,64 m ²
Densidad máxima de viviendas:	una cada 80 m ² construidos.	
Aparcamiento:	Se establece la obligatoriedad de prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m ² 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

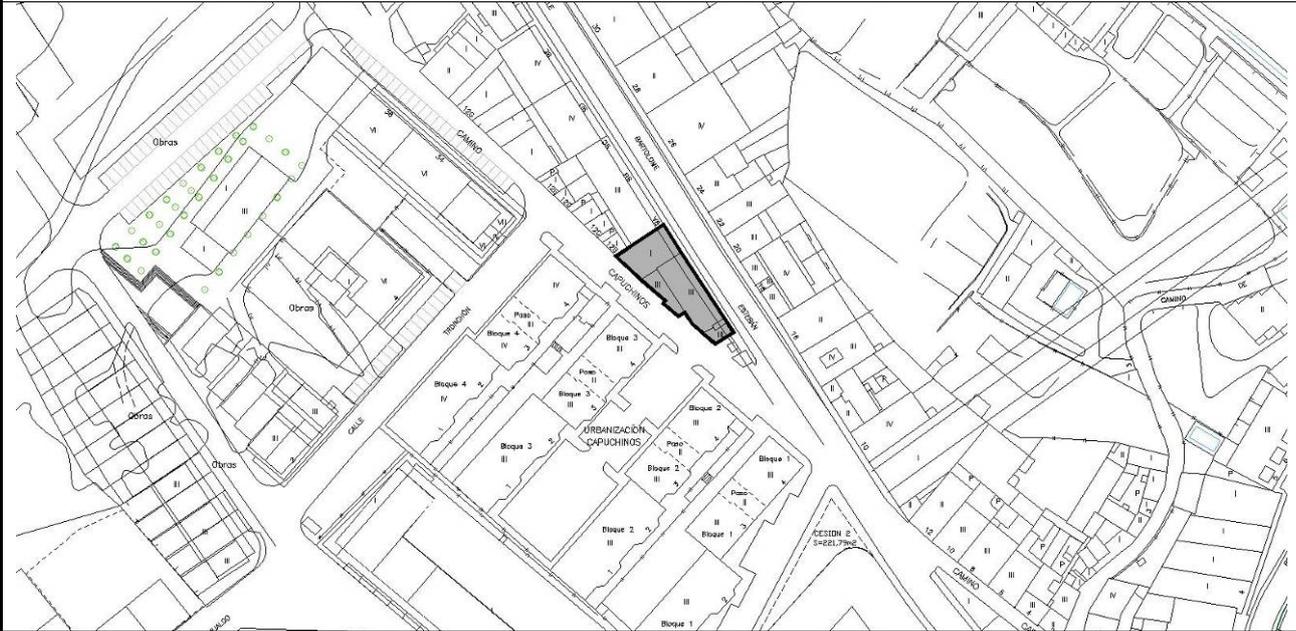
CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
SUPERFICIE API:	1.647,00 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Alturas de edificación:	varias	
Superficie del solar:	1.647,00 m ²	
Superficie máxima edificable:	1.647,00 m ² x 2,33 m ² /m ² = 3.837,51 m ²	
Superficies construidas:	Planta baja:	1.127,08 m ²
	Planta primera:	1.092,20 m ²
	Planta segunda:	534,33 m ²
	Planta tercera:	534,33 m ²
	Planta cuarta:	352,15 m ²
	Planta quinta:	197,42 m ²
Densidad máxima de viviendas:	una cada 80 m ² construidos.	
Aparcamiento:	Se establece la obligatoriedad de prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m ² 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

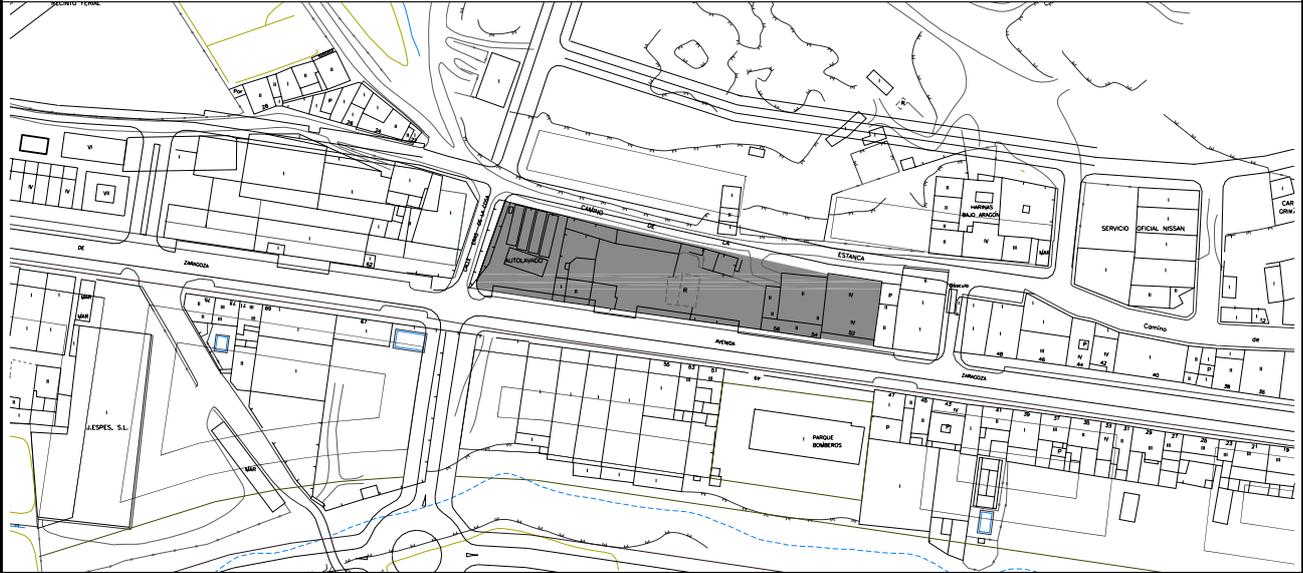
CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
SUPERFICIE API:	352,39 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Superficie de cesión para calle:	16,22 m ²
Alturas de edificación:	PB+2 y 10 m
Superficie del solar:	348,50 m ²
Superficie máxima edificable:	522,75 m ²
Superficies construidas:	Planta sótano -2: 250,00 m ² (no computa edificabilidad)
	Planta sótano -1: 187,00 m ² (no computa edificabilidad)
	Planta baja: 174,25 m ²
	Planta primera: 174,25 m ²
	Planta segunda: 174,25 m ²
Total superficie construida computable:	522,75 m²
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

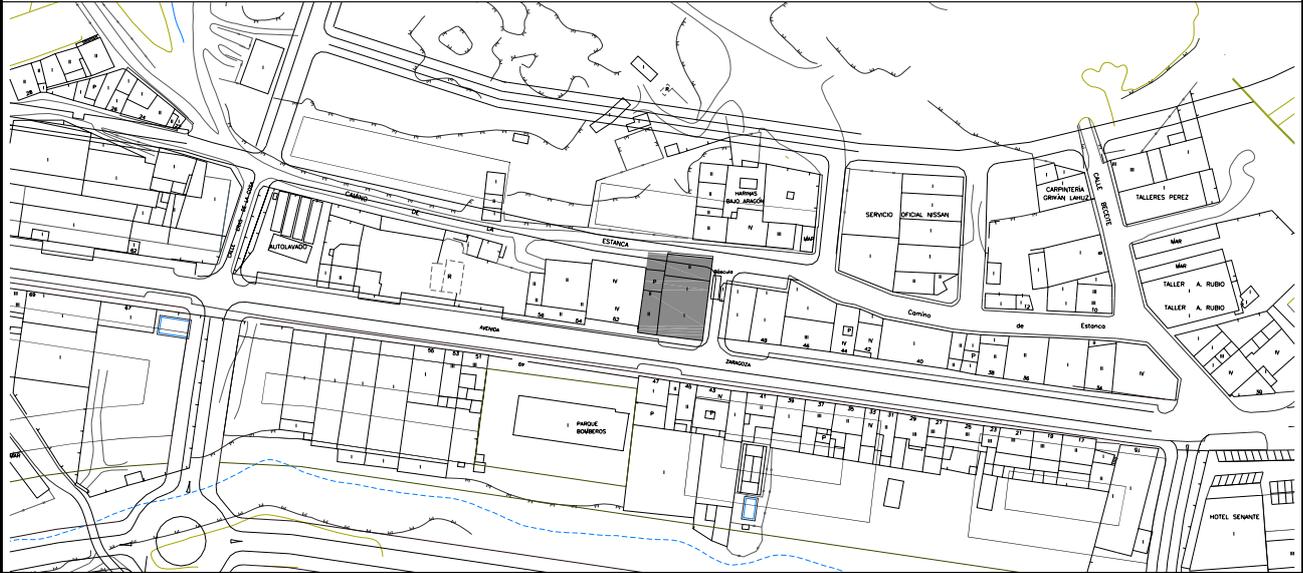
CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
SUPERFICIE API:	3.300 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Alturas de edificación:	PB+5 o 18,91m	
Superficie de parcela:	3.300 m ²	
Coefficiente de edificabilidad:	2,33 m ² t/m ² s	
Densidad máxima neta	1viv cada 80 m ² c	
Superficie máxima edificable:	7.689,00 m ²	
	Planta baja-semisótano:	719,17 m ²
	Plantas primera, segunda y tercera:	1.520,11 m ²
	Planta cuarta:	1.374,32 m ²
	Planta quinta:	992,94 m ²
	Pendiente para vuelos:	42,24 m ²
Aparcamiento:	Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m ² 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

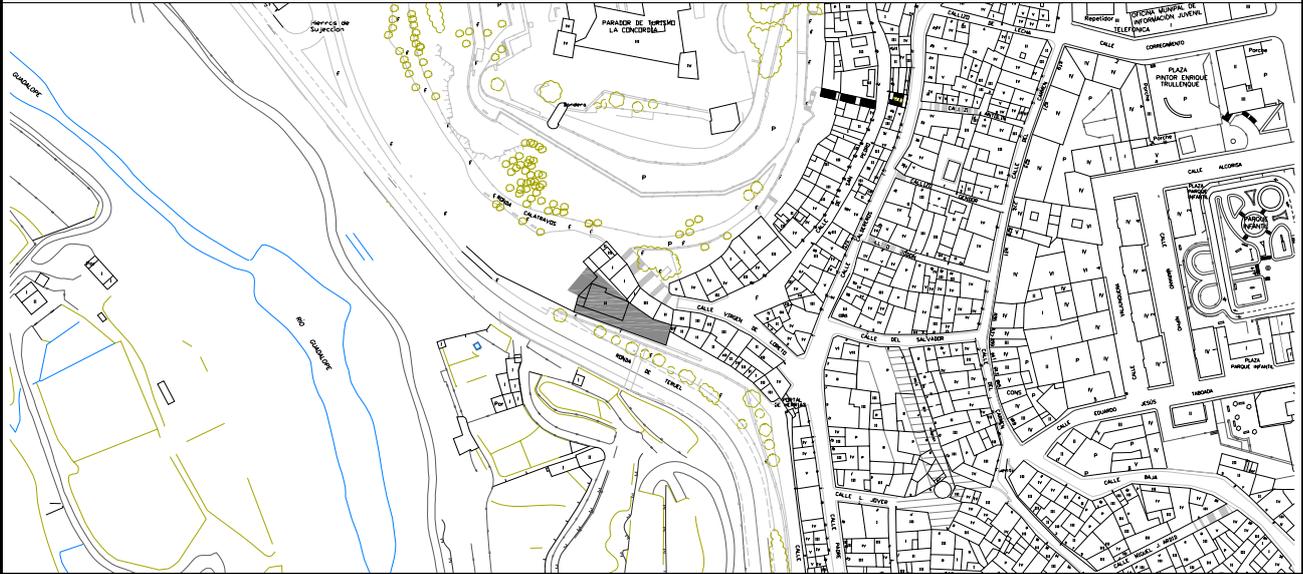
CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
SUPERFICIE API:	704,43 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Alturas de edificación:	PB+4 ó 16m
Superficie de parcela:	517,00 m ²
Superficie de cesión para calle:	50,48 m ²
Superficie de cesión en parte posterior:	136,95 m ² (12m de separación a la edificación enfrenteada)
Coeficiente de edificabilidad:	2,33 m ² /m ² s
Densidad máxima neta:	1viv cada 80 m ² c
Superficie máxima edificable s/ rasante:	1.641,32 m ²
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 ² 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

