

INDICE

TITULO 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	17
CAPITULO 1 VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL	17
Art. 1.1.1 OBJETO, ÁMBITO Y ANTECEDENTES DE LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL	17
Art. 1.1.2 VIGENCIA DE LAS NORMAS DEL PGOU	17
Art. 1.1.3 REVISIÓN DEL PGOU	17
Art. 1.1.4 MODIFICACIÓN DEL PGOU	18
Art. 1.1.5 EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL	18
Art. 1.1.6 REFERENCIAS NORMATIVAS	18
CAPITULO 2 RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL..	21
Sección 1º DISPOSICIONES GENERALES SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO	21
Art. 1.2.1 ESTRUCTURACIÓN DEL SUELO	21
Art. 1.2.2 SISTEMAS GENERALES	21
Art. 1.2.3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO	21
Art. 1.2.4 CALIFICACIÓN DEL SUELO	21
Art. 1.2.5 DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE SU ORDENACIÓN DETALLADA	22
Sección 2º DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO DE LAS NORMAS DEL PGOU	23
Art. 1.2.6 COMPETENCIAS	23
Art. 1.2.7 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU	23
Art. 1.2.8 FIGURAS DE PLANEAMIENTO	23
Art. 1.2.9 FIGURAS COMPLEMENTARIAS	23
Sección 3º DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	24
Art. 1.2.10 OBJETO	24
Art. 1.2.11 CONDICIONES PREVIAS A TODA ACTUACIÓN URBANÍSTICA	24
Art. 1.2.12 REPARCELACIÓN	24
Art. 1.2.13 PARCELACIONES URBANÍSTICAS	25
CAPITULO 3 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	29
Sección 1º DISPOSICIONES GENERALES	29
Art. 1.3.1 CLASES DE PROYECTOS	29
Art. 1.3.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS	29
Sección 2º PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS	29
Art. 1.3.3 DEFINICIÓN, CLASES Y CARACTERÍSTICAS GENERALES	29
Art. 1.3.4 APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	30
Art. 1.3.5 CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	30
Art. 1.3.6 RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.	32
Sección 3º PROYECTOS DE EDIFICACIÓN	33
Art. 1.3.7 DEFINICIÓN, Y CLASES DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN	33

Art. 1.3.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS	33
Art. 1.3.9 OBRAS DE DEMOLICIÓN	34
Art. 1.3.10 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN	35
Sección 4º PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES	35
Art. 1.3.11 DEFINICIÓN	35
Art. 1.3.12 CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES	35
Art. 1.3.13 CONTENIDOS DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES	35
CAPITULO 4 INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO	39
Sección 1º LICENCIAS URBANÍSTICAS	39
Art. 1.4.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL	39
Art. 1.4.2 TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS	39
Art. 1.4.3 LICENCIAS DE PARCELACIÓN	39
Art. 1.4.4 LICENCIAS DE OBRAS	40
Art. 1.4.5 LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	41
Art. 1.4.6 LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN	41
Art. 1.4.7 TRANSMISIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS	42
Art. 1.4.8 MODIFICACIONES DE LAS LICENCIAS	42
Art. 1.4.9 CADUCIDAD Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS	42
Art. 1.4.10 CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	42
Art. 1.4.11 REVOCACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS	43
Art. 1.4.12 OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A LAS DETERMINACIONES EN CURSO DE EJECUCIÓN	43
Art. 1.4.13 DEMOLICIONES	43
Art. 1.4.14 EXCAVACIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA	43
Art. 1.4.15 LICENCIAS DE OBRAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	44
Art. 1.4.16 LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES	44
Art. 1.4.17 RESOLUCIÓN ÚNICA	44
Art. 1.4.18 LICENCIAS DE OCUPACIÓN O FUNCIONAMIENTO	44
Sección 2º INFORMACIÓN URBANÍSTICA	45
Art. 1.4.19 PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO	45
Art. 1.4.20 CONSULTA DIRECTA	45
Art. 1.4.21 CONSULTAS PREVIAS	46
Art. 1.4.22 INFORMES URBANÍSTICOS	46
Art. 1.4.23 SEÑALAMIENTO O VERIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES	46
CAPITULO 5 DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES	49
Sección 1º DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES	49
Art. 1.5.1 OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN	49
Art. 1.5.2 CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN	49
Art. 1.5.3 ÓRDENES DE EJECUCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN	49
Art. 1.5.4 CONTRIBUCIÓN DE LOS INQUILINOS AL DEBER DE CONSERVACIÓN	50

