



AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ

DICIEMBRE -2012

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

**NORMAS URBANÍSTICAS
TOMO 1. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL**

EQUIPO REDACTOR:

EIN. NAVARRA CONSULTORÍA Y GESTIÓN S.L.



3G-ARQUITECTOS



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ

NORMAS URBANÍSTICAS.

TOMO I. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES	5
Artículo 1.- Naturaleza	5
Artículo 2.- Ámbito Territorial	5
Artículo 3.- Desarrollo sostenible.....	5
Artículo 4.- Vigencia	6
Artículo 5.- Efectos del Plan General de Ordenación Urbana.....	6
Artículo 6.- Documentos integrantes del Plan General de Ordenación Urbana.....	7
Artículo 7.- Obligatoriedad de la observancia del Plan General y Obras de carácter provisional.	8
Artículo 8.- Interpretación de los documentos del Plan.	8
Artículo 9.- Grafismos.	9
Artículo 10.- Circunstancias que justifican la revisión.....	10
Artículo 11.- Modificaciones del Plan General	11
TÍTULO SEGUNDO. EFICACIA Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....	12
CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES	12
Artículo 12.- Administración actuante y competencias en orden a la gestión.	12
Artículo 13.- Instrumentos de Actuación Urbanística.	13
CAPÍTULO II.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DERIVADO	13
Artículo 14.- Desarrollo del Plan General.....	13
Artículo 15.- Planes Parciales.....	13
Artículo 16.- Planes Especiales.....	14
Artículo 17.- Estudio de Detalle.	14
CAPÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	15
Sección 1ª. Reglas comunes.	15
Artículo 18.- Sistemas de Actuación.	15
Sección 2ª. Reparcelación.	16
Artículo 19.- Reparcelación.	16
Sección 3ª. Sistemas de actuación directa.	16
Artículo 20.- Sistema de expropiación.....	16
Artículo 21.- Sistema de cooperación.	17
Sección 4ª. Sistemas de actuación indirecta.	17
Artículo 22.- Sistema de compensación.....	17
Artículo 23.- Sistema de ejecución forzosa.....	18
Artículo 24.- Sistema de concesión de obra urbanizadora.....	18
CAPÍTULO IV.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....	18
Artículo 25.- Clases de proyectos.....	18
Artículo 26.- Condiciones generales de los proyectos técnicos.....	19
Artículo 28.- Proyectos de Edificación.....	19
Artículo 29.- Proyectos de Actividades e Instalaciones.....	20

TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	21
CAPÍTULO I.- DEL DERECHO DE PROPIEDAD	21
Artículo 30.- Delimitación del Derecho de Propiedad.....	21
Artículo 31.- Derechos y deberes de los propietarios del suelo.....	21
Artículo 32.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.....	22
Artículo 33.- Parcelaciones urbanísticas.....	23
Artículo 34.- Transmisión del suelo.....	23
Artículo 35.- Entes asociados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.....	23
CAPÍTULO II.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	23
Artículo 36.- Régimen urbanístico del suelo. Criterio general.....	23
Sección 1ª. Clasificación del suelo.....	24
Artículo 37.- Criterio General.....	24
Subsección 1ª. Suelo Urbano.....	24
Artículo 38.- Definición.....	24
Artículo 39.- Régimen de actuaciones en Suelo Urbano consolidado.....	24
Artículo 40.- Áreas de Ordenación Pormenorizada (AOP)	26
Artículo 41.- Áreas Homogéneas y Unidades de Ejecución.....	26
Artículo 42.- Edificios fuera de ordenación.....	27
Artículo 42.bis- Régimen de construcciones existentes ubicadas a menos de 100 metros del borde de la calzada de las carreteras N-232 y N-211.....	27
Artículo 43.- Posición de la edificación respecto de la alineación.....	28
Subsección 2ª. Suelo No Urbanizable.....	29
Artículo 44.- Definición.....	29
Artículo 45.- Categorías.....	29
Subsección 3ª. Suelo Urbanizable.....	30
Artículo 46.- Definición.....	30
Artículo 47.- Categorías.....	30
Artículo 48.- Suelo Urbanizable delimitado.....	30
Artículo 49.- Suelo Urbanizable no delimitado.....	31
Artículo 50.- Conversión en Suelo Urbanizable delimitado.....	31
Artículo 51.- Conversión en Suelo Urbano.....	31
Subsección 4ª. Áreas de Planeamiento Incorporado.....	32
Artículo 51.bis- Áreas de Planeamiento Incorporado (API).....	32
Sección 2ª. Calificación del suelo.....	32
Artículo 52.- Asignación de usos. Principio General.....	32
Artículo 53.- Usos. Definición.....	32
Artículo 54.- Limitaciones en el uso y destino del suelo.....	32
Artículo 55.- Clases de usos según su régimen de relación.....	33
Artículo 56.- Clases de usos según su función o finalidad.....	34
Subsección 1ª. Uso Residencial.....	35
Artículo 57.- Definición y clases.....	35
Artículo 58.- Condiciones particulares.....	36