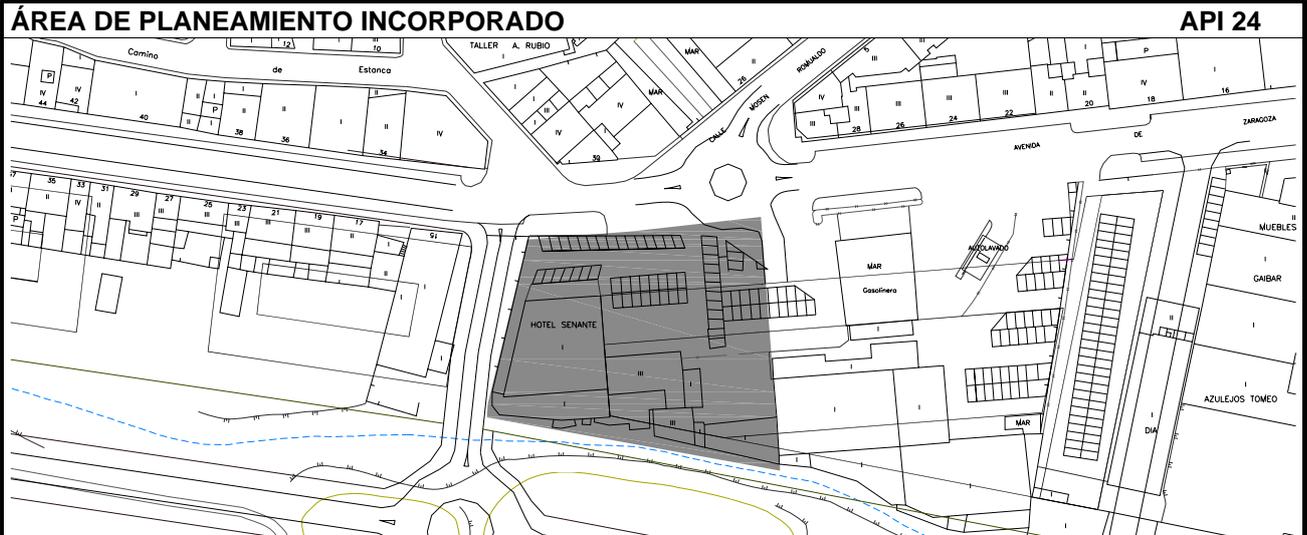
DENOMINACIÓN:	Estudio de Detalle 1-2007
SITUACIÓN:	Subida de Calanda / Los Caballetes, nº 1
FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA:	6/octubre/2008
FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE:	7/enero/2009

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
SUPERFICIE API:	442,50 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Alturas de edificación:	PB+3	
Altura reguladora máxima (A.R.M.)	12,00 m	
Superficie de parcela:	442,50 m ²	
Coeficiente de edificabilidad:	2 m ² /m ² s	
Superficie máxima edificable s/ rasante:	885,00 m ²	
Superficies construidas:	Planta baja:	221,25 m ²
	Planta primera:	221,25 m ²
	Planta segunda:	221,25 m ²
	Planta segunda:	221,25 m ²
Total superficie construida computable:	885,00 m²	
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 ² 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.	



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 ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Alturas de edificación:	PB+5 ó 21,81 m	
Superficie de parcela:	4.197,34 m ²	
Coeficiente de edificabilidad:	2,33 m ² /m ² s sobre parcela bruta	
Superficie máxima edificable:	Edificabilidad agotada edificio existente	2.651,75 m ²
	Edificabilidad agotada en nuevo edificio:	2.508,70 m ²
	Edificabilidad pendiente:	4.619,35 m ²
	Total edificabilidad	9.779,80 m²
Aparcamiento:	Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m ² 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 28



IDENTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO A LA QUE SE REMITE EL ÁREA

DENOMINACIÓN:	Estudio de Detalle UA C2
SITUACIÓN:	Avenida de Aragón, 36
FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA:	24/junio/1994
FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP TE:	12/agosto/1994

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLASE DE SUELO:	Urbano consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
SUPERFICIE API:	414,17 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Alturas de edificación:	PB+4
Superficie de cesión:	249,17 m ²
Coefficiente de edificabilidad:	2,33 m ² /m ²
Superficie edificable:	Total: 414,17 m ² x 2,33 m ² /m ² = 965,02 m ²
	Planta baja: 165 m ² (*)
	Plantas de piso: 800,02 m ²
	(*) resto de planta baja destinada a "zona de paso según delimitación en plano"
Usos permitidos:	Vivienda, hotelero, comercial, oficinas, sanitarios, socio-cultural, docente, recreativo y deportivo.
Aparcamiento:	Es obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m ² construidos

Además de las Áreas recogidas en las fichas anteriores, se consideran **ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO** los Planes Especiales **PLAN ESPECIAL 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/m²

- 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/m²

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:

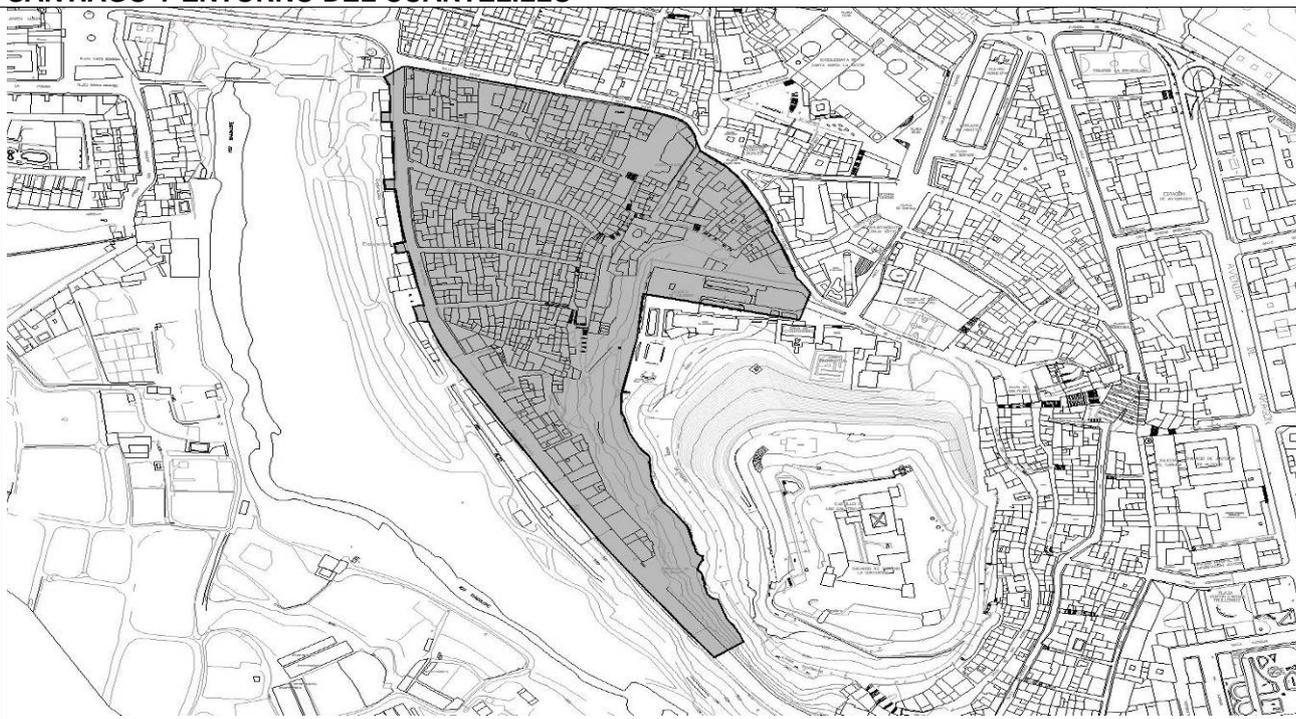
En cada promoción, el número máximo de viviendas permitido será el resultante de dividir la superficie construida total del uso de vivienda, incluyendo zonas comunes, entre 80 m² de superficie. No se incluyen en el cómputo las superficies destinadas a aparcamientos y trasteros, a otros usos no específicamente 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.

ASIGNACION 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 m²

Aprovechamiento objetivo del sector: 8.692,08 U.A.s

Aprovechamiento medio del sector: 0,833 U.A.s/m²

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 m² 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.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		C.A U.E. - 1
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL		
Tipología:	Plaza/aparcamiento	
Superficie de la Unidad:	3.757,00 m ²	
Edificabilidad, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio:		
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		
OTRAS CONDICIONES		
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.		

UNIDAD DE EJECUCIÓN		C.A U.E. - 2
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL		
Tipología:	Equipamiento	
Superficie de la Unidad:	1.848,00 m ²	
Edificabilidad, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio:		
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		
OTRAS CONDICIONES		
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.		

UNIDAD DE EJECUCIÓN		C.A U.E. - 3
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL		
Tipología:	Vivienda protegida, vivienda libre y terciario	
Superficie de la Unidad:	405,00 m ²	
Edificabilidad, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio:		
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		
OTRAS CONDICIONES		
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.		

UNIDAD DE EJECUCIÓN	C.A U.E. - 4
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	
Tipología:	Vivienda protegida, vivienda libre y terciario
Superficie de la Unidad:	934,00 m ²
Edificabilidad, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio:	
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	
OTRAS CONDICIONES	
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.	

UNIDAD DE EJECUCIÓN	C.A U.E. - 5
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	
Tipología:	Vivienda protegida, vivienda libre y terciario
Superficie de la Unidad:	1.164,00 m ²
Edificabilidad, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio:	
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	
OTRAS CONDICIONES	
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.	

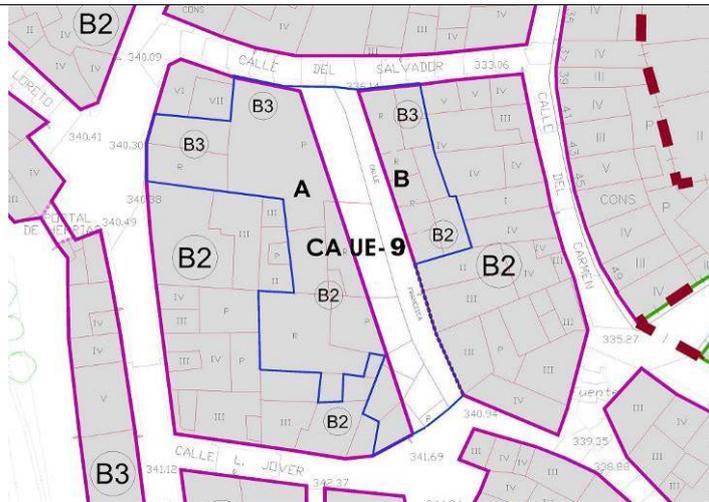
UNIDAD DE EJECUCIÓN	C.A U.E. - 6
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	
Tipología:	Vivienda protegida, vivienda libre y terciario
Superficie de la Unidad:	442,00 m ²
Edificabilidad, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio:	
Serán definidos por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, PEPRI, en el ámbito del barrio de Santiago y entorno del Cuartelillo delimitado al efecto	
OTRAS CONDICIONES	
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. - 7
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL		
Tipología:	Equipamiento	
Superficie de la Unidad:	674,00 m ²	
Edificabilidad, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio:		
Serán definidos por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, PEPRI, en el ámbito del barrio de Santiago delimitado al efecto		
OTRAS CONDICIONES		
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
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL		
Tipología:	Vivienda protegida, vivienda libre y terciario	
Superficie de la Unidad:	180,00 m ²	
Edificabilidad, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio:		
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		
OTRAS CONDICIONES		
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.		

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 m²

Superficie de dominio y uso público: 416.56 m²

Edificabilidad: 2841.66 m²

Edificabilidad	Zona A	Zona B	Total
Superficie de la parcela edificable:	719.50 m ²	216.06 m ²	935.56 m ²
Planta Baja:	719.50 m ²	216.06 m ²	935.56 m ²
Plantas Elevadas:	1391.73 m ²	514.37 m ²	1906.10 m ²
Total máxima construida:	2111.23 m ²	730.43 m ²	2841.66 m ²

Aprovechamiento objetivo: 3.409,99 UAs

Aprovechamiento medio: 2,5220 UAs/m²

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 m² 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. Parcelación, 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.

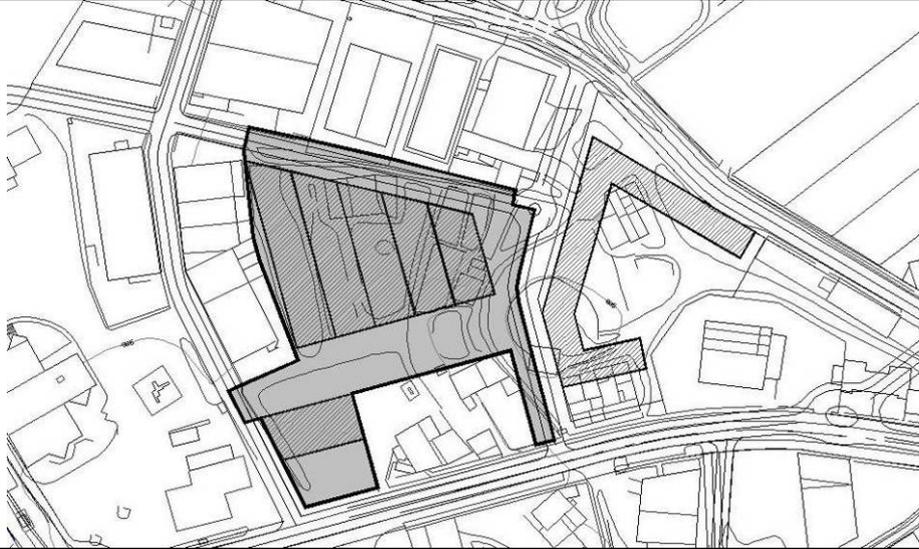
Se redactará un Estudio de Detalle, en el que se determinará la volumetría precisa de cada una de las zonas y se indicarán las líneas de cambio de alturas y escalonamiento de la edificación.