TEXTO CONSOLIDADO - ABRIL 2015 - NORMAS DEL PGOU DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO
REF. 07-048

Art. 2.1.13 DEFINICIÓN	61
Art. 2.1.14 SITUACIONES DE LOS USOS	61
Art. 2.1.15 LIMITACIONES GENERALES	62
CAPITULO 2 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS	65
Sección 1º DETERMINACIONES GENERALES	65
Art. 2.2.1 DEFINICIÓN	65
Art. 2.2.2 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR SU FINALIDAD	65
Art. 2.2.3 DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO	65
Art. 2.2.4 ACTIVIDADES PERMISIBLES	65
Art. 2.2.5 LOCALES EN SÓTANO	65
Sección 2º USO RESIDENCIAL	66
Art. 2.2.6 DEFINICIÓN Y CLASES	66
Art. 2.2.7 VIVIENDA EXTERIOR	66
Art. 2.2.8 PROGRAMA MÍNIMO Y DIMENSIONES DE LAS HABITACIONES.	67
Art. 2.2.9 ALTURA DE TECHOS	68
Sección 3º USOS PRODUCTIVOS	69
Art. 2.2.10 DEFINICIÓN Y CLASES	69
Art. 2.2.11 SERVICIO DE ASEO.	70
Sección 4º USOS DE SERVICIOS TERCARIOS	70
Art. 2.2.12 DEFINICIÓN Y CLASES	70
Art. 2.2.13 APLICACIÓN	71
Art. 2.2.14 NORMATIVA DE APLICACIÓN	71
Art. 2.2.15 ASEOS	71
Art. 2.2.16 DIMENSIONES	72
Art. 2.2.17 ACCESIBILIDAD, CIRCULACIONES Y DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS	72
Art. 2.2.18 ASEOS	72
Art. 2.2.19 DIMENSIONES	72
Art. 2.2.20 ACCESIBILIDAD, CIRCULACIONES Y DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS	73
Art. 2.2.21 ALTURA LIBRE DE PISOS.	73
Art. 2.2.22 ASEOS	73
Art. 2.2.23 CONDICIONES DE LOS DESPACHOS PROFESIONALES DOMÉSTICOS.	73
Art. 2.2.24 DIMENSIONES	73
Art. 2.2.25 ACCESIBILIDAD, CIRCULACIONES Y DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS	73
Art. 2.2.26 ASEOS	74
Art. 2.2.27 CONDICIONES DE LOS LOCALES DE OCIO Y RECREO	74
Sección 5º USO DE EQUIPAMIENTOS	74
Art. 2.2.28 APLICACIÓN, DEFINICIÓN Y CLASES	74
Art. 2.2.29 COMPATIBILIDAD DE USOS	76
Art. 2.2.30 SUSTITUCIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES EXISTENTES	76