Subsección 2ª. Uso Industrial.....	36
Artículo 59.- Definición y clases.....	36
Artículo 60.- Condiciones particulares.....	37
Subsección 3ª. Uso Terciario.....	37
Artículo 61.- Definición y clases.....	37
Artículo 62.- Condiciones particulares.....	38
Subsección 4ª. Uso Dotacional.....	38
Artículo 63.- Definición y clases.....	39
Artículo 64.- Uso de Equipamiento Comunitario.....	39
Artículo 65.- Compatibilidad de usos.....	40
Artículo 66.- Sustitución de los usos dotacionales existentes o previstos.....	40
Artículo 67.- Condiciones particulares.....	40
Artículo 68.- Red viaria. Definición.....	40
Artículo 69.- Condiciones particulares.....	41
Artículo 70.- Espacios libres. Definición.....	41
Artículo 71.- Clases.....	41
Artículo 72.- Condiciones particulares.....	41
Artículo 73.- Aparcamiento. Definición.....	42
Artículo 74.- Clases.....	42
Artículo 75.- Condiciones particulares.....	42
Artículo 76.- Infraestructuras. Definición.....	42
Artículo 77.- Clases.....	42
Artículo 78.- Condiciones particulares.....	42
CAPÍTULO III.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.....	43
Artículo 79.- Sistemas generales.....	43
Artículo 80.- Obtención del suelo destinado a sistemas generales.....	43
Artículo 81.- Ejecución de los sistemas generales.....	44
Artículo 82.- Sistemas locales.....	44
Artículo 83.- Obtención del suelo destinado a sistemas locales en suelo urbano.....	44
Artículo 84.- Obtención de sistemas locales en suelo urbanizable.....	45
Artículo 85.- Titularidad y afectación del suelo.....	45
TÍTULO CUARTO. Patrimonio Arquitectónico y ARQUEOLÓGICO	46
CAPÍTULO I.- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	46
Artículo 86.- Objeto del Catálogo y grados de protección.....	46
Artículo 87.- Principios generales de intervención, normas comunes a los distintos grados de protección y tipos de obras.....	46
Artículo 88.- Grado I. Protección Integral.....	49
Artículo 89.- Grado II. Protección Estructural.....	51
Artículo 90.- Grado III. Protección Ambiental.....	53
Artículo 91.- Relación de edificios protegidos.....	55
CAPÍTULO II.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	58
Artículo 92.- Objeto.....	58
Artículo 93.- Grados de Protección.....	58

Artículo 94.- Régimen de Actuación..... 59
Artículo 95.- Listado de yacimientos y grado de protección..... 60

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza.

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

Artículo 2.- Ámbito Territorial.

Las Normas Urbanísticas junto con la Memoria, los Planos, el Catálogo de edificios y elementos a proteger y el Estudio Económico que integran el presente Plan General de Ordenación Urbana serán de aplicación en la totalidad del término municipal de Alcañiz.

Artículo 3.- Desarrollo sostenible.

- 1.- La gestión y ejecución del presente Plan General han de basarse en principios de desarrollo sostenible, conjugando principios de justicia social, económica y medioambiental y combinando pautas de distribución y ejecución del espacio combinadas con un entorno medioambiental duradero y criterios de justicia y equidad.

2.- El presente Plan General constituye un punto de apoyo y de obligada referencia para la creación de políticas de desarrollo local sostenible, protección del Medio Ambiente.

Artículo 4.- Vigencia.

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

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

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

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

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

- 1.- A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan General, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan a continuación, de conformidad con el artículo 40 de la LUAr , en relación con los artículos 49 a 58 del RPAr.
- 2.- La Memoria es el documento en el que se establecen las conclusiones de la información urbanística que condicionan o pueden condicionar la ordenación del territorio, se analizan las distintas alternativas posibles y se justifica el modelo elegido, los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones, tanto generales como concretas, correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo.
- 3.- Los Planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la situación del territorio y la realidad urbana actual del municipio; de estas realidades parte el Plan General para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa a la Revisión del Plan General.
- 4.- Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la clasificación y calificación del suelo, estructura general, orgánica y funcional del territorio, alineaciones y rasantes en suelo urbano, así como las que inciden en la regulación de uso del suelo y de la edificación. Complementan por tanto los preceptos integrados en la Normativa Urbanística.
- 5.- La Normas Urbanísticas y los Anexos Normativos constituyen el documento en el que se fija, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, sean de planeamiento, sean de gestión o ejecución de éste, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.
- 6.- El Catálogo incorpora la relación de los bienes inmuebles que sustentan elementos históricos, artísticos, ambientales, arqueológicos, paleontológicos, naturales y paisajísticos, considerados relevantes por el planificador o la legislación sectorial, con expresión del régimen jurídico de protección aplicable.
- 7.- El Estudio Económico constituye la previsión económica del Plan General.

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

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

Artículo 8.- Interpretación de los documentos del Plan.

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

- 4.- La Normativa Particular del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo prevalece sobre las determinaciones de carácter general previstas para el mismo ámbito.
- 5.- Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan General o entre éstos, podrán corregirse mediante el procedimiento regulado en el artículo 136 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón (en adelante, LALAr) en relación con el artículo 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante, LPC).
- 6.- Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables, requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema en el que conste las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan General.

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

Artículo 9.- Grafismos.

- 1.- Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas, a reserva, únicamente, de los supuestos de colisión regulados en el artículo 8.
- 2.- La significación exacta de los grafismos utilizados por las Normas es la que se concreta en los Planos de Ordenación y en las presentes Normas Urbanísticas que componen el Plan.
- 3.- A nivel general las determinaciones grafiadas comportan las consecuencias siguientes:
 - a) Son vinculantes todas las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial.
 - b) Asimismo son vinculantes las alineaciones y alturas fijadas y los volúmenes edificables asignados.
 - c) Son también vinculantes las delimitaciones de los espacios para equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.

4.- La delimitación de sectores, unidades de ejecución y sistemas señalados por el Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento topográfico, podrá ser precisada o ajustada en los documentos de planeamiento que desplieguen estas Normas.

5.- Las reglas gráficas de interpretación que permiten estos ajustes son las siguientes:

- a) No alterar la superficie del área delimitada en los Planos de Ordenación en más o menos de un cinco por ciento (5%).
- b) No alterar sustancialmente la forma de la mencionada área, excepto en las precisiones de sus límites debidas a:
 - Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidada.
 - Características geográficas y topográficas del terreno.
 - Límites físicos y particiones de propiedad.
 - Existencia de elementos naturales o artificiales de interés que así lo justifiquen.
- c) No podrá alterarse la delimitación de un elemento del sistema de espacios libres o de equipamientos comunitarios que suponga una disminución de su superficie.

Artículo 10.- Circunstancias que justifican la revisión.

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

- a) La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial del Plan.
- b) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento que inciden sobre la ordenación.
- c) El agotamiento de la capacidad residencial o industrial prevista por el Plan.
- d) La adopción de nuevos criterios que afecten sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

- e) La afectación del modelo estructural del Plan por determinaciones de un instrumento de ordenación territorial, un Proyecto Supramunicipal u otras decisiones adoptadas en virtud de los arts. 33 g) de la LUAr o 31 del RPAr.

Artículo 11.- Modificaciones del Plan General.