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	U.E.-1
	
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	
USO GLOBAL:	Terciario.
ZONIFICACION:	Industrial Aislada (I.A.)
Superficie de la Unidad:	30.028,18 m ²
Aprovechamiento objetivo:	18.016,91 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	0,6 U.A.s./ m ²
Aprovechamiento parcialmente patrimonializado con anterioridad Se mantiene el resto de determinaciones de la figura de planeamiento vigente con anterioridad.	
DETERMINACIONES FUNCIONALES	
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.
DETERMINACIONES FORMALES	
Nº máximo de plantas:	2 plantas (B+1).
Altura máxima de la edificación:	9 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.
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.	
OBJETIVO	
Completar la urbanización y dotación de servicios urbanísticos mediante los mecanismos reparcelatorios de equidistribución de beneficios y cargas.	

UNIDAD DE EJECUCIÓN		U.E.-2
		
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL		
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.	
USO GLOBAL:	Terciario.	
Superficie de la Unidad:	10.576,14 m ²	
Aprovechamiento objetivo:	8.510,92 U.A.s.	
Aprovechamiento medio:	0,8047 U.A.s./ m ²	
DETERMINACIONES FUNCIONALES		
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.	
DETERMINACIONES FORMALES		
Superficie de la parcela edificable:	5.001 m ²	
Superficie máxima construida:	7.092,43 m ²	
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.		
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 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		
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 ²
Aprovechamiento objetivo:	12.821,78 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	1,3548 U.A.s./ m ²

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 ²
Superficie máxima construida:	11.198,15 m ²
Superficie libre privada:	3.756,90 m ²
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.

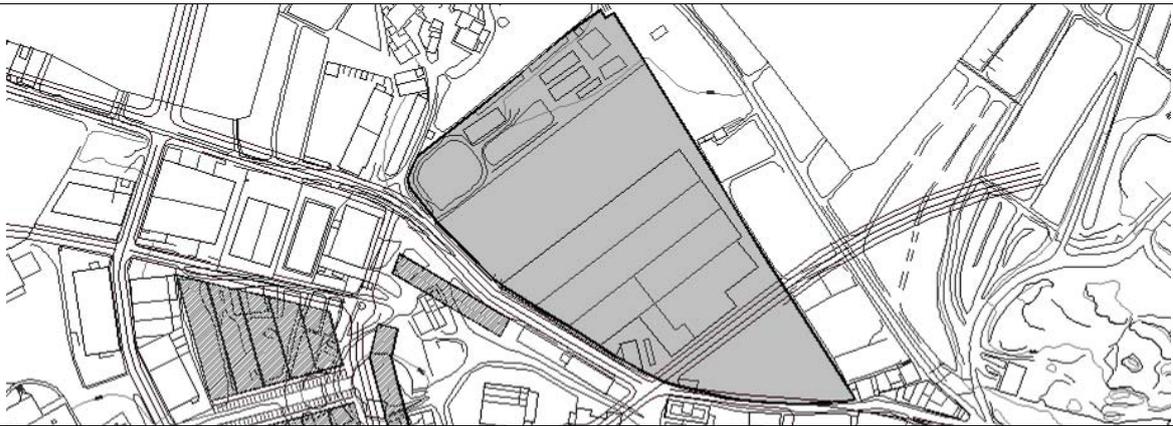
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.

OBJETIVO

Urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales y aparcamientos, y redistribución de la edificabilidad.

UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E.-4



DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Dotacional y residencial, vivienda colectiva.
Superficie de la Unidad:	29.482,26 m ²
Aprovechamiento objetivo:	14.300,00 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	0,4850 U.A.s./ m ²

DETERMINACIONES FUNCIONALES

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	

DETERMINACIONES FORMALES

Superficie máxima construida:	14.300 m ²
Nº máximo de plantas:	B+4+Ático.
Número máximo de viviendas:	130 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:	Estudio de Detalle, Reparcelación, P. Urbanización.

Se destinarán 15.000 m² a Equipamiento. En todo caso, esta superficie podrá ser modificada a través de un Estudio de Detalle, que deberá justificar dicha variación.

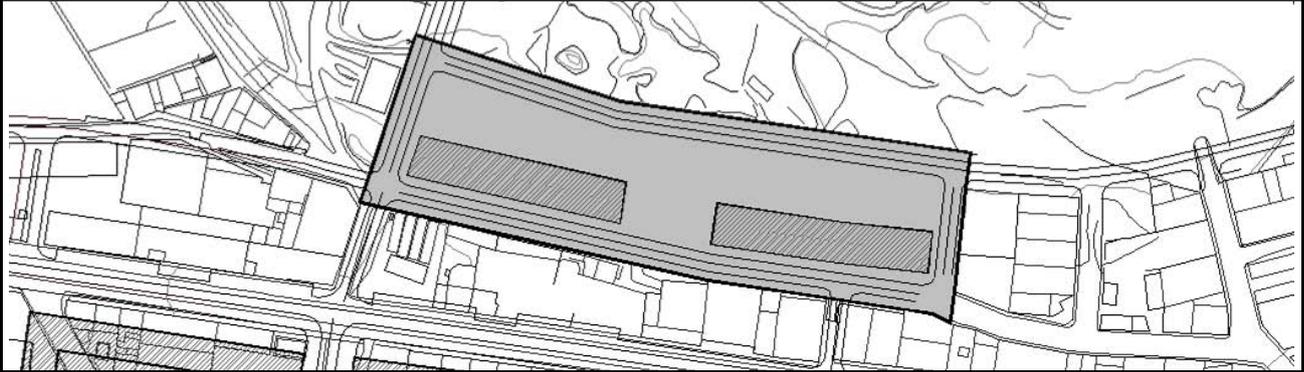
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.

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 ²
Aprovechamiento objetivo:	13.418,34 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	1,0689 U.A.s./ m ²

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 ²
Superficie máxima construida:	11.731,95 m ²
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.

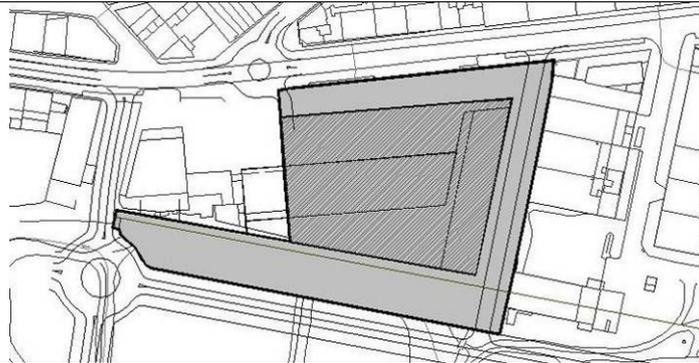
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.

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 ²
Aprovechamiento objetivo:	24.440,30 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	1,7388 U.A.s./ m ²

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 ²
Superficie máxima construida:	21.191,92 m ²
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.

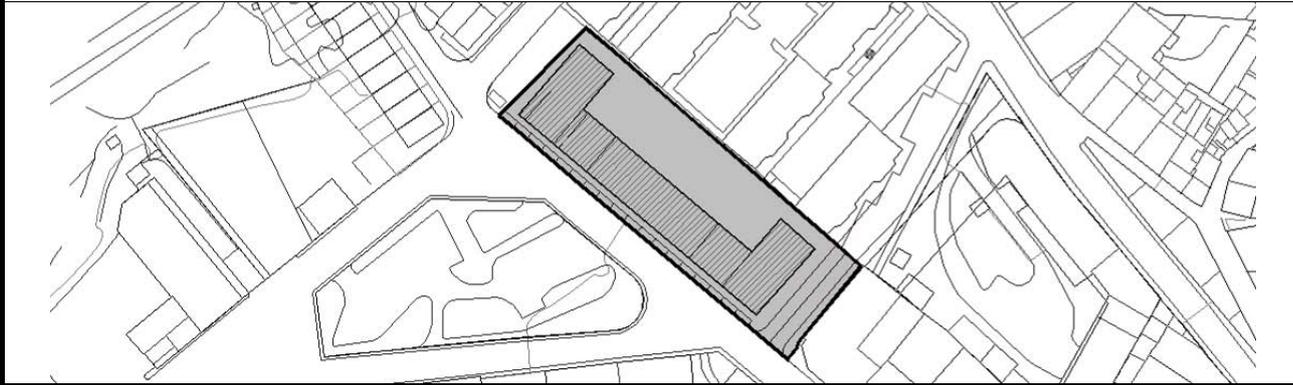
DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO

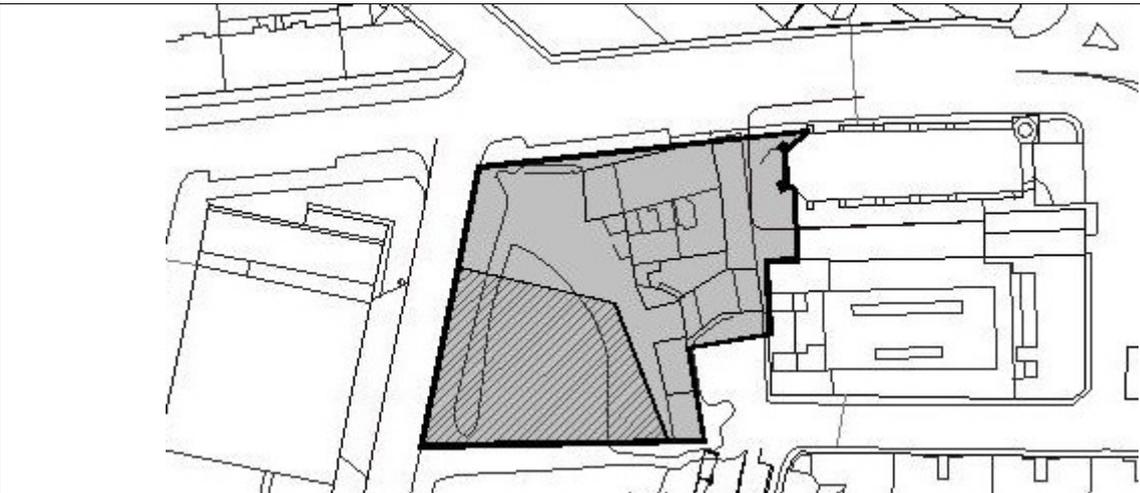
Sistema de actuación:	Cooperación.
Plazos:	Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 6 años desde la entrada en vigor del presente Plan. Plazo máximo para obtener la licencia de edificación: 8 años desde la entrada en vigor del presente Plan.
Instrumentos:	Reparcelación, P. Urbanización.

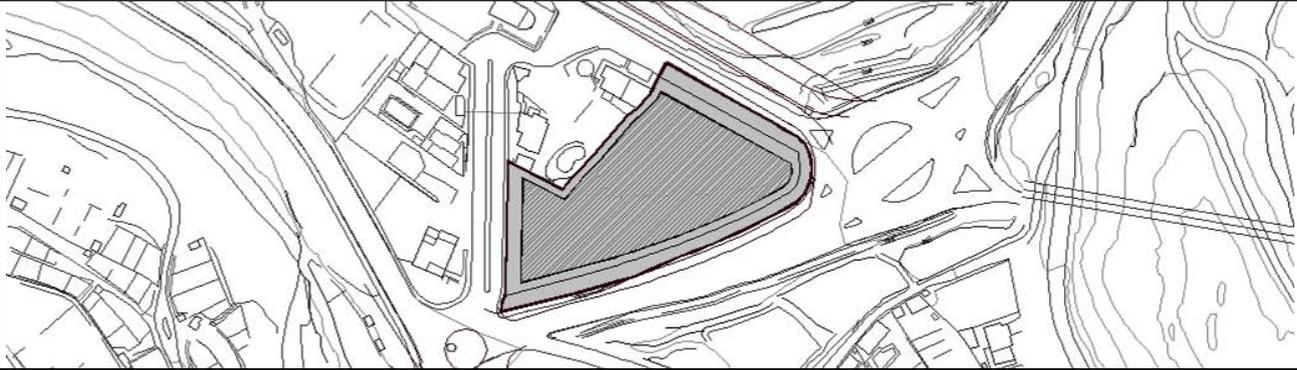
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.