Sección 6º RED VIARIA	77
Art. 2.2.31 DEFINICIÓN	77
Art. 2.2.32 VIALES DE TITULARIDAD PRIVADA.....	77
Art. 2.2.33 TRAZADO EN PLANTA DEL VIARIO.....	77
Art. 2.2.34 PENDIENTES DEL VIARIO Y TRAZADO DE VÍAS PEATONALES	77
Art. 2.2.35 PAVIMENTACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS	78
Sección 7º DOTACIONES DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS.....	79
Art. 2.2.36 DEFINICIÓN Y CLASES	79
Art. 2.2.37 CONDICIONES DE LOS PARQUES SUBURBANOS	80
Art. 2.2.38 PARQUES URBANOS.....	80
Art. 2.2.39 PARQUES DEPORTIVOS.....	80
Art. 2.2.40 JARDINES.....	80
Art. 2.2.41 ÁREAS AJARDINADAS	81
Sección 8º DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS	81
Art. 2.2.42 DESARROLLO DE LOS SERVICIOS.....	81
Art. 2.2.43 EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS	81
TITULO 3 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	85
CAPITULO 1 PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO	85
Sección 1º DETERMINACIONES GENERALES	85
Art. 3.1.1 DEFINICIÓN	85
Art. 3.1.2 CAPACIDAD DE EDIFICAR	85
Art. 3.1.3 CLASES DE CONDICIONES	85
Sección 2º CONDICIONES DE LA PARCELA	86
Art. 3.1.4 DEFINICIÓN	86
Art. 3.1.5 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA.....	86
Art. 3.1.6 SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS	86
Art. 3.1.7 LINDEROS	86
Art. 3.1.8 SUPERFICIE DE LA PARCELA.....	86
Art. 3.1.9 PARCELA EDIFICABLE.....	87
Art. 3.1.10 CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA	87
Art. 3.1.11 SOLAR.....	87
Sección 3º CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	87
Art. 3.1.12 DEFINICIÓN	87
Art. 3.1.13 ELEMENTOS DE REFERENCIA	87
Art. 3.1.14 REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DEL TERRENO	88
Art. 3.1.15 REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN.....	88
Art. 3.1.16 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN	88
Art. 3.1.17 FONDO EDIFICABLE	89
Art. 3.1.18 ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	89
Sección 4º CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN	89

Art. 3.1.19	DEFINICIÓN	89
Art. 3.1.20	OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA.....	89
Art. 3.1.21	SUPERFICIE OCUPABLE.....	89
Art. 3.1.22	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	89
Art. 3.1.23	SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	90
Sección 5º	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	90
Art. 3.1.24	DEFINICIÓN	90
Art. 3.1.25	SUPERFICIE CONSTRUIDA O EDIFICADA POR PLANTA	90
Art. 3.1.26	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	90
Art. 3.1.27	SUPERFICIE ÚTIL	90
Art. 3.1.28	SUPERFICIE EDIFICABLE.....	90
Art. 3.1.29	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	91
Sección 6º	CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES.	91
Art. 3.1.30	DEFINICIÓN	91
Art. 3.1.31	ALTURAS MEDIDAS EN EL EDIFICIO	91
Art. 3.1.32	COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA	91
Art. 3.1.33	ALTURA EN UNIDADES MÉTRICAS.....	92
Art. 3.1.34	ALTURA DE NÚMERO DE PLANTAS	92
Art. 3.1.35	CRITERIOS PARA LA MEDICIÓN DE ALTURAS.....	92
Art. 3.1.36	CONSIDERACIÓN DE LA CONDICIÓN DE ALTURA	94
Art. 3.1.37	CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA	95
Art. 3.1.38	TAMAÑO DEL EDIFICIO	95
Art. 3.1.39	ALTURA DE PLANTA O DE PISO	95
Art. 3.1.40	ALTURA LIBRE DE PISO.....	96
Art. 3.1.41	COTA DE PLANTA DE PISO	96
Art. 3.1.42	PLANTA.....	96
CAPITULO 2	CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LAS EDIFICACIONES.	101
Art. 3.2.1	DEFINICIÓN	101
Art. 3.2.2	APLICACIÓN.....	101
Art. 3.2.3	SITUACIÓN GEOGRÁFICA	101
Sección 1º	CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES	101
Art. 3.2.4	LOCAL	101
Art. 3.2.5	LOCAL EXTERIOR.....	101
Art. 3.2.6	PIEZA HABITABLE	101
Art. 3.2.7	PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SÓTANO Y SEMISÓTANO.....	102
Art. 3.2.8	VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE PIEZAS HABITABLES	102
Art. 3.2.9	VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE ESCALERAS	102
Sección 2º	CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS EDIFICACIONES.	103
Art. 3.2.10	PATIOS.....	103
Art. 3.2.11	ANCHURA DE PATIOS	103
Art. 3.2.12	MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LOS PATIOS	103
Art. 3.2.13	DIMENSIÓN DE LOS PATIOS CERRADOS DE PARCELA	103