- 1.- Podrá modificarse el Plan General, sin que suponga revisión del mismo, cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones y ello no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en el artículo anterior.
- 2.- Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de las mismas y su incidencia en la ordenación general, pudiendo rechazar el Ayuntamiento iniciativas en las que no se aprecie mejoría respecto al planeamiento vigente o suponga reducción de dotaciones, aumento de edificabilidad o aprovechamiento.
- 3.- La tramitación de modificaciones aisladas se realizará de acuerdo con lo especificado en los artículos 73 a 75 de la LUAr y 154 a 158 del RPAr.

TÍTULO SEGUNDO. EFICACIA Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

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

- 1.- El Ayuntamiento de Alcañiz constituye la Administración actuante a los efectos de ejecución y de la gestión del presente planeamiento, en todo aquello que no esté expresamente atribuido a otras Administraciones y sin perjuicio de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la legislación urbanística y en estas Normas.
- 2.- En el ejercicio de las potestades urbanísticas configuradas por la Ley como pertenecientes a su ámbito de competencia, el Ayuntamiento se atenderá a las siguientes reglas:

A) De carácter general:

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

B) Referentes al desarrollo del planeamiento:

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

C) Referentes a la gestión del planeamiento:

- 1.- La exigencia del cumplimiento de los sistemas de actuación, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el planeamiento.

- 2.- En especial, la exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

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

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

Artículo 13.- Instrumentos de Actuación Urbanística.

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

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

CAPÍTULO II.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DERIVADO

Artículo 14.- Desarrollo del Plan General.

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

Artículo 15.- Planes Parciales.

- 1.- Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores, con subordinación al Plan General, cuyas determinaciones no podrán modificar.
- 2.- La formulación de los Planes Parciales podrá hacerse por el Ayuntamiento o por cualquier persona, independientemente de que ostente o no la titularidad de los

terrenos afectados por los mismos, conforme a los procedimientos regulados por los artículos 49 a 53 de la LUAr y 96 a 104 del RPAr,

- 3.- Aprobado definitivamente el Plan Parcial, las obras a que se refiere el artículo 30.2 de la LUAr deberán someterse a las determinaciones contenidas en éste.

Artículo 16.- Planes Especiales.

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

Artículo 17.- Estudio de Detalle.

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

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

- 2.- Los Estudios de Detalle contendrán como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa, que acompañará a la Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas:
 - a) Planos copia de la documentación del Plan que desarrollen.
 - b) Planos de relación del estudio de detalle con el entorno.
 - c) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
 - d) Plano de parcelas propuestas.
 - e) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.
 - f) Relación de propietarios y otros interesados afectados directa o indirectamente con indicación de su domicilio. A estos efectos se consideran afectados

directamente los comprendidos en el ámbito del estudio de detalle e indirectamente los colindantes o aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de asoleo, acceso y vistas, en un entorno próximo.

La escala mínima de los planos será 1:500.

CAPÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Sección 1ª. Reglas comunes.

Artículo 18.- Sistemas de Actuación.

- 1.- Los Sistemas de Actuación son el conjunto de procedimientos y técnicas a través de los cuales se lleva a la práctica la ejecución sistemática del planeamiento urbanístico en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable.
- 2.- El Plan establecerá oportunamente cualquiera de los Sistemas de Actuación previstos en el artículo 120 de la LUAr, entendiéndose, que de no especificarse, el sistema se fijará de acuerdo a lo estipulado en el artículo 121 de la LUAr. En este caso, la elección deberá adoptarse razonando debidamente que el sistema elegido es el más adecuado para asegurar la ejecución del planeamiento en los plazos señalados. Igualmente, se deberá justificar su elección en atención a criterios de estructura de la propiedad y de los usos del suelo existentes, de las necesidades colectivas y de dotación pública del ámbito y de los de población, así como de los medios económicos-financieros disponibles.
- 3.- Constituyen modalidades de actuación administrativa directa los sistemas de expropiación y cooperación.
- 4.- Constituyen modalidades de actuación administrativa indirecta los sistemas de compensación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora.
- 5.- La aplicación de cualquiera de los Sistemas de Actuación mencionados en los puntos 3 y 4 exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo previsto en el artículo 124.3 de la LUAr.

Sección 2ª. Reparcelación.

Artículo 19.- Reparcelación.

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

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

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

Sección 3ª. Sistemas de actuación directa.

Artículo 20.- Sistema de expropiación.

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

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

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

Artículo 21.- Sistema de cooperación.

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

Sección 4ª. Sistemas de actuación indirecta.

Artículo 22.- Sistema de compensación.

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

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

- 2.- Para poner en marcha el sistema será necesaria la mayoría de propietarios que representan más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución, lo que si no se logra en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del planeamiento derivado o de la delimitación de la unidad de ejecución, facultará al Ayuntamiento para actuar conforme prevé el artículo 121.3 de la LUAr.

- 3.- La tramitación y aprobación de los Estatutos y Bases y la constitución de la Junta se efectuará conforme a los artículos 139 y ss de la LUAr.
- 4.- La transmisión al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Artículo 23.- Sistema de ejecución forzosa.

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

Artículo 24.- Sistema de concesión de obra urbanizadora

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

CAPÍTULO IV.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 25.- Clases de proyectos.

- 1.- La ejecución material de las determinaciones del Plan y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:
 - A) De urbanización.
 - B) De edificación.
 - C) De actividades e instalaciones.
- 2.- Su contenido sustantivo será desarrollado en las Ordenanzas Generales de Urbanización, Edificación y Tramitación dentro de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 26.- Condiciones generales de los proyectos técnicos.

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

Artículo 27.- Proyectos de Urbanización.

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

Artículo 28.- Proyectos de Edificación.

- 1.- Son proyectos de obras de edificación los que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y elementos constructivos que los conforman y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.

- 2.- El contenido documental de los distintos tipos de proyecto de obras de edificación deberá adecuarse a las exigencias contenidas en la legislación y en la normativa técnica aplicable, de carácter estatal, autonómico y municipal. Estarán suscritos por técnicos competentes, con la precisión y el detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y, con arreglo a ellos, cualquier facultativo con la titulación requerida pueda dirigir las obras correspondientes.