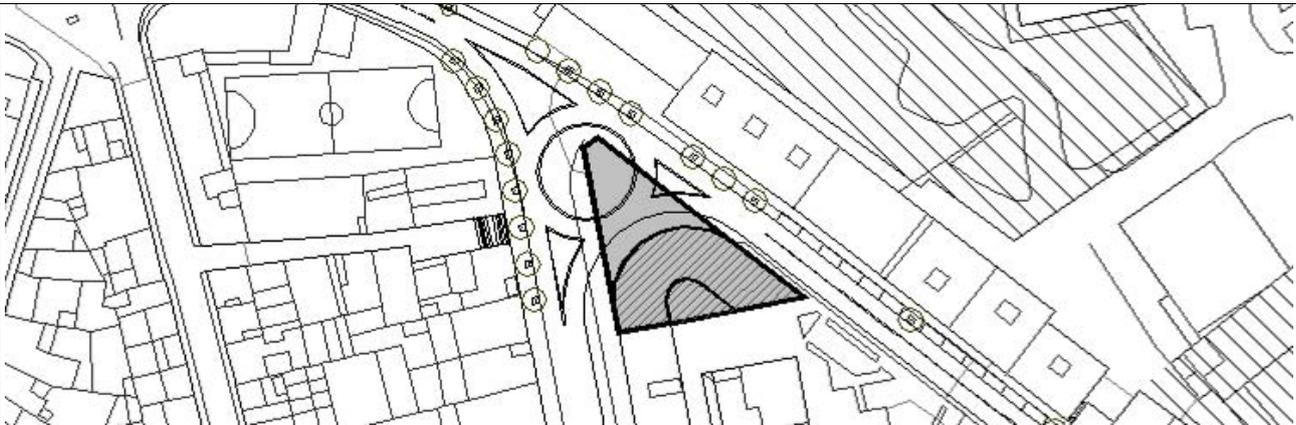
OBJETIVO

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.

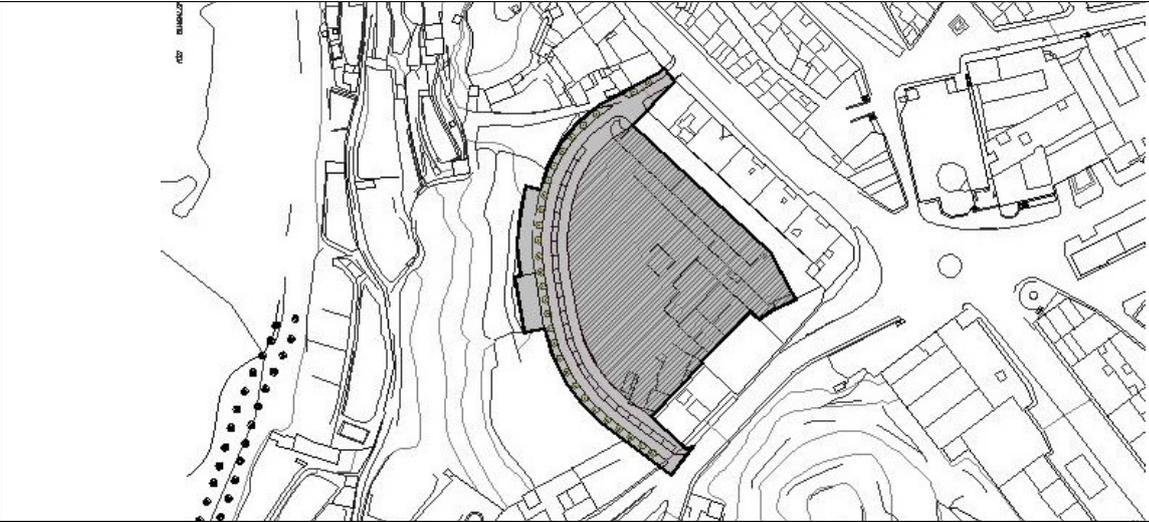
UNIDAD DE EJECUCIÓN		U.E.-7
		
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL		
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.	
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.	
Superficie de la Unidad:	3.310,67 m ²	
Aprovechamiento objetivo:	7.960,00 U.A.s.	
Aprovechamiento medio:	2,4043 U.A.s./ m ²	
DETERMINACIONES FUNCIONALES		
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		
DETERMINACIONES FORMALES		
Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	1.515,75 m ²	
Superficie máxima construida:	7.000,00 m ²	
Nº máximo de plantas:	B+4	
Número máximo de viviendas:	61 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		
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 ²	
Aprovechamiento objetivo:	1.965,60 U.A.s.	
Aprovechamiento medio:	0,6530 U.A.s./ m ²	
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 ²	
Superficie máxima construida:	1.638,00 m ²	
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 ² para usos públicos y acumular la edificabilidad en el resto de suelo.		

UNIDAD DE EJECUCIÓN		U.E.-9
		
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL		
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.	
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda unifamiliar.	
Superficie de la Unidad:	5.722,71 m ²	
Aprovechamiento objetivo:	2.304,00 U.A.s	
Aprovechamiento medio:	0,4026 U.A.s./ m ²	
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 total de las parcelas privadas:	4.715,07 m ²	
Superficie máxima construida en parcelas privadas:	1.920,00 m ²	
Nº máximo de plantas:	2(B+1).	
Número máximo de viviendas:	12 viv.	
Altura máxima de la edificación:	8 m.	
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.		
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.	
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.		
OBJETIVO		
Remate de la manzana con viviendas unifamiliares, urbanización y redistribución de la edificabilidad.		

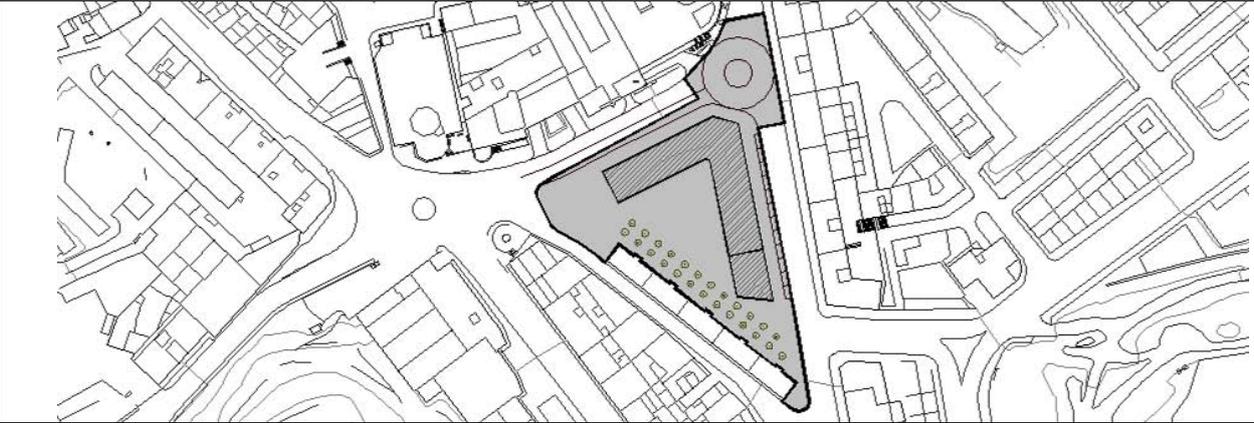
UNIDAD DE EJECUCIÓN		U.E.-10
		
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL		
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.	
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.	
Superficie de la Unidad:	698,06 m ²	
Aprovechamiento objetivo:	2.632,50 U.A.s.	
Aprovechamiento medio:	3,7712 U.A.s./ m ²	
DETERMINACIONES FUNCIONALES		
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.		
DETERMINACIONES FORMALES		
Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	433,75 m ²	
Superficie máxima construida:	2.193,75 m ²	
Nº máximo de plantas:	B+5	
Número máximo de viviendas:	16 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.	
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.		
OBJETIVO		
Urbanización y cesión de los terrenos destinados a viales y redistribución de la edificabilidad.		

UNIDAD DE EJECUCIÓN	U.E.-11
	
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda colectiva.
Superficie de la Unidad:	3.680,26 m ²
Aprovechamiento objetivo:	9.128,75 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	2,4805 U.A.s./ m ²
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: 15	
DETERMINACIONES FORMALES	
Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	2.056,07 m ²
Superficie máxima construida:	7.882,29 m ²
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.
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	
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
		
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL		
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.	
USO GLOBAL:	Terciario.	
Superficie de la Unidad:	7.124,68 m ²	
Aprovechamiento objetivo:	7.155,38 U.A.s.	
Aprovechamiento medio:	1.0043 U.A.s./ m ²	
DETERMINACIONES FUNCIONALES		
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.	
DETERMINACIONES FORMALES		
Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	4.770,25 m ²	
Superficie máxima construida:	5.962,81 m ²	
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.		
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.-13



DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Dotacional y residencial, vivienda colectiva.
Superficie de la Unidad:	5.774,16 m ²
Aprovechamiento objetivo:	10.296,00 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	1,7831 U.A.s./ m ²

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: 24	

DETERMINACIONES FORMALES

Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	1.309,08 m ²
Superficie máxima construida:	9.020,00 m ²
Superficie libre privada:	902,22 m ²
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

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.

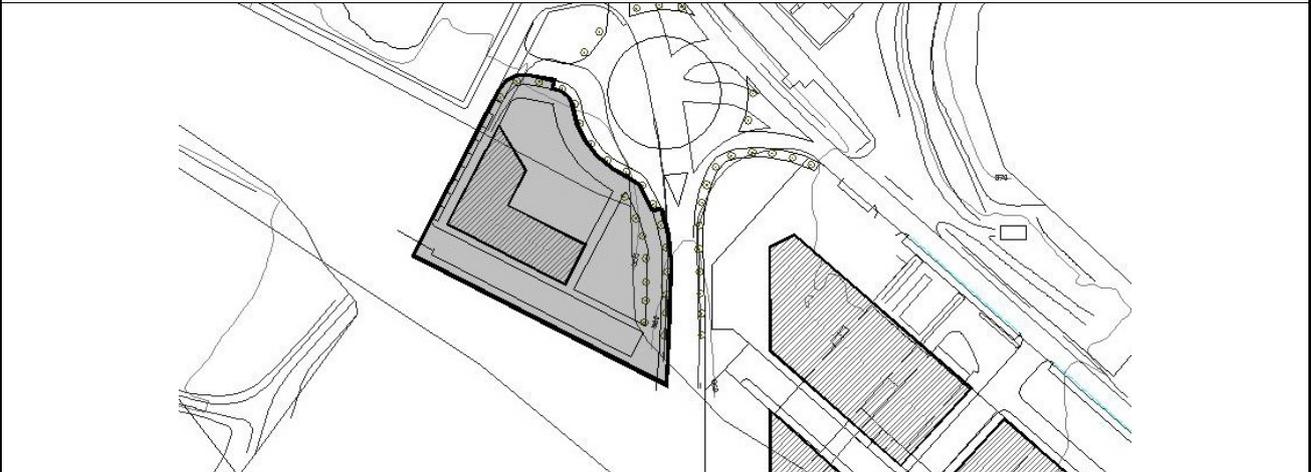
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.

OBJETIVO

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 ²
Aprovechamiento objetivo:	2.270,55 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	0,4532 U.A.s./ m ²

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 ²
Superficie máxima construida:	1.892,12 m ²
Superficie libre privada:	1172,45m ²
Nº máximo de plantas:	B+1+A.
Número máximo de viviendas:	14 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.

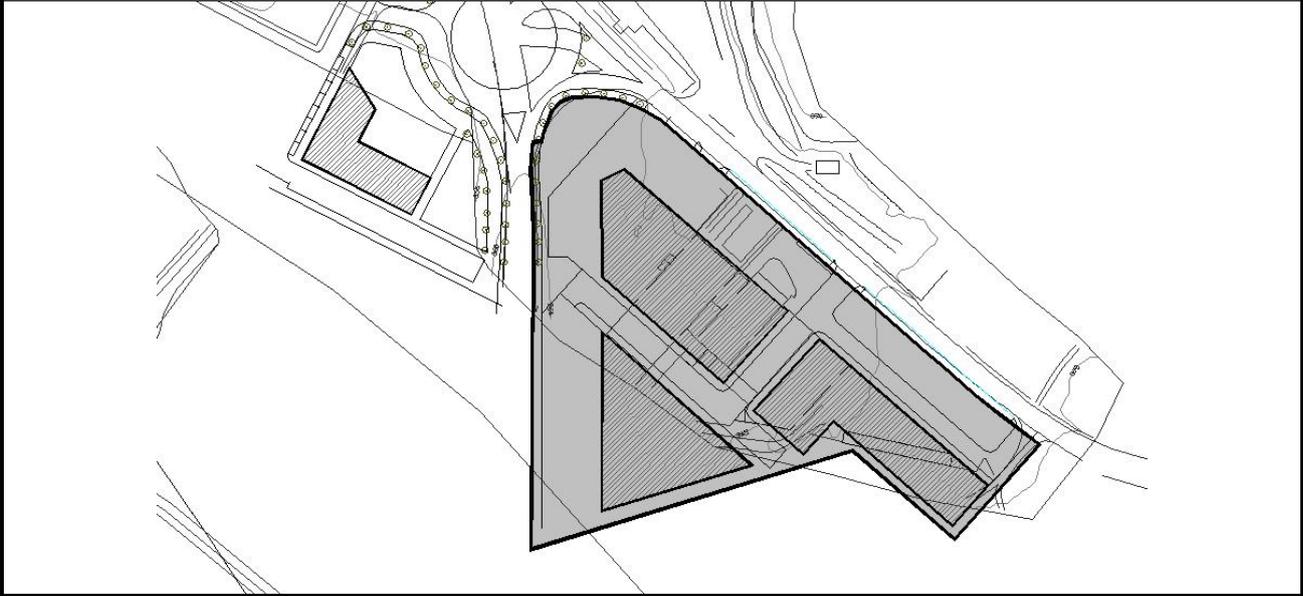
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.