Art. 3.2.14	COTA DE PAVIMENTACIÓN.....	104
Art. 3.2.15	PATIOS MANCOMUNADOS.....	104
Art. 3.2.16	DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE PARCELA ABIERTOS	104
CAPITULO 3	CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES.	107
Art. 3.3.1	DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES	107
Art. 3.3.2	APLICACIÓN.....	107
Sección 1º	DOTACIONES DE SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES.	107
Art. 3.3.3	ORDENANZAS Y NORMAS CONCERNIENTES A LA EDIFICACIÓN.....	107
Sección 2º	DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN LAS EDIFICACIONES	107
Art. 3.3.4	CONDICIONES GENERALES DE LAS DOTACIONES DE ESTACIONAMIENTO	107
Art. 3.3.5	IMPOSICIÓN DE CONDICIONES EXCEPCIONALES A LAS DOTACIONES DE ESTACIONAMIENTO	108
Art. 3.3.6	REDUCCIÓN DE LA DOTACIÓN DERIVADA DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO.....	108
Art. 3.3.7	DIMENSIONES DE LAS PLAZAS	109
Art. 3.3.8	SITUACIÓN DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES	109
Art. 3.3.9	ACCESO PARA PEATONES.	109
Art. 3.3.10	CONDICIONES DE LOS ACCESOS.	109
Art. 3.3.11	ACCESOS A LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES	110
Art. 3.3.12	PASILLOS DE CIRCULACIÓN.....	110
Art. 3.3.13	RAMPAS Y GÁLIBOS	111
Art. 3.3.14	DOTACIONES EXIGIBLES SEGÚN EL USO	111
CAPITULO 4	CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LAS EDIFICACIONES.	117
Art. 3.4.1	DEFINICIÓN	117
Art. 3.4.2	APLICACIÓN.....	117
Art. 3.4.3	ACCESO A LAS EDIFICACIONES	117
Art. 3.4.4	PUERTA DE ACCESO	117
Art. 3.4.5	CIRCULACIÓN INTERIOR	117
CAPITULO 5	CONDICIONES AMBIENTALES	121
Art. 3.5.1	DEFINICIÓN	121
Art. 3.5.2	APLICACIÓN.....	121
Art. 3.5.3	COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES	121
Art. 3.5.4	LUGARES DE OBSERVACIÓN DE LAS CONDICIONES	121
Art. 3.5.5	EMISIÓN DE RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS	121
Art. 3.5.6	RUIDOS	121
Art. 3.5.7	VIBRACIONES	122
Art. 3.5.8	DESLUMBRAMIENTOS	122
Art. 3.5.9	EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS	122
Art. 3.5.10	EVACUACIÓN DE LAS AGUAS Y CONTAMINACIÓN.	122
CAPITULO 6	CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL	127

Art. 3.6.1	CONTENIDO	127
Art. 3.6.2	CONSIDERACIONES GENERALES.....	127
Art. 3.6.3	FORMACION DE CHAFLANES.....	127
Art. 3.6.4	VOLÚMENES.....	128
Art. 3.6.5	DISEÑO DE FACHADAS.....	128
Art. 3.6.6	SALIENTES Y ENTRANTES EN LAS FACHADAS	128
Art. 3.6.7	SALIENTES PERMITIDOS RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR.....	130
Art. 3.6.8	MATERIALES DE LAS FACHADAS	130
Art. 3.6.9	CUBIERTAS	130
Art. 3.6.10	CORNISAS Y ALEROS.....	131
Art. 3.6.11	CHIMENEAS Y ANTENAS	131
Art. 3.6.12	HUECOS EN CUBIERTA	131
Art. 3.6.13	TRATAMIENTO DE PLANTAS BAJAS.....	131
Art. 3.6.14	MEDIANERÍAS	132
Art. 3.6.15	APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO.....	132
Art. 3.6.16	CONDUCCIONES EXPUESTAS A LA VISTA	132
Art. 3.6.17	TENDIDOS AÉREOS	132
Art. 3.6.18	ESTRUCTURAS AÑADIDAS A LAS EDIFICACIONES	133
Art. 3.6.19	CERRAMIENTOS Y VALLADOS.....	133
Art. 3.6.20	ACONDICIONAMIENTO DE PATIOS	133
Art. 3.6.21	PROTECCIÓN DEL ARBOLADO	133