Artículo 29.- Proyectos de Actividades e Instalaciones.

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

TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I.- DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Artículo 30.- Delimitación del Derecho de Propiedad.

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

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

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

Artículo 32.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

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

SUELO URBANO.

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

SUELO URBANIZABLE

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

Artículo 33.- Parcelaciones urbanísticas.

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

Artículo 34.- Transmisión del suelo.

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

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

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

CAPÍTULO II.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

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

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

- a) Clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, con expresión de cada uno de los tipos y categorías de suelos adoptados.

- b) Calificación urbanística del suelo según los usos e intensidades de los terrenos y de la edificación, con establecimiento de zonas distintas de ordenación general uniforme.

Sección 1ª. Clasificación del suelo.

Artículo 37.- Criterio General.

- 1.- La clasificación del suelo, de conformidad con el artículo 12 de la LUAr, constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión aplicables a cada clase o tipo.
- 2.- Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan, se distinguen:
 - a) Suelo Urbano.
 - b) Suelo No Urbanizable.
 - c) Suelo Urbanizable.

Subsección 1ª. Suelo Urbano.

Artículo 38.- Definición.

- 1.- El Plan General clasifica como suelo urbano el que por su situación, urbanización, o inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación merece tal consideración, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de la LUAr.
- 2.- Dentro de esta clase de suelo, se señalan aquellos ámbitos de suelo considerados como no consolidados al estar remitidos a procesos integrales de urbanización y/o edificación. La ejecución de las correspondientes unidades en el suelo urbano no consolidado supondrá su incorporación al concepto de consolidado.

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

- 1.- En las presentes Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes quedan delimitados los ámbitos que por este Plan General se consideran como Suelo Urbano consolidado.
- 2.- Respecto de las edificaciones consolidadas por ser compatibles con el presente planeamiento, su régimen será el de conservación en tanto en cuanto no sean derribados por sus titulares para proceder a la edificación de nueva planta sobre el solar resultante, momento en que el régimen urbanístico a efectos de alturas, volumen edificable, alineaciones y demás determinaciones, será el previsto por este Plan para el conjunto del suelo urbano consolidado en general y para la parcela en particular.

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

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

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

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

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

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

c) Cambio de uso.

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

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

d) Reurbanización y mejora.

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

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

Artículo 40.- Áreas de Ordenación Pormenorizada (AOP)

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

Artículo 41.- Áreas Homogéneas y Unidades de Ejecución.

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

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

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

Artículo 42.- Edificios fuera de ordenación.

1.- A los efectos del artículo 70 de la LUAr, se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

- a) A los que en virtud de las nuevas alineaciones ocupan suelo destinado a Sistema General o Local viario, zonas verdes o espacios libres de dominio y uso público u otros usos incompatibles con su mantenimiento y uso actual o futuro, con excepción de las alineaciones denominadas fuera de línea, situación en la que se permitirán realizar en los edificios todo tipo de obras con obligación de ceñirse a la nueva alineación únicamente en el caso en que se produzca su sustitución.
- b) Los que están destinados a usos que resulten incompatibles, con los de las dotaciones públicas generales y locales previstas por el Plan.
- c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneran los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales de Protección Ambiental o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del Medio Ambiente.
- d) Las situadas en unidades de ejecución que requieran su demolición o traslado, salvo que se establezca un régimen provisional o transitorio específico.

2.- El régimen de este tipo de edificios, los efectos de conservación o reconstrucción, serán los indicados en el artículo 70.2 y 3 de la LUAr.

3.- No se consideran “fuera de ordenación” a los efectos del presente Plan General las instalaciones industriales o construcciones en Suelo no Urbanizable a las que, en la Normativa Particular, específicamente se regule un régimen de tolerancia o transitoriedad para posibilitar su adecuación a la normativa sectorial, que les posibilite continuar ejerciendo su actividad durante el tiempo que el Plan así lo considere.

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

1.- En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección /franja de terreno que finaliza a 50 metros a contar desde el extremo exterior de la explanación de la variante) podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

2.- Por delante de la línea de edificación (a 100 metros del borde de la calzada de la variante), hasta la carretera, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

3.- Se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes dentro de la línea límite de edificación, así como obras de reparación por razones de higiene y ornato de los inmuebles, previa la comunicación de su proyecto a la Dirección General de Carreteras.

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

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

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

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

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

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

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

Subsección 2ª. Suelo No Urbanizable.

Artículo 44.- Definición.

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

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

Artículo 45.- Categorías.

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

1.- Suelo No Urbanizable Especial. Clave SNUE

- a) Suelo No Urbanizable Especial protegido por sus cualidades naturales.
 - a.1.- Interés ecológico. SNUE PE.
 - a.2.- Interés paisajístico y recreativo. SNUE PP.
- b) Suelo No Urbanizable Especial protegido por sus cualidades forestales. SNUE PF.
- c) Suelo No Urbanizable Especial de protección a la agricultura.
 - c.1.- Interés agrícola de nuevos regadíos. SNUE PAr.
 - c.2.- Interés agrícola de secano. SNUE PAs.
- d) Suelo No Urbanizable Especial por riesgos naturales. SNUE RN.

- e) Suelo No Urbanizable Especial por afecciones:
 - e.1.- Infraestructuras. SNUE AIn.
 - e.2.- Comunicaciones. SNUE ACo.
 - e.3.- Cauces. SNUE ACa.

- f) Suelo No Urbanizable Especial de elementos interés cultural y arqueológico:
 - f.1.- Patrimonio cultural. SNUE PC.
 - f.2.- Yacimientos arqueológicos. SNUE YA.
 - f.3.- Vías pecuarias. SNUE VP.

2.- Suelo No Urbanizable Genérico. Clave SNUG

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

Subsección 3ª. Suelo Urbanizable.

Artículo 46.- Definición.

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

Artículo 47.- Categorías.

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

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

Artículo 48.- Suelo Urbanizable delimitado.

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

- a) Sistemas generales y equipamientos comunitarios a desarrollar.
- b) Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas.

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

Artículo 49.- Suelo Urbanizable no delimitado.

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

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

Artículo 50.- Conversión en Suelo Urbanizable delimitado.

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

Artículo 51.- Conversión en Suelo Urbano.