OBJETIVO

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 ²
Aprovechamiento objetivo:	33.853,98 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	1,9810 U.A.s./ m ²

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 ²
Superficie máxima construida:	28.211,65 m ²
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 ²
Aprovechamiento objetivo:	1.188,00 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	0,2613 U.A.s./ m ²

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 ²
Superficie máxima construida:	1.980,00 m ²
Superficie libre privada:	1.229,34 m ²
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.

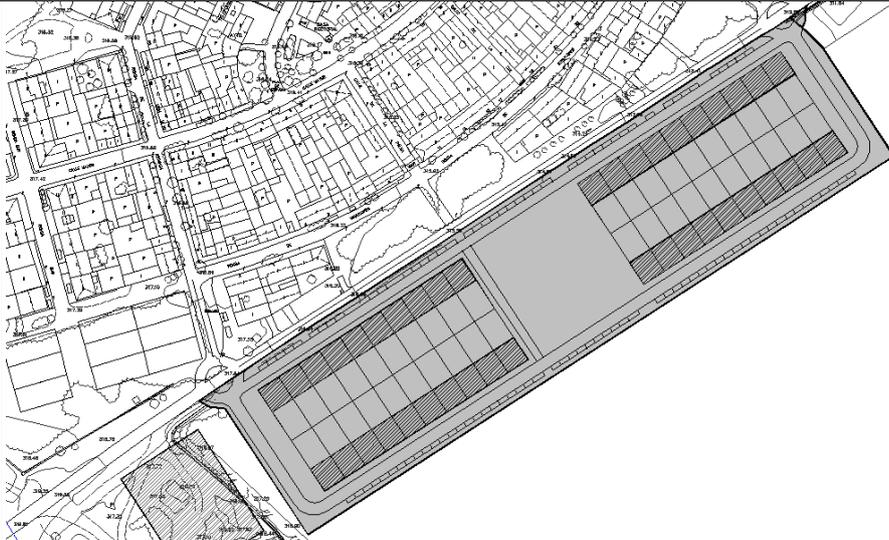
El Proyecto de Urbanización de la Unidad podrá completar y adaptar el diseño del sistema viario y peatonal, al objeto de precisar el diseño concreto de los elementos de urbanización, en relación con la previsión de accesos a los distintos edificios.

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.-18



DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda unifamiliar.
Superficie de la Unidad:	29.703,48 m ²
Aprovechamiento objetivo:	5.520,00 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	0,1858 U.A.s./ m ²

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 ²
Superficie máxima construida:	8.400,00 m ²
Superficie libre privada:	8.150,72 m ²
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 ²
Aprovechamiento objetivo:	2.310,00 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	0,1758 U.A.s./ m ²

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 ²
Superficie máxima construida:	3.850,00 m ²
Superficie libre privada:	3.470,00 m ²
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.

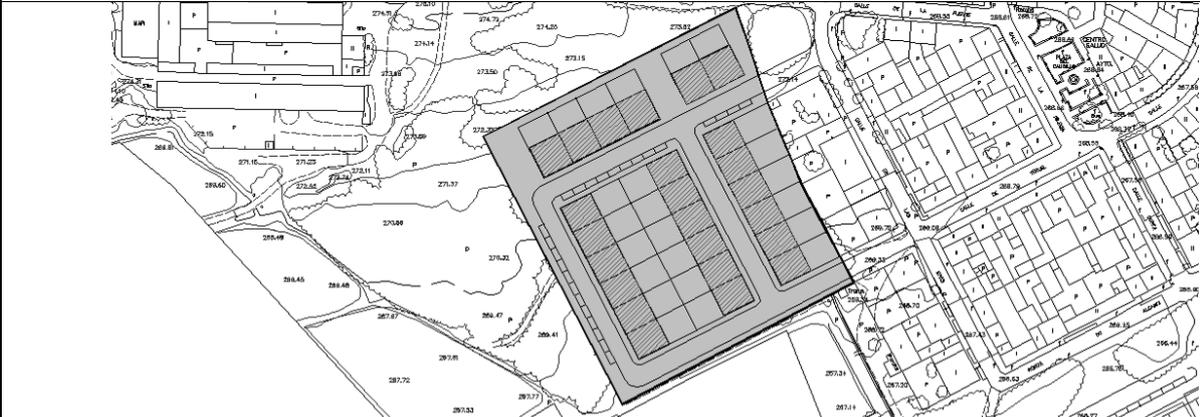
OBJETIVO

La Unidad deberá destinarse a la construcción de vivienda protegida. Deberá efectuarse la urbanización y cesión de los

terrenos destinados a viales y aparcamientos.

UNIDAD DE EJECUCIÓN

VALMUEL, U.E.-21



DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial, vivienda unifamiliar.
Superficie de la Unidad:	11.895,50 m ²
Aprovechamiento objetivo:	1.584,00 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	0,1332 U.A.s./ m ²

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:	24

DETERMINACIONES FORMALES

Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	3.545,65 m ²
Superficie máxima construida:	2.640,00 m ²
Superficie libre privada:	3.082,76 m ²
Nº máximo de plantas:	2 (B+1).
Número máximo de viviendas:	24 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.

No se concederán licencias de obra mientras no se hayan concedido la totalidad de las licencias de obra en la U.E.20.

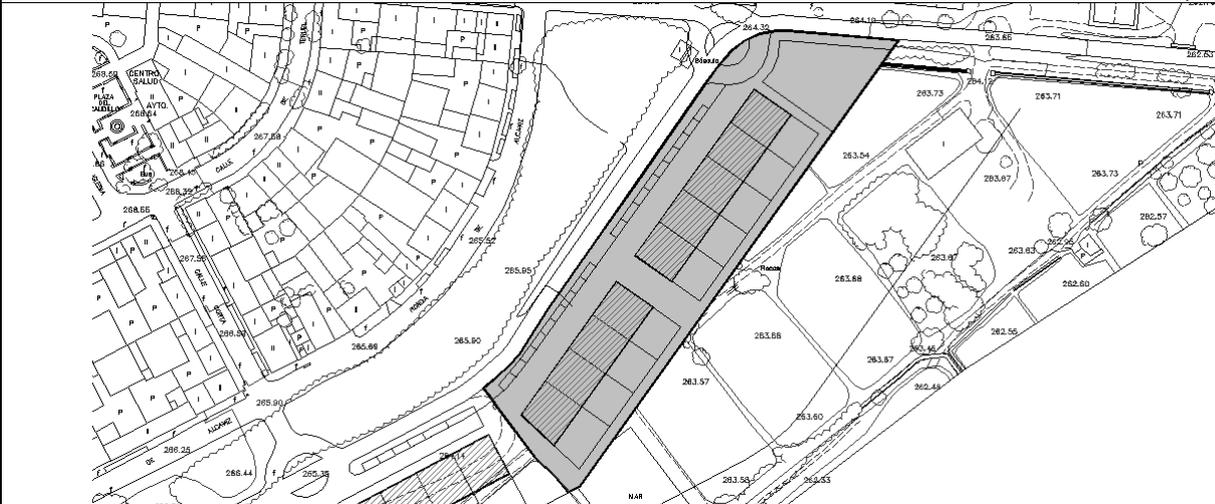
OBJETIVO

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 ²	
Aprovechamiento objetivo:	1.728,00 U.A.s.	
Aprovechamiento medio:	0,2525 U.A.s./ m ²	
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 ²	
Superficie máxima construida:	2.400,00 m ²	
Superficie libre privada:	1.437,74 m ²	
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 ²
Aprovechamiento objetivo:	1.296,00 U.A.s.
Aprovechamiento medio:	0,2875 U.A.s./ m ²

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.	

DETERMINACIONES FORMALES

Superficie de la parcela edificable sobre rasante:	1.420,14 m ²
Superficie máxima construida:	1.800,00 m ²
Superficie libre privada:	1.101,78 m ²
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

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.

ÁREA DE ORDENACION ESPECÍFICA

AOE1



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

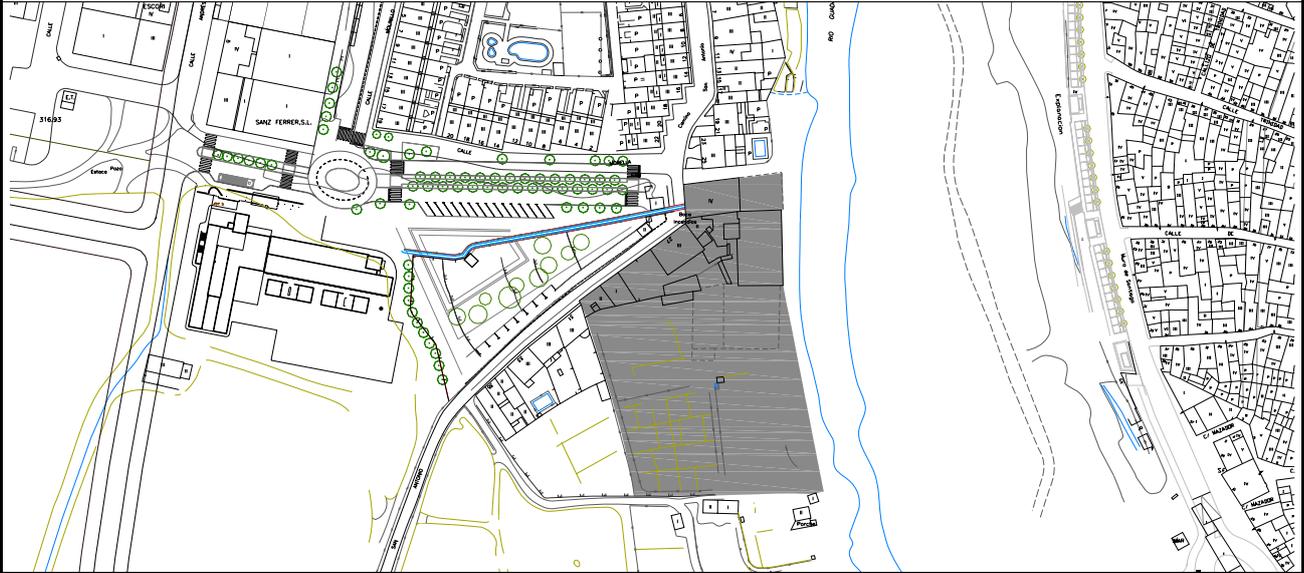
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Industrial.
SUPERFICIE APR:	49.650 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,45 uas/m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	22.343 Uas

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Superficie de cesión:	Zonas verdes: 8.379 m ² Aparcamiento: 2.828 m ² (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

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

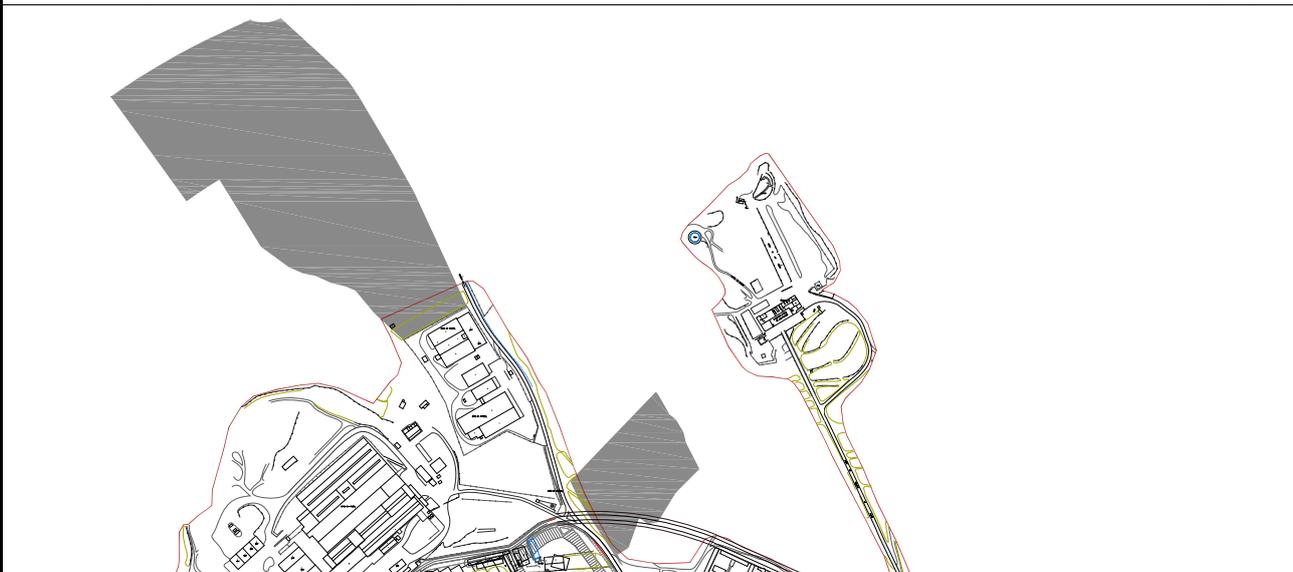
CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial y terciario (hotelero)
SUPERFICIE API:	7.085 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,00 Uas/m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	6.004,00 Uas

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Superficie de cesión:	Zonas verdes: 1.427,31 m ² Viario: 302,74 m ² Aparcamiento: 651,66 m ² (30 plazas)
Sistema de actuación:	Compensación
Unidades de ejecución:	De la totalidad de la superficie del APD, 6.004 m ² corresponden a una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, y 1.081 m ² 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

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Industrial.
SUPERFICIE API:	136.450 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,455 uas/m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	62.085 Uas

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Superficie de cesión:	Equipamiento: 24.674 m ² Zonas verdes: 22.782 m ² Infraestructuras: 10.830 m ² Viario: 12.730 m ² Aparcamiento: 3.336 m ² (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 DELIMITACION 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 ²
APROVECHAMIENTO MEDIO	2,13 uas/m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	4.410 Uas

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES

Superficie de cesión:	Viario: 870 m ²
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

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

- 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: 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.