TITULO 4 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO..... 137

CAPITULO 1 RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES 137

Sección 1º DEFINICIÓN, REGULACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO 137

Art. 4.1.1	DEFINICIÓN	137
Art. 4.1.2	REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	137
Art. 4.1.3	TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.....	137

Sección 2º OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES..... 138

Art. 4.1.4	OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	138
Art. 4.1.5	DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS	138
Art. 4.1.6	OBTENCIÓN POR EXPROPIACIÓN FORZOSA	138
Art. 4.1.7	OCUPACIÓN DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES	138
Art. 4.1.8	EJECUCIÓN MATERIAL.....	138

CAPITULO 2 RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE 143

Sección 1º DISPOSICIONES GENERALES..... 143

Art. 4.2.1	DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.....	143
Art. 4.2.2	RÉGIMEN URBANÍSTICO	144
Art. 4.2.3	SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES	144
Art. 4.2.4	CRITERIOS LEGALES DE PROTECCIÓN Y AMBIENTES ECOLÓGICOS BÁSICOS	144
Art. 4.2.5	PARCELACIONES RÚSTICAS	145

Art. 4.2.6	CONDICIONES DE LAS PARCELAS	145
Art. 4.2.7	CAMINOS RURALES Y CIERRE DE FINCAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	146
Sección 2º	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	147
Art. 4.2.8	CLASIFICACIÓN DE LOS USOS	147
Art. 4.2.9	CALIFICACIÓN DE LOS USOS.....	148
Art. 4.2.10	CONDICIÓN PREVIA A LOS USOS COMPATIBLES	148
Art. 4.2.11	USOS PRODUCTIVOS RÚSTICOS.....	148
Art. 4.2.12	ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL.....	150
Art. 4.2.13	ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO	151
Art. 4.2.14	USO DE VIVIENDA FAMILIAR.....	152
Sección 3º	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LOS USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE	153
Art. 4.2.15	NÚCLEO DE POBLACIÓN	153
Art. 4.2.16	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A EXPLOTACIONES AGRARIAS	154
Art. 4.2.17	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LAS EXPLOTACIONES GANADERAS.....	154
Art. 4.2.18	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL SERVICIO DE USUARIOS DE LAS OBRAS PÚBLICAS.....	155
Art. 4.2.19	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A ACTIVIDADES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL	155
Art. 4.2.20	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL.....	156
Art. 4.2.21	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LA PRODUCCIÓN INDUSTRIAL	157
Art. 4.2.22	CONDICIONES DE LOS CAMPING Y ZONAS DE ACAMPADA	157
Sección 4º	REGIMEN GENERAL DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.....	158
Art. 4.2.23	EDIFICACIÓN DISPERSA.....	158
Art. 4.2.24	OTROS USOS LEGALMENTE AUTORIZADOS.....	158
Art. 4.2.25	USOS Y EDIFICACIONES NO AUTORIZADOS LEGALMENTE.....	158
Art. 4.2.26	NÚCLEOS DE POBLACIÓN IRREGULARES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	159
Sección 5º	CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	160
Art. 4.2.27	PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA VEGETACIÓN.....	160
Art. 4.2.28	PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS	160
Art. 4.2.29	PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.....	160
Art. 4.2.30	PROTECCIÓN RESPECTO A LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN (A.T.)	161
Art. 4.2.31	PROTECCIÓN RESPECTO A LAS ACTIVIDADES GANADERAS	162
Art. 4.2.32	PROTECCIÓN RESPECTO A LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.....	162
Art. 4.2.33	PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN POR CARRETERAS	162
Art. 4.2.34	PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES FERROVIARIAS	162
Art. 4.2.35	EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	162
Art. 4.2.36	DESARROLLO DE LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN	163