- 1.- La conversión en Suelo Urbano del Suelo Urbanizable se operará por la ejecución del correspondiente Plan Parcial a medida que se realicen todos los elementos exigidos por el mismo.
- 2.- Tras la fecha de incorporación al Suelo Urbano, podrán admitirse algunos acabados o terminaciones, que en caso de que dependan de la iniciativa particular, deberá garantizarse su ejecución mediante plazos fijados y aval bancario por un importe igual al total del coste de las obras por ejecutar.
- 3.- La fecha de incorporación al Suelo Urbano será la que sirva para la determinación de las obligaciones derivadas de tal consideración. Dicha fecha coincidirá con las siguientes:

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

Subsección 4ª. Áreas de Planeamiento Designadas

Artículo 51.bis- Áreas de Planeamiento

El Plan General define las siguientes Áreas concretas:

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

Sección 2ª. Calificación del suelo.

Artículo 52.- Asignación de usos. Principio General.

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

Artículo 53.- Usos. Definición.

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

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

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

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

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

a) Por el nivel de asignación:

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

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

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

- No estar incluido en alguna de las circunstancias que determinan la calificación de fuera de ordenación.
- Cumplir, en todo caso, las condiciones correspondientes al uso de que se trate.

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

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

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

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

- 1.- Residencial (R).
 - Uso de vivienda.
 - Unifamiliar o individual.
 - Plurifamiliar o colectiva.
 - Uso de residencia comunitaria.
- 2.- Industrial (I).
 - Producción industrial.
 - Almacenaje y comercio mayorista.
 - Talleres de reparación.
 - Producción artesanal y oficios artísticos.
- 3.- Terciario (T).
 - Comercial.
 - Oficinas y Servicios privados.
 - Hotelero.
 - Recreativo

4.- Dotacional (D).

- Equipamiento comunitario.
 - Administrativo.
 - Asistencial.
 - Docente.
 - Socio-Cultural.
 - Deportivo.
 - Religioso.
 - Sanitario.
 - Servicios.
 - Polivalente.
- Red viaria.
- Espacios libres.
- Aparcamiento.
- Infraestructuras.
 - Abastecimiento de agua.
 - Saneamiento.
 - Energía eléctrica.
 - Gas.
 - Telecomunicaciones.
 - Residuos urbanos.
 - Otros servicios infraestructurales.

Subsección 1ª. Uso Residencial.

Artículo 57.- Definición y clases.

1.- Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda.

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

a) Vivienda unifamiliar o individual.

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

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

b) Vivienda plurifamiliar o colectiva

Cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas con accesos, instalaciones y otros elementos comunes, manteniendo un acceso común desde la vía pública para todas las viviendas que alberga.

B) Residencia comunitaria

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

Artículo 58.- Condiciones particulares.

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

Subsección 2ª. Uso Industrial.

Artículo 59.- Definición y clases.

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

A) Producción industrial.

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

B) Almacenaje y comercio mayorista.

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

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

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

D) Producción artesanal y oficios artísticos.

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

Artículo 60.- Condiciones particulares.

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

Subsección 3ª. Uso Terciario.

Artículo 61.- Definición y clases.

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

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

A) Comercial.

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

B) Oficinas y Servicios privados.

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

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

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

C) Hotelero.

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

D) Recreativo.

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

Artículo 62.- Condiciones particulares.

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

Subsección 4ª. Uso Dotacional.

Artículo 63.- Definición y clases.

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

Artículo 64.- Uso de Equipamiento Comunitario.

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

A) Administrativo.

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

- a) Servicios administrativos: Municipio, Comarca, organismos de la Administración del Estado y de las Comunidades Autónomas, Juzgados, Correos.
- b) Servicios de seguridad y protección: Comisarías, Policía Municipal y de Tráfico, Acuartelamientos, Parque de Bomberos.
- c) Servicios de abastecimiento: Mercado de abastos.
- d) Servicios de higiene y limpieza: Servicios de recogida de basuras.
- e) Recintos feriales públicos.
- f) Servicios funerarios: Comprende los edificios, espacios o instalaciones destinados al enterramiento de los restos humanos, y los servicios auxiliares (cementerio y tanatorio)

B) Asistencial.

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

C) Docente.

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

D) Socio-Cultural.

Comprende el fomento del ocio enriquecedor, el recreo de las personas mediante actividades lúdicas y la formación intelectual mediante el conocimiento y práctica de la cultura. Incluye las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.); fomento del ocio

y recreo cultural (centros de reunión, círculos recreativos, etc.); relación política y social institucionalizada (sedes políticas, sindicales, sociales, etc.).

E) Deportivo.

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

F) Religioso.

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

G) Sanitario.

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

I) Polivalente.

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

Artículo 65- Compatibilidad de usos.

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

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

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

Artículo 67.- Condiciones particulares.

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

Artículo 68- Red viaria. Definición.

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

Artículo 69.- Condiciones particulares.

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

Artículo 70.- Espacios libres. Definición.

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

Artículo 71.- Clases.

Se distinguen las siguientes clases:

- A) Parques y jardines.
Comprende los espacios de uso público destinados al recreo y esparcimiento de los ciudadanos o bien a la defensa y conservación de valores paisajísticos.
- B) Sistema viario peatonal.
Comprende las vías de comunicación no rodada que enlaza distintas zonas verdes del Municipio o tiene configuración de paseo peatonal.
- C) Áreas de juego.
Comprende las áreas de estancia, de menor superficie que los parques y jardines, destinadas al ocio y recreo de los ciudadanos.
- D) Forestal.
Comprende los espacios libres orientados al desarrollo y/o aprovechamiento de las especies arbóreas o arbustivas por el hombre, con fines no productivos.

Artículo 72.- Condiciones particulares.

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

Artículo 73.- Aparcamiento. Definición.

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

Artículo 74.- Clases.

Se distinguen las siguientes clases:

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

Artículo 75.- Condiciones particulares.

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

Artículo 76.- Infraestructuras. Definición.

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

Artículo 77.- Clases.

Se distinguen las siguientes clases:

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

Artículo 78.- Condiciones particulares.

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

CAPÍTULO III.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Artículo 79.- Sistemas generales.