- f) 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 subarbustivo.
- 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 Guadalopec, 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 Redhuerta	3
65	Torreón de la Redhuerta	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 concurran.
 - 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 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 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 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 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:

	AUTOPISTAS	AUTOVIAS	VIAS RAPIDAS	RED BASICA	RESTO CARRETERAS
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 m² para masico, o retiro rural o agrícola, y en 10.000 m² 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 concurran, 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 Planeamiento Incorporado -API- en suelo no urbanizable)

1.- Usos permitidos

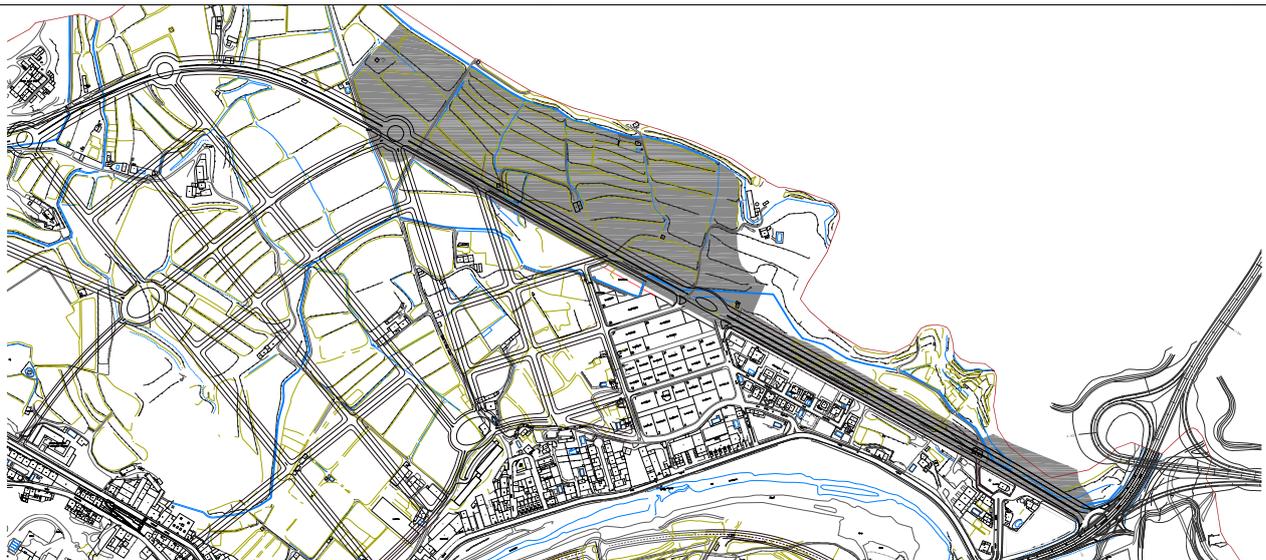
Están permitidos los usos y actividades relativos al uso sanitario

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 PLANEAMIENTO INCORPORADO		API 23
		
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 ²	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARTICULARES		
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO SANITARIO:		
Superficie:	92.943 m ²	
Zonificación:	E	
Edificabilidad	Coeficiente de Edif. Neto: 1,00 m2t/m2s	
Usos	Permitidos: Sanitario Autorizables: Todos los usos auxiliares y complementarios del uso principal.	
Condiciones de volumen	Edificabilidad neta: 1 m2/m2. 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 ²	
Trazado:	Según planos ordenación	
SISTEMA ACTUACIÓN:		
PLAZOS:	Expropiación 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 m² y en regadío de 2.500 m².

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 desmote 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 desmote 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 desmante 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 m².

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 15 m²
- 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 m².

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima en Planta Baja: 1,50 m² por cada 100 m² de parcela con un máximo de 60 m²
- Superficie edificable máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m²
- Superficie edificable máxima en porche abierto a tres caras: 30 m²
- Altura máxima: 3,50 metros.
- Número de Plantas: 1 (Planta Baja)
- Altura máxima de cumbra: 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 m².

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 1 m² por cada 10 m² 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 m²

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 m² 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 m²).
- 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 m²
- Superficie edificable máxima sobre rasante: 200 m²
- Superficie edificable máxima bajo rasante: 100 m²
- 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 cumbre: 10 metros.
- Superficie construida máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m²

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 m²
- Superficie edificable máxima sobre rasante: 200 m²
- Superficie edificable máxima bajo rasante: 100 m²
- 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 cumbre: 10 metros.
- Superficie construida máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m²

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 m²

Determinaciones formales

- Superficie edificable máxima: 300 m²
- Superficie edificable máxima sobre rasante: 200 m²
- Superficie edificable máxima bajo rasante: 100 m²
- 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 cumbre: 10 metros.
- Superficie construida máxima en piscina de utilización unifamiliar: 60 m²

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
ACCION PROPUESTA	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
Objetivos de la Ordenación: <ul style="list-style-type: none"> Revitalización como lugar de esparcimiento. Recuperación y puesta en valor de sus elementos más significativos. Resolución de escorrentías. Preservación de los ecosistemas y el paisaje. Criterios de Ordenación: <ul style="list-style-type: none"> Facilitar el acceso y tránsito mediante el diseño de una red viaria de bajo impacto. Ocultar elementos estructurales de alto impacto visual (colectores, escolleras,...). Diseño de áreas ajardinadas en puntos de intersección con el casco urbano. Limpieza y sellado de vertederos. 	
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	
CLASE DE SUELO:	No Urbanizable.
USO GLOBAL:	Actividad lúdica y esparcimiento.
Superficie del ámbito:	408.822 m ²
DETERMINACIONES FUNCIONALES	
De conformidad con la regulación establecida en las presentes normas para los espacios libres y zonas verdes.	
DETERMINACIONES FORMALES	
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 ²
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

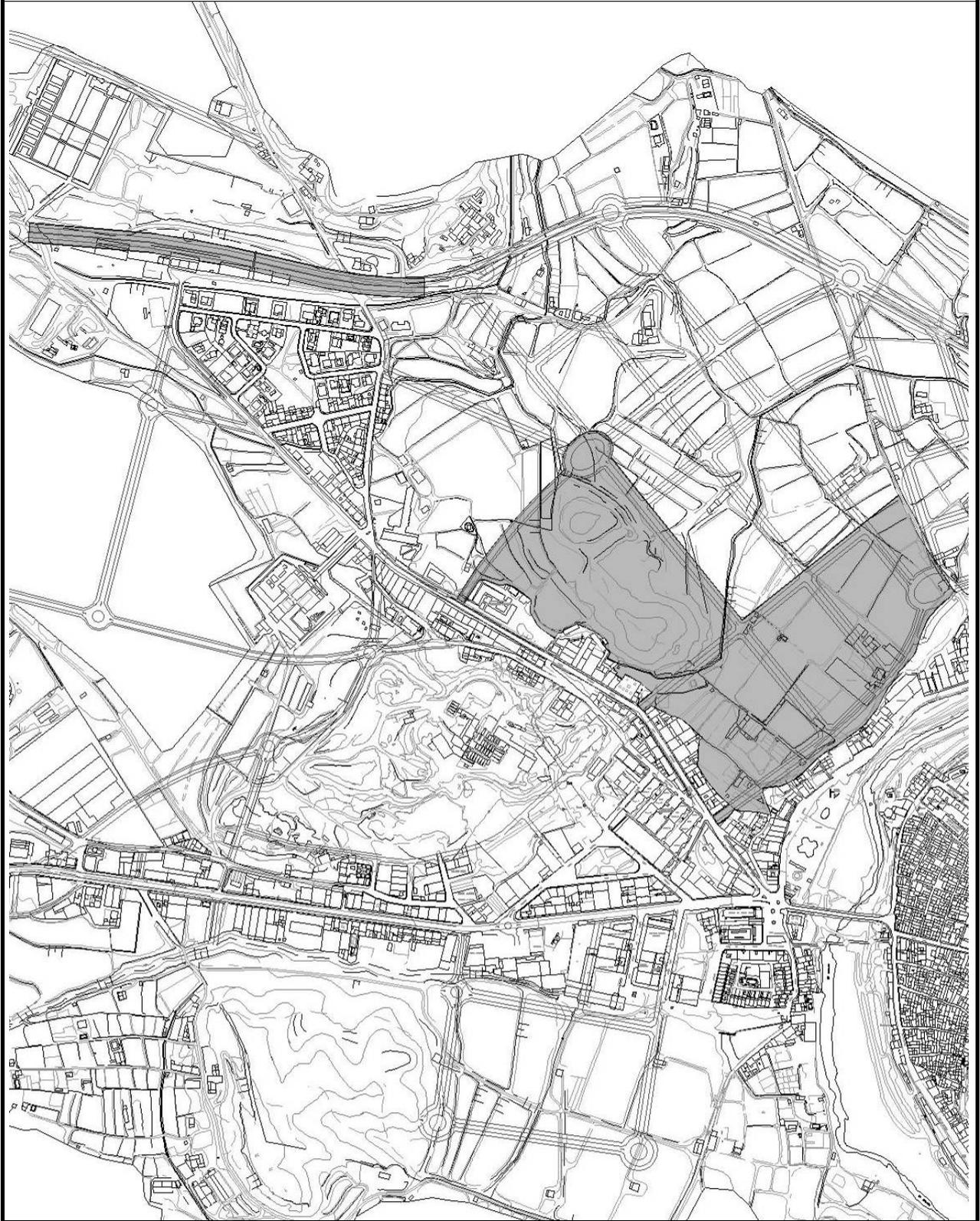
El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado es: 0,5514 U.A.s./m²

Se define la unidad de aprovechamiento como un metro cuadrado de vivienda protegida.

Artículo 209.- Normas particulares de los sectores.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUDR-01



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		SUDR-01
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL		
CLASE DE SUELO:	Urbanizable Delimitado.	
USO GLOBAL:	Residencial.	
Superficie del Sector:	174.056,82 m ²	
Aprovechamiento objetivo:	162.229,95 U.A.s	
Aprovechamiento medio:	0,9321 U.A.s./ m ²	
DETERMINACIONES FUNCIONALES		
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.	
DETERMINACIONES FORMALES		
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 ²	
Máxima superficie construida destinada a vivienda libre:	71.500,61 m ²	
Máxima superficie construida destinada a usos terciarios:	39.682,88 m ²	
Máxima superficie construida (excluidos equipamientos públicos):	139.993,26 m ²	
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:

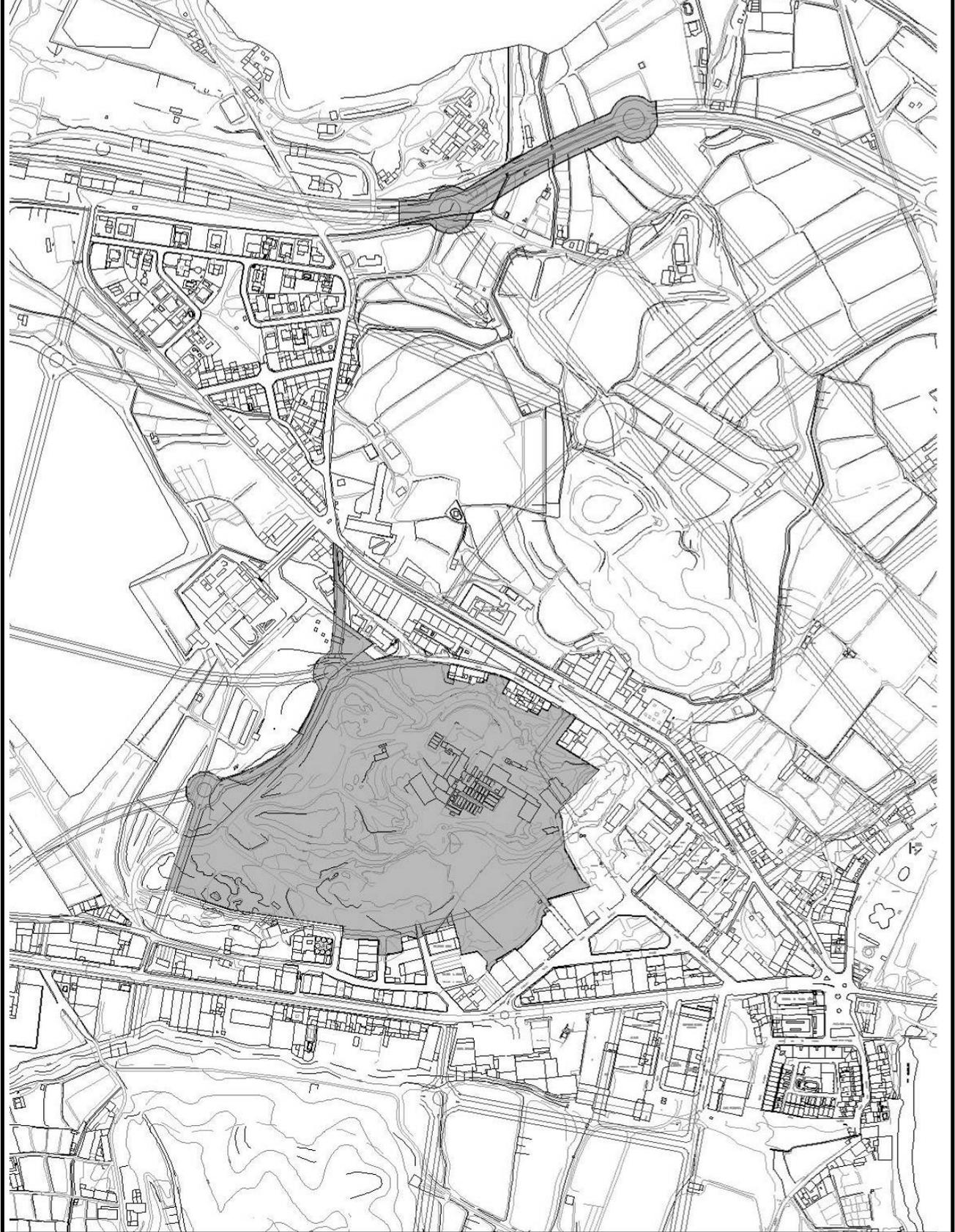
El Plan Parcial deberá establecer fases de desarrollo del Sector de acuerdo a criterios de racionalidad en la relación espacio-tiempo y evitando, por tanto, la generación de discontinuidades funcionales en el nuevo tejido urbano.