Sección 6º	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUE).....	163
	Art. 4.2.37 ZONA SNUE (RF). ZONA DE RIBERA FLUVIAL	164
	Art. 4.2.38 ZONA SNUE (D). DEFENSA NACIONAL Y SNUE (I). VÍAS DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	164
	Art. 4.2.39 ZONA SNUE (RT). REGADÍO TRADICIONAL	164
	Art. 4.2.40 ZONA SNUE (CN). CONSERVACIÓN NATURAL.....	164
	Art. 4.2.41 ZONA SNUE (EC). ZONA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	164
Sección 7º	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNUG)	165
	Art. 4.2.42 ZONA SNUG (G1). Grado 1	165
	Art. 4.2.43 ZONA SNUG (G2). Grado 2	165
Sección 8º	CUADRO DE ORDENACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE	166
	Art. 4.2.44 CUADRO DE ORDENACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE	166
CAPITULO 3 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	170	
	Art. 4.3.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.....	170
Sección 1º	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	170
	Art. 4.3.2 DESARROLLO DE LOS SECTORES URBANIZABLES DELIMITADOS.....	170
	Art. 4.3.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.....	170
	Art. 4.3.4 DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS	170
	Art. 4.3.5 FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD	170
	Art. 4.3.6 LIMITACIONES APLICABLES A LOS SUELOS URBANIZABLES, HASTA LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE	171
	Art. 4.3.7 CALIFICACIÓN DE LOS SECTORES URBANIZABLES.....	171
	Art. 4.3.8 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES	171
Sección 2º	SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	172
	Art. 4.3.9 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.....	172
	Art. 4.3.10 RÉGIMEN URBANÍSTICO	172
	Art. 4.3.11 REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA DELIMITAR SECTORES URBANIZABLES	173
	Art. 4.3.12 RESERVA DE TERRENOS PARA AMPLIACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.....	174
	Art. 4.3.13 CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO SUND-1	174
CAPITULO 4 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	178	
Sección 1º	DETERMINACIONES GENERALES	178
	Art. 4.4.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.....	178
	Art. 4.4.2 CONTENIDO Y CATEGORÍAS	178
	Art. 4.4.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.....	178
	Art. 4.4.4 DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS	178
	Art. 4.4.5 FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD	179
Sección 2º	ÁREAS DE PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO (APAI).....	179

Art. 4.4.6	ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.....	179
Art. 4.4.7	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APAI	179
Art. 4.4.8	CONTENIDO DE LAS FICHAS DE ORDENACIÓN DE LAS APAI	180
Sección 3º	UNIDADES DE EJECUCIÓN	180
Art. 4.4.9	ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.....	180
Art. 4.4.10	RÉGIMEN URBANÍSTICO	180
TITULO 5 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO. 184		
CAPITULO 1	CAPÍTULO PRIMERO.....	184
Art. 5.1.1	DEFINICIÓN	184
Art. 5.1.2	CLASES DE ÁREAS	184
Art. 5.1.3	DIVISIÓN DEL SUELO URBANO EN ZONAS	184
CAPITULO 2	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO	188
Sección 1º	DISPOSICIONES COMUNES A LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO	188
Art. 5.2.1	ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.....	188
Art. 5.2.2	APLICACIÓN.....	188
Art. 5.2.3	OBRAS ADMITIDAS	188
Art. 5.2.4	LIMITACIONES DE POSICIÓN	188
Art. 5.2.5	FONDO EDIFICABLE	189
Art. 5.2.6	FONDO MÍNIMO	189
Art. 5.2.7	CONDICIONES DE PARCELA.....	190
Art. 5.2.8	ALTURA DE PLANTAS	190
Sección 2º	ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO, GRADO 1.....	191
Art. 5.2.9	ÁMBITO	191
Art. 5.2.10	OCUPACIÓN	191
Art. 5.2.11	EDIFICABILIDAD	191
Art. 5.2.12	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	191
Art. 5.2.13	SALIENTES Y VUELOS.....	193
Art. 5.2.14	LONGITUD DE FACHADA	193
Sección 3º	ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO, GRADO 2.....	193
Art. 5.2.15	ÁMBITO	193
Art. 5.2.16	OCUPACIÓN	193
Art. 5.2.17	EDIFICABILIDAD	193
Art. 5.2.18	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	193
Art. 5.2.19	SALIENTES Y VUELOS.....	193
Sección 4º	COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE USOS NO CARACTERÍSTICOS	194
Art. 5.2.20	USOS COMPATIBLES	194
Art. 5.2.21	USOS PROHIBIDOS	195