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

Los sistemas generales previstos por este Plan General son:

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

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

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

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

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

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

derechos de titularidad hasta el momento de la ejecución sistemática de la unidad de ejecución en que estén incluidos los terrenos afectados.

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

Artículo 81.- Ejecución de los sistemas generales.

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

Artículo 82.- Sistemas locales.

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

Las dotaciones locales previstas por este Plan General son:

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

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

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

- a) Los terrenos destinados a sistemas o dotaciones locales pendientes de obtención, incluidas en unidades de ejecución, se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de la unidad de ejecución en que se incluyan.

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

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

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

Artículo 85.- Titularidad y afectación del suelo.

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

TÍTULO CUARTO. Patrimonio Arquitectónico y ARQUEOLÓGICO

CAPÍTULO I.- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 86.- Objeto del Catálogo y grados de protección.

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

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

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

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

1.- Principios de intervención.

- En los edificios catalogados, se harán prevalecer la permanencia y la rehabilitación sobre cualquier otra determinación del Plan.
- Los edificios protegidos individualmente no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos que resulte imprescindible eliminar en orden a su restauración, adecuación estructural, seguridad, salubridad y habitabilidad.

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

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

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

Además de las normas específicas correspondientes a cada grado de protección y las determinaciones que, en su caso se establecen en las fichas particulares que componen el

Catálogo, las actuaciones en cualquier edificio protegido respetarán las siguientes normas genéricas:

- 1.- Las intervenciones respetarán los valores del edificio y la integridad de sus elementos de interés que hubieran motivado su protección.
- 2.- Se permiten las obras necesarias para la implantación y el mantenimiento de las instalaciones e infraestructuras.
- 3.- Se permiten las obras necesarias para la conservación de los edificios y su consolidación.
- 4.- Se permiten las obras de restitución, incluyendo el derribo de aquellos añadidos sin valor que, en su caso, se especifiquen en las fichas particulares y la reconstrucción de partes o elementos de valor desaparecidos.
- 5.- En los materiales de acabado de fachadas, cierres de parcela y paramentos interiores, protegidos o que tengan interés, aparte de las obras de conservación, sólo se permite su reposición.
- 6.- En los acabados exteriores de los muros de planta baja se emplearán los mismos materiales que en el resto de la fachada o los similares que puedan autorizarse. Su tratamiento será acorde con los criterios de composición y materiales del resto de la fachada.
- 7.- Podrán autorizarse las obras necesarias para el cumplimiento de la normativa vigente sobre evacuación y protección de incendios y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- 8.- Podrá autorizarse la colocación de elementos de mobiliario urbano e instalaciones de servicio público fijados a las fachadas.
- 9.- La protección de los edificios incluye aquellos bienes muebles de interés que se consideren integrados en los mismos, aparezcan o no recogidos en las fichas particulares. Deberán conservarse y en ningún caso podrán ser trasladados fuera del edificio sin autorización expresa del organismo correspondiente.
- 10.- En las fachadas de los edificios protegidos se prohíbe: El cierre de balcones y terrazas, y la implantación de antenas, marquesinas y, en general, instalaciones que desvirtúen su imagen.
- 11.- En relación con el uso posible de los edificios protegidos, no se establecen, en principio, restricciones, pero podrán limitarse o excluirse aquellos usos que, por su naturaleza, conlleven exigencias funcionales incompatibles con la conservación de

los valores y elementos de interés que hubieran motivado su catalogación o puedan provocar su deterioro o desaparición.

- 12.- Con objeto de garantizar la protección y respeto de los edificios catalogados en grado I y II, (protección Integral y Estructural), el Ayuntamiento podrá limitar la altura de edificios colindantes o solicitar soluciones arquitectónicas que, sin restar sustancialmente la edificabilidad que corresponda a tales edificios, respondan a la idea de respetar la prevalencia del edificio catalogado en su entorno próximo.

3.- Tipos de obras. Definiciones.

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

- 1.- **Conservación:** Mantenimiento de un edificio o elemento en las adecuadas condiciones de estado y utilización.
- 2.- **Consolidación:** Intervención en un edificio para asegurar o reforzar sus elementos estructurales. La consolidación comprende, cuando sea preciso, reponer elementos estructurales.
- 3.- **Restauración:** Intervención mediante técnicas específicas que tienen por objeto devolver un edificio o elemento a su estado original.
- 4.- **Reposición:** Sustitución de partes o elementos de un edificio por otros que tengan características similares a los originales. Podrán autorizarse variantes actuales de los materiales y técnicas primitivos.
- 5.- **Restitución:** Intervención en un edificio para devolverlo, en todo o en parte, a su estado primitivo, incluyendo en esta denominación, los elementos de interés aportados a lo largo de su historia.
- 6.- **Recuperación tipológica:** Intervención en un edificio para restituir la traza o la organización espacial parcialmente perdidas.
- 7.- **Reconstrucción:** Intervención que pretende volver a levantar un edificio o parte de él, desaparecido, cuyas características se conocen, de manera fiel a su situación original.
- 8.- **Rehabilitación:** Adecuación de un edificio a un uso existente o nuevo pudiendo variar elementos estructurales, espaciales, formales u ornamentales pero manteniendo su traza y estructura general.

- 9.- **Reestructuración:** Alteración, total o parcial, del trazado o la organización espacial de un edificio o elemento.
- 10.- **Vaciado:** Derribo de las estructuras internas horizontales y en su caso verticales de un edificio manteniendo las fachadas. Se considera vaciado, a los efectos de esta normativa, cuando el derribo supera el 50% de la superficie interior.
- 11.- **Demolición:** Derribo de todo o parte de un edificio. Supone la acción humana sobre el edificio y excluye el hundimiento accidental del mismo.
- 12.- **Ampliación:** Realización de obras que supongan un aumento de la superficie construida. Pueden darse tres casos:
- a) Aumento de la superficie construida sin aumento de volumen.
 - b) Aumento de volumen sin incremento de la ocupación en planta.
 - c) Aumento de volumen con incremento de la ocupación en planta.
- 13.- **Sustitución:** Cambio de un edificio o parte de él por otro cuyas características pueden ser diferentes del original.

Artículo 88.- Grado I. Protección Integral.