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

SUDR-02



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		SUDR-02
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL		
CLASE DE SUELO:	Urbanizable Delimitado.	
USO GLOBAL:	Residencial.	
Superficie del Sector:	124.476,18 m ²	
Aprovechamiento objetivo:	131.379,21 U.A.s	
Aprovechamiento medio:	1,0555 U.A.s/ m ²	
DETERMINACIONES FUNCIONALES		
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.	
DETERMINACIONES FORMALES		
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 ²	
Máxima superficie construida destinada a vivienda libre:	60.642,08 m ²	
Máxima superficie construida destinada a usos terciarios:	28.478,48 m ²	
Máxima superficie construida (excluidos equipamientos públicos):	113.555,10 m ²	
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.</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 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:

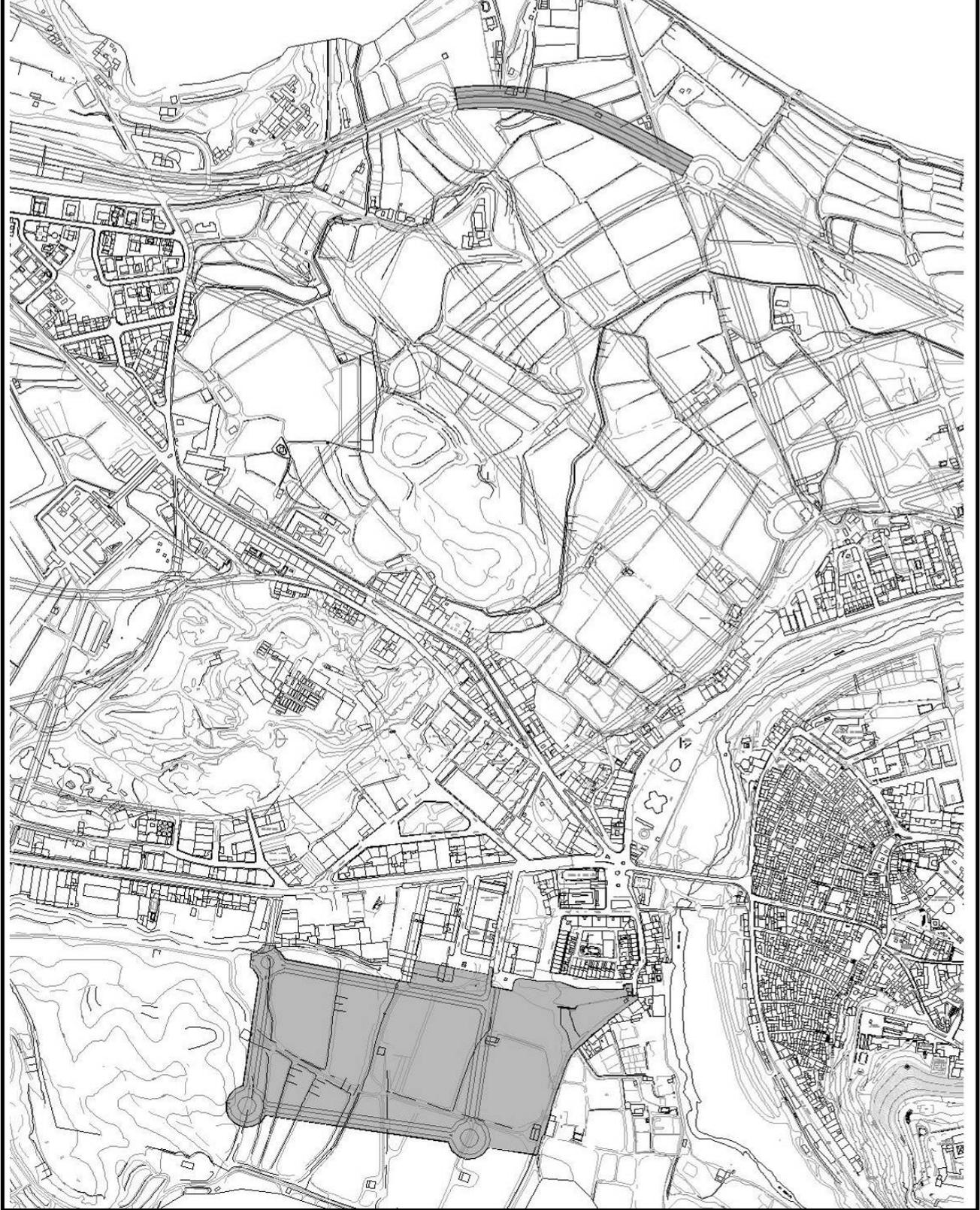
El Plan Parcial deberá establecer fases de desarrollo del Sector de acuerdo a criterios de racionalidad en la relación espacio-tiempo y evitando, por tanto, la generación de discontinuidades funcionales en el nuevo tejido urbano.

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



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		SUDR-03
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL		
CLASE DE SUELO:	Urbanizable Delimitado.	
USO GLOBAL:	Residencial.	
Superficie del Sector:	100.252,85 m ²	
Aprovechamiento objetivo:	93.440,83 U.A.s	
Aprovechamiento medio:	0,9321 U.A.s/ m ²	
DETERMINACIONES FUNCIONALES		
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.	
DETERMINACIONES FORMALES		
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 ²	
Máxima superficie construida destinada a vivienda libre:	41.182,76 m ²	
Máxima superficie construida destinada a usos terciarios:	22.856,45 m ²	
Máxima superficie construida (excluidos equipamientos públicos):	80.632,99 m ²	
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

SUDI-01



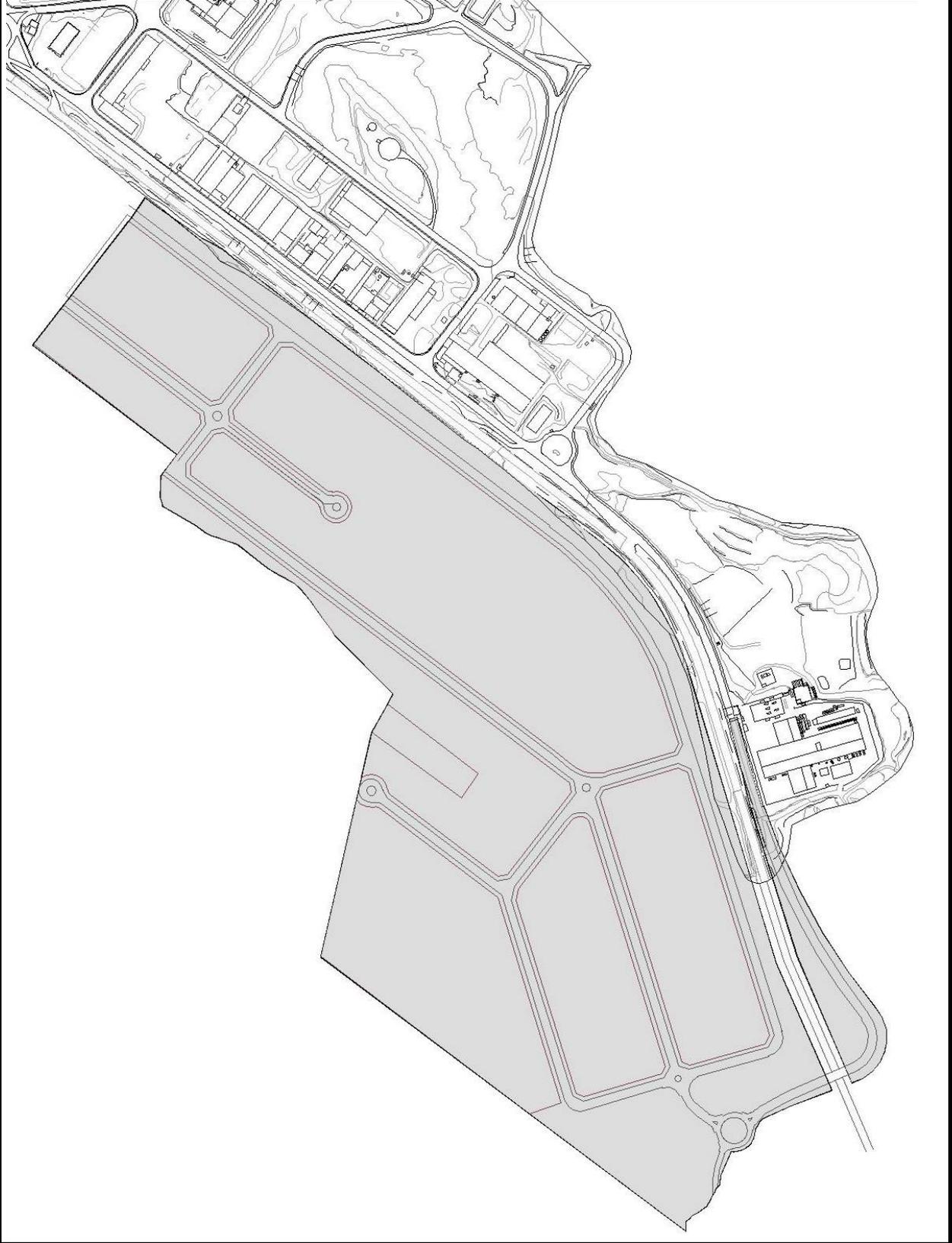
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		SUDI-01
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL		
CLASE DE SUELO:	Urbanizable delimitado.	
USO GLOBAL:	Industrial.	
Superficie del Sector:	118.203,55 m ²	
Aprovechamiento objetivo:	35.461,06 U.A.s	
Aprovechamiento medio:	0,3000 U.A.s./ m ²	
DETERMINACIONES FUNCIONALES		
Usos 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: Equipamientos públicos y aparcamientos:	
	Se cumplirá lo establecido en la legislación vigente. Se cumplirá lo establecido en la legislación vigente.	
DETERMINACIONES FORMALES		
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 ²	
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.	
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 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. El Plan Parcial podrá establecer zonas diferenciadas atendiendo a los usos (zona comercial, almacenes, talleres,...) para evitar interferencias entre los mismos. En cualquier caso, se redactará un proyecto unitario de urbanización para el ámbito del Sector.	