CAPITULO 3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.....	198
Art. 5.3.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.....	198
Art. 5.3.2 APLICACIÓN.....	198
Art. 5.3.3 OBRAS ADMITIDAS	198
Sección 1º CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN	198
Art. 5.3.4 CONDICIONES DE PARCELA	198
Art. 5.3.5 DENSIDAD DE VIVIENDAS.....	199
Art. 5.3.6 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	199
Art. 5.3.7 OCUPACIÓN.....	200
Art. 5.3.8 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	200
Art. 5.3.9 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	200
Art. 5.3.10 ALTURA DE PLANTAS	201
Art. 5.3.11 SALIENTES Y VUELOS.....	201
Sección 2º COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS	201
Art. 5.3.12 USOS COMPATIBLES	201
Sección 3º CONDICIONES PARTICULARES DE LOS NÚCLEOS RURALES MENORES	202
Art. 5.3.13 ÁMBITO DE APLICACIÓN	202
Art. 5.3.14 TIPOLOGÍA Y USO CARACTERÍSTICO	202
Art. 5.3.15 OBRAS ADMITIDAS	202
Art. 5.3.16 CONDICIONES DE PARCELA	202
Art. 5.3.17 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	203
Art. 5.3.18 OCUPACIÓN.....	203
Art. 5.3.19 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	203
Art. 5.3.20 ALTURA DE PLANTAS	203
Art. 5.3.21 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	203
Art. 5.3.22 VALLADOS DE PARCELA	203
Art. 5.3.23 SALIENTES Y VUELOS.....	204
Art. 5.3.24 USOS COMPATIBLES	204
Art. 5.3.25 USOS PROHIBIDOS	204
CAPITULO 4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PRODUCTIVA DE USO INDUSTRIAL	208
Art. 5.4.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.....	208
Art. 5.4.2 APLICACIÓN.....	208
Art. 5.4.3 OBRAS ADMITIDAS	208
Sección 1º CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN	208
Art. 5.4.4 CONDICIONES DE PARCELA	208
Art. 5.4.5 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR	208
Art. 5.4.6 SEPARACIÓN A OTROS LINDEROS.....	209
Art. 5.4.7 OCUPACIÓN.....	209
Art. 5.4.8 EDIFICABILIDAD	209
Art. 5.4.9 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	209

Art. 5.4.10	ALTURA DE PLANTAS	210
Art. 5.4.11	SALIENTES Y VUELOS	210
Art. 5.4.12	ESPACIOS LIBRES INTERIORES.....	210
Art. 5.4.13	ENCLAVES INDUSTRIALES EN SUELO NO URBANIZABLE	210
Sección 2º	COMPATIBILIDADES Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS	211
Art. 5.4.14	USOS COMPATIBLES	211
Art. 5.4.15	USOS PROHIBIDOS	211
CAPITULO 5	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PRODUCTIVA DE SERVICIOS TERCARIOS	214
Art. 5.5.1	ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.....	214
Art. 5.5.2	APLICACIÓN.....	214
Art. 5.5.3	OBRAS ADMITIDAS	214
Art. 5.5.4	CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN	214
Art. 5.5.5	USOS COMPATIBLES	214
Art. 5.5.6	USOS PROHIBIDOS	215
CAPITULO 6	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	218
Art. 5.6.1	ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.....	218
Art. 5.6.2	APLICACIÓN.....	218
Art. 5.6.3	OBRAS ADMITIDAS	218
Art. 5.6.4	CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN	218
Art. 5.6.5	COMPATIBILIDAD DE USOS.....	218
Art. 5.6.6	USOS PROHIBIDOS	219
Art. 5.6.7	MODIFICACIONES DOTACIONALES	219
CAPITULO 7	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	222
Art. 5.7.1	ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.....	222
Art. 5.7.2	APLICACIÓN.....	222
Art. 5.7.3	OBRAS ADMITIDAS Y CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN	222
Art. 5.7.4	COMPATIBILIDAD DE USOS.....	222
Art. 5.7.5	USOS PROHIBIDOS	222
TITULO 6	FICHAS DE ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA, PLANEAMIENTO INCORPORADO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.	226
CAPITULO 1	AMBITOS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA.....	226
CAPITULO 2	FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	230
CAPITULO 3	FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	236
ANEXO 1.	AFECCIONES DE ÁMBITO TERRITORIAL.....	300