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

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

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

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

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

Normas de actuación en edificios protegidos en Grado I.

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

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

Se mantendrán las pendientes. Se conservarán o repondrán los materiales de la cubierta original. Se conservarán las partes o elementos de interés de la cubierta original. Podrá autorizarse la sustitución de los elementos estructurales de la cubierta sin variar su expresión exterior.
- 12.- Podrán autorizarse cambios en la distribución interior del edificio cuando no afecten a su organización espacial y tipológica.
- 13.- Podrán autorizarse las obras necesarias para mejorar la accesibilidad.
- 14.- Se prohíben las ampliaciones en altura. Podrán autorizarse, de manera excepcional, las ampliaciones en planta.
- 15.- La renovación de las instalaciones y la introducción de nuevas tecnologías será cuidadosa en orden a no desvirtuar los valores del edificio, evitando la sumisión del edificio a su implantación.

Artículo 89.- Grado II. Protección Estructural.

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

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

- 1.- Los edificios deben conservar los valores y elementos estructurales que justifican su protección permitiéndose en ellos cuantas obras contribuyan a

consolidar o restablecer la tipología original del edificio, cuando ésta hubiera sido alterada.

2.- Las obras permitidas se limitarán a:

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

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

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

Normas de actuación en edificios protegidos en Grado II.

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

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

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

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

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

- 6.- Se mantendrá la composición de las fachadas y la disposición y tamaño de sus huecos. Podrán autorizarse pequeñas modificaciones cuando no afecten a los elementos de interés.
- 7.- Podrá autorizarse la sustitución de las carpinterías y rejerías cuando resulten acordes con las fachadas catalogadas y no resulten incompatibles por su diseño, material, textura o color.
- 8.- Se conservarán o repondrán los revestimientos y elementos constructivos u ornamentales de interés y se integrarán en la rehabilitación general del edificio. Podrá autorizarse su sustitución.
- 9.- Podrán autorizarse las ampliaciones tanto en planta como en altura. Se prohíben las ampliaciones en altura que afecten a los elementos de interés del edificio.
- 10.- Se mantendrá la volumetría actual de las cubiertas pudiendo autorizarse, de manera excepcional, la aparición de nuevos volúmenes.
- 11.- Se conservarán o repondrán los materiales de la cubierta. Podrá autorizarse su sustitución.
- 12.- Se permite la sustitución de elementos estructurales del edificio.
- 13.- Se permiten los cambios de distribución interior.
- 14.- La renovación de las instalaciones, la introducción de nuevas tecnologías y la mejora de la accesibilidad y evacuación del edificio se someterá a la conservación de los valores del edificio y la integridad de sus elementos de interés.

Artículo 90.- Grado III. Protección Ambiental.

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

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

- 1.- Se permitirán obras de reforma interior, de conservación y mejora, siempre que no se alteren los valores volumétricos tipológicos y ambientales que han motivado su protección.

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

Normas de Actuación en edificios protegidos en Grado III.

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

Artículo 91.- Relación de edificios protegidos.

	Edificio	Situación	Grado
1	Castillo de los Calatravos	Ronda de Calatravos	I Integral (BIC en categoría Monumento)
1bis	Palacio de Comendadores	Ronda de Calatravos	I (forma parte del BIC Castillo de Calatravos)
2	Iglesia de Sta. María la Mayor	Pl. España, pl. Deán	I (BIC en categoría Monumento)
3	Casa Consistorial	Pl. España, 1	I (BIC en categoría Monumento)
4	Lonja	Pl. España, c/ Mayor 1	I (BIC en categoría Monumento)
5	Iglesia del Carmen	C/ Carmen 1, c/ Padre Nicolás Sancho 2	I (Bien Declarado Catalogado)
8	Iglesia de los PP Escolapios	C/ Ángel Ruiz 2, c/ Escolapios	I
9	Iglesia de San Francisco	Plaza de San Francisco	I
49	Ermita Virgen de Pueyos	A 2 km. de la población	I
50	Iglesia de Sto. Domingo	Pl. Sto. Domingo, Ctra. de Zaragoza	I
51	Ermita de San Pascual	Val de Judíos (Olivar de Montoro)	I
52	Ermita de la Encarnación	Val de Judíos	I
53	Ermita Virgen de la Peña	Ctra. Alcañiz-Valmuel, 5 km.	I
54	Ermita de San Miguel	El Plano, 8 km.	I
55	Ermita Vieja de Pueyos	a 150 m. de la ermita grande	I
56	Ermita de Sta. Bárbara	Loma de Sta. Bárbara, al Norte	I
57	Ermita de San Bartolomé	Plana de los Santos, 4 km.	I
59	Capilla de San José	Camino de Pueyos	I
60	Capilla del Cementerio	Cementerio Municipal	I
5bis	Claustro convento del Carmen	C/ P. Nicolás Sancho, 4	II Estructural
6	Iglesia Convento de San Gregorio	C/ de las Monjas, 34	II
7	Casa en Calle Alejandro	C/ Alejandro, 5 y 7	II
10	Teatro Municipal	Pl. San José 4, c/ Pruneda	II
11	Mercado Municipal	Pl. Mercado 1, c/ Pruneda	II
12	Casa Palacio Ardid	C/ Mayor 13, C/ Santa Pau 2	II
13	Casa Palacio Calpe	C/ Santa Pau, 4	II
14	Casa Mainar	C/ Mayor, 22, C/ Mazaleón	II
15	Granero Almudí	C/ Infanzonía 1 y 3, C/ Mazaleón 2 y 4	II
17	Casa del Deán	C/ Deán, 24	II
19	Casa Calandetas	C/ Cueva 21, C/ T. Moore	II