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

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

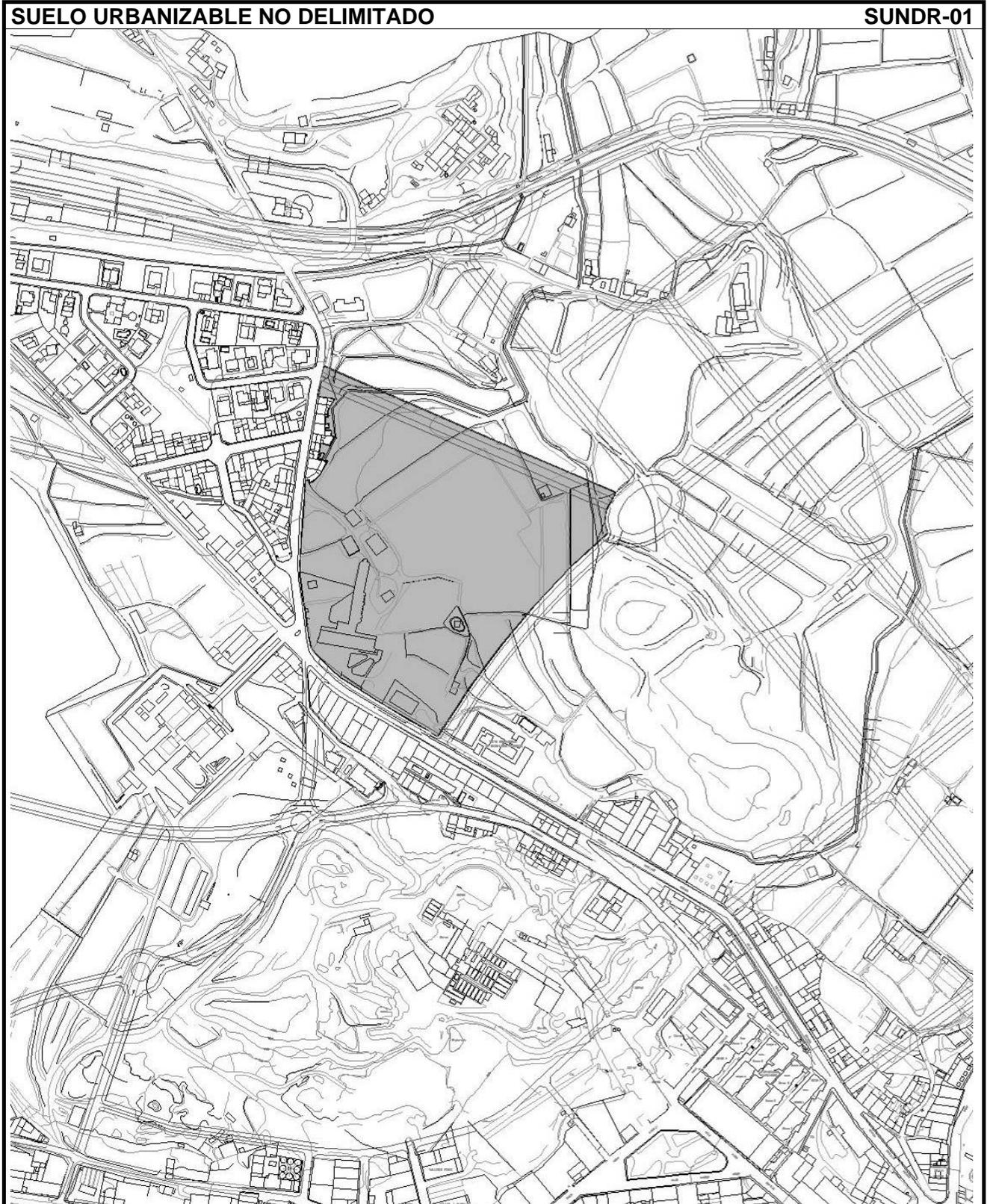
SUDI-03. LAS HORCAS



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		SUDI-03. LAS HORCAS
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL		
CLASE DE SUELO:	Urbanizable delimitado.	
USO GLOBAL:	Industrial. Superficie del Sector: 546.806,37 m ² .	
Aprovechamiento objetivo:	164.041,91 U.A.s	
Aprovechamiento medio:	0,3000 U.A.s./ m ²	
DETERMINACIONES FUNCIONALES		
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.	
DETERMINACIONES FORMALES		
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 ²	
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. El Plan Parcial podría modificar los límites del Sector en el caso de que el diseño de los accesos al mismo lo haga necesario.	
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.	
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 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. La línea de edificación deberá estar al menos a veinticinco metros a contar desde el borde de la calzada de la carretera N-232. 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.
Condiciones de desarrollo:	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.

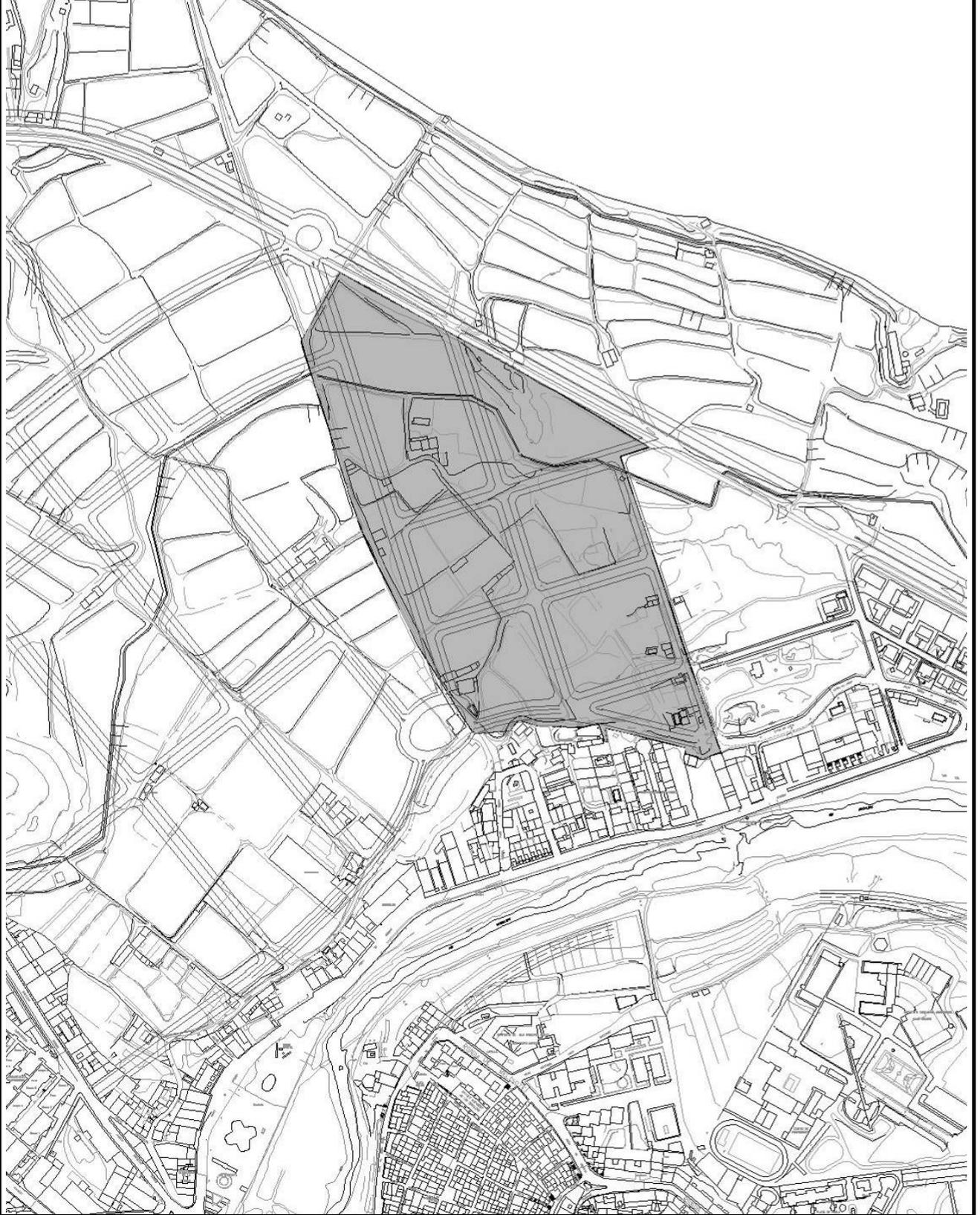
Artículo 210.- Suelo Urbanizable no Delimitado



SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO		SUNDR-01
CRITERIOS DE DELIMITACION		
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.		
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL		
CLASE DE SUELO:	Urbanizable No Delimitado.	
USO PREFERENTE:	Residencial.	
Superficie del área:	54.953 m ²	

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SUNDR-02



SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO		SUNDR-02
CRITERIOS DE DELIMITACION		
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.		
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL		
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 ²	

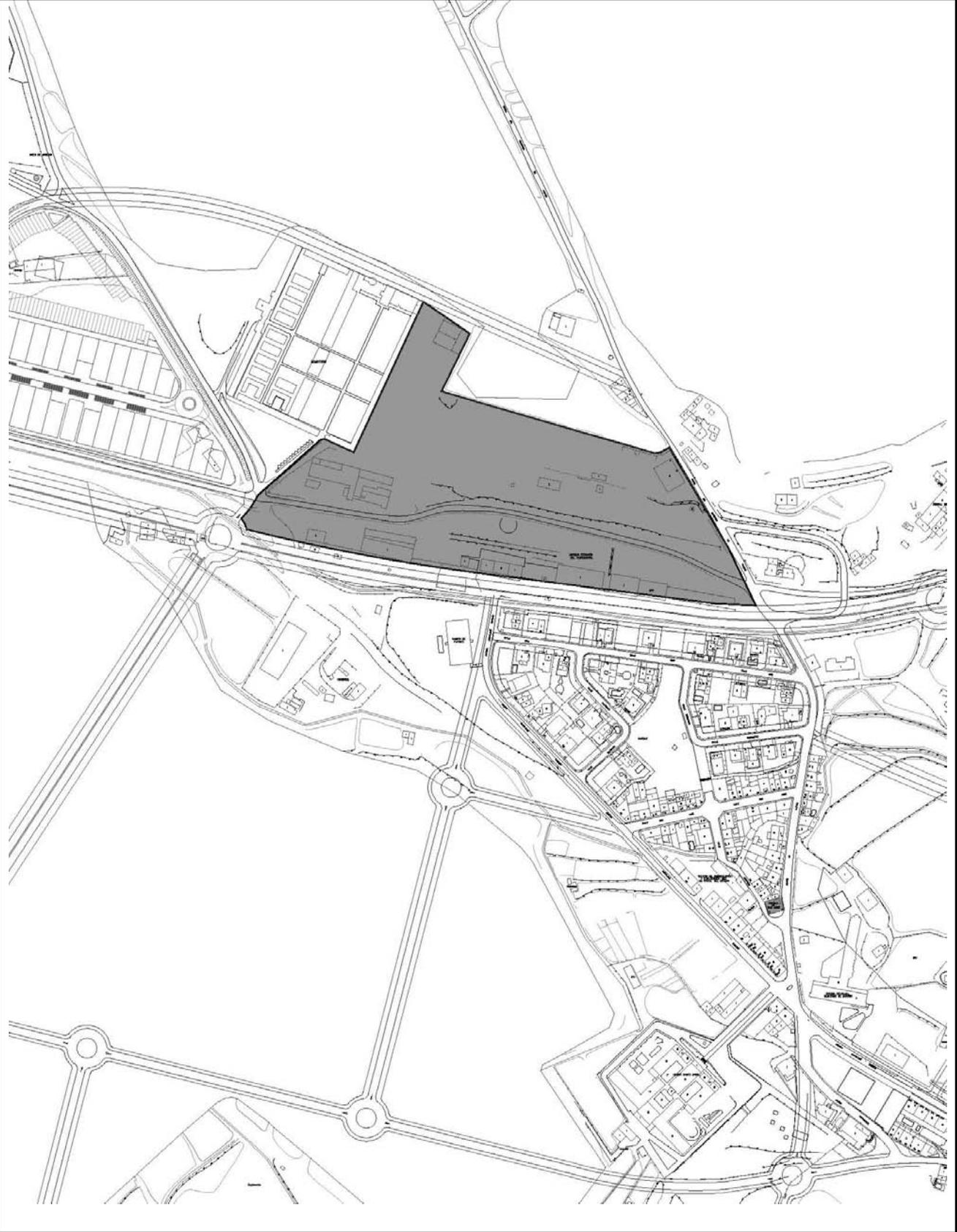
TÍTULO DÉCIMO.- REMISIÓN A PLANEAMIENTO ESPECIAL

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:

**AMBITO PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
PE SC-01**



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 m²

USOS

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

FUNCIONALES

Infraestructuras de transporte y comunicaciones

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.

Sistema Viario e Infraestructuras

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.

NO HAY PREVISION DE SISTEMAS GENERAL

DESARROLLO Y GESTION

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 Plan Especial de acuerdo a las fases de desarrollo previstas.

Instrumentos: P. Especial, Reparcelación, P. Urbanización.

Condiciones de desarrollo

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

PE CM-01



PLAN ESPECIAL DE LA ESTANCA DE ALCAÑIZ		PE SC 01
OBJETO		
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.		
AMBITO		
El ámbito del Plan Especial se corresponde con la Estanca y el entorno de la misma que se encuentra recogido en la cartografía.		
DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL		
CLASE DE SUELO:	Suelo No Urbanizable Especial de protección a la agricultura.: Interés agrícola de nuevos regadíos	
	Suelo No Urbanizable Especial por afecciones: Cauces.	
	SNUE de interés paisajístico y recreativo.	
USO PREFERENTE:	Protección paisajística y el recreativo vinculado a un entorno natural.	
Superficie del área:	4.921.185,89 m ²	
USO Y GESTION		
<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 exigirán la renuncia al incremento del valore 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”.

Equipo Redactor

HONORATO-MARTÍN-SÁNCHEZ, SLP. / 3G ARQUITECTOS

Sigifredo Martín Sánchez, Arquitecto.
Víctor Honorato Pérez, Arquitecto.
José María Sánchez Madoz. Arquitecto.

Colaboración especial:
Cristina Pérez Salazar. Arquitecta
Estibaliz Lafuente López. Arquitecta

ESTUDIOS INFORMES NAVARRA S.L

Jesús M^a Ramírez, Abogado-Urbanista.

Tudela-Pamplona, diciembre de 2012



Fdo: Sigifredo Martín Sánchez



Fdo: Víctor Honorato Pérez



Fdo: Jesús M^a Ramírez