	Edificio	Situación	Grado
21	Casa Palacio Julve	C/ Mayor 43, C/ Panfranco	II
28	Casa Palacio de Doña Concha	Cantón del Castillo 19-21 C/Trinidad	II
34	Molino harinero Mayor	Pl. Monjas	II
36	Horno Nuevo	C/ Torrecilla de Alcañiz 9	II
47	Depósito de aguas	Ladera Norte de Pui Pinos	II
58	Iglesia de Capuchinos	C/ Capuchinos	II
65	Casa modernista en Andrade 14	Paseo Andrade 14	II
66	Casa modernista en Andrade 15	Paseo Andrade 15	II
68	El Batán. Fábrica de Lanás	Camino de San Antonio 19	II
74	Casa modernista Alejandro 14	C/ Alejandro14	II
16	Posada Barnolas	C/ Mazaleón 6 y 8	III Ambiental
18	Casa en Mayor 36	C/ Mayor 36 C/ Salinas 2	III
20	Casa en Plaza Almodines 8	C/ Teniente Moore, 8	III
22	Casa en Mayor 45	C/ Mayor 45	III
24	Casa Parroquial	Plaza España 3	III
29	Casa de los Ram	C/ Mayor 11 C/ Palomar	III
33	Antigua Casa los Díaz	Plaza Mendizábal 16	III
35	Casa del antiguo Cine Guallar	C/ Mayor 44, C/ T. Moore, C/ Cueva	III
37	Horno Viejo	Esquina C/ T. Moore con C/ La Cueva	III
75	Casa en Alexandre 23	C/ Alexandre 23	III
76	Casa en Carmen 4	C/ Carmen 4	III
77	Casa en Carmen 29	C/ Carmen 29	III
78	Casa en Carmen 7-9	C/ Carmen 7-9	III
79	Casa en Padre Vidal 44	C/ Padre Vidal 44	III
80	Casa en Torrecilla de Alcañiz 7	C/ Torrecilla de Alcañiz, 7	III
81	Casa en Teniente Moore 12	C/ Teniente Moore, 12	III
82	Casa en Ramón y Cajal 18	C/ Ramón y Cajal 18	III
83	Casa en La Cueva 10	C/ de la Cueva 10	III
84	Casa en La Cueva 12	C/ de la Cueva 12	III
85	Casa en Mayor 72	C/ Mayor 72	III
86	Casa en Mayor 68	C/ Mayor 68	III
87	Casa en Mayor 41	C/ Mayor 41	III
88	Casa en Mayor 39	C/ Mayor 39	III
89	Casa en Mayor 25	C/ Mayor 25	III
90	Casa en Muro de Santiago 13-15- 17	C/ Muro de Santiago 13-15-17	III
91	Casa en Plaza Cabañero 6	Plaza Cabañero 6	III
93	Casa en Plaza Cabañero 3	Plaza Cabañero 3	III
94	Casa en Plaza Cabañero 4	Plaza Cabañero 4	III
95	Casa en Mayor 29	C/ Mayor 29	III

Elementos	Situación	Protección
25 Antigua portada convento de San Gregorio	Plaza de las Monjas	I
26 Muro de Santiago. Muralla XIV	Muro de Santiago	I BIC Muralla
27 Muro de Santa María. Muralla Siglo XIV.	Muro de Santa María	I BIC Muralla
30 Capilla Virgen de Loreto	C/ Virgen de Loreto con C/ Padre Vidal	I BIC Muralla
31 Torreón de la Muralla	C/ Calanda	I BIC Muralla
32 Muralla de antigua iglesia de San Pedro	C/ Escolapios	I BIC Muralla
39 Muralla C/ Blasco y C/ Pruneda	Entre C/ Blasco y C/ Pruneda	I BIC Muralla
40 Muralla Ronda de Belchite	Ronda de Belchite	I BIC Muralla
41 Muralla Ronda de Teruel	Ronda de Teruel	I BIC Muralla
42 Muralla Ladera S.O del Castillo	Ladera SO del Castillo	I BIC Muralla
43 Arcos góticos entre calles Alejandro y Blasco	C/ Alejandro y C/ Blasco	I
44 Horno de San Pedro	Pl. San Pedro y C/ San Vicente Ferrer	I
45 Arcos del Cantón de las Campanas	Cantón de las Campanas	I
46 Capilla San Antonio Abad	Pl. Mendizabal	I
61 Capilla de Ntra. Sra. Pilar	Muro de Santiago con C/ Mayor	I
62 Capilla de San Roque	C/ Caldereros 21	I
63 Monumento de Pueyos. Obelisco guerra de Independencia	Próximo a Ermita de Pueyos	I
64 El Aventador de Pueyos	Santuario de Pueyos	I
67 Puente Viejo	Acceso Ctra. Zaragoza	I
69 Acueducto	Camino de San Antonio	I
70 Fuente de los 72 caños	Parque de La Glorieta	I
71 Muro y escudo gótico	Paseo de Andrade	I BIC
72 Puente Nuevo	Carretera de Caspe	I
73 Puente de la Vía	Sobre río Guadalope	I
82 bis Pinturas Murales en C/ Ramón y Cajal nº 18	C/ Ramón y Cajal 18	I (Bien declarado Inventariado)
96 Arco de San Pedro	El Cuartelillo	I
99 Torre del Campamento		I BIC
100 Torre de Gordizo		I BIC

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

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

CAPÍTULO II.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 92.- Objeto.

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

Artículo 93.- Grados de Protección.

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

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

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

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

GRADO 2.- Aplicable a yacimientos de valor en los que se excluye cualquier tipo de actuación de las señaladas en el párrafo anterior, y específicamente reparcelaciones o

nuevas nivelaciones, excepto las realizadas tradicionalmente, tales como labores agrícolas siempre que no se realice un cambio de uso o de tipos de cultivo que puedan afectar más profundamente el subsuelo.

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

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

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

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

Artículo 94.- Régimen de Actuación.

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

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

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

Artículo 95.- Listado de yacimientos y grado de protección

CASCO URBANO

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

SUELO NO URBANIZABLE

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

<u>Nº Yac.</u>	<u>Yacimiento</u>	<u>Grado de Protección</u>
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 Tarranco	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

<u>Nº Yac.</u>	<u>Yacimiento</u>	<u>Grado de Protección</u>
63	Torre de Llopis	2
64	La Redehuerta	3
65	Torreón de la Redehuerta	3
66	Torre de Murria	2
67	Alonso Norte	3
68	Montoro	4
69	La Coscollosa	4

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-Zaragoza, diciembre de 2012

Fdo: Sigifredo Martín

Fdo: Víctor Honorato

Fdo: Jesús M^a Ramírez