TITULO 1

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO 1

VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

TÍTULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Art. 1.1.1 OBJETO, ÁMBITO Y ANTECEDENTES DE LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL

1. El presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGOU) tiene por objeto la ordenación del municipio de Villanueva de Gállego y a tal efecto, de conformidad con la legislación vigente, organiza los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica y califica el suelo, estableciendo los diferentes regímenes jurídicos correspondientes a las distintas clases y categorías del mismo. Asimismo, estas Normas delimitan por sí mismas o mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo el contenido de las facultades urbanísticas derivadas del derecho de propiedad y las condiciones para su ejercicio.
2. Constituyen el ámbito de aplicación de estas Normas cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del territorio del municipio de Villanueva de Gállego.
3. La revisión y adaptación del anterior Plan General se lleva ahora a cabo en cumplimiento de lo establecido en su articulado, al darse las circunstancias recogidas como determinantes de una posible revisión, y en virtud de los acuerdos municipales adoptados al respecto.

Art. 1.1.2 VIGENCIA DE LAS NORMAS DEL PGOU

1. La vigencia del PGOU se produce desde la publicación íntegra de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, conforme se establece en el Art. 68 de la Ley Urbanística de Aragón; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.
2. En el ámbito completo del territorio municipal quedan derogadas las Normas precedentes a la entrada en vigor de las presentes, salvo a los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas, o que resulten procedentes al amparo del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL), Ley Urbanística de Aragón 5/1999 de 25 de marzo (L5/99), y sus disposiciones reglamentarias o de aquellas normas que las sustituyan o complementen.

Art. 1.1.3 REVISIÓN DEL PGOU

1. El PGOU deberá ser objeto de revisión en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando existan circunstancias sobrevenidas que afecten a la estructura general del territorio o a la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento, y que vengan determinadas por causas como:
 - Entrada en vigor de instrumentos de ordenación supramunicipal que comprendan el término de Villanueva de Gállego y que así lo dispongan o lo hagan necesario.
 - Entrada en vigor o desarrollo y aplicación de planes sectoriales relativos a la agricultura, industria, transporte y comunicaciones, defensa, etc.
 - b) Por agotamiento del ochenta por ciento (80%) de la capacidad del suelo residencial o industrial, o excesos o desequilibrios sostenidos en la ocupación de los suelos previstos.
2. El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la redacción del PGOU.

3. Las circunstancias que hacen exigible la revisión del PGOU se entienden sin perjuicio de las facultades de la corporación municipal para establecer motivadamente nuevos criterios de ordenación que exijan revisión del Plan.

Art. 1.1.4 MODIFICACIÓN DEL PGOU

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición efectuada en sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión según lo previsto en el artículo anterior y, en general, la que pueda aprobarse sin que ello obligue a reconsiderar globalmente el Plan por no afectar, salvo de un modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. No se consideran, en principio, modificaciones del Plan General:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación y las propias Normas de este Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en el PGOU para cada clase de suelo.

b) Los reajustes puntuales y de pequeña entidad que la ejecución del Planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, con un límite del 5% de su superficie, y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres de uso público.

c) La aprobación, en su caso, de instrumentos de ordenación municipal para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del PGOU, se hayan o no previsto en estas Normas.

3. Las modificaciones de cualquiera de los elementos del PGOU estarán sujetas a lo establecido en el Art. 73.2 de la LUA o de aquella que la sustituya.

Art. 1.1.5 EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL

La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de ejecutividad, publicidad, obligatoriedad y legitimación de expropiaciones previstos en el Capítulo IV del TRLS (Art. 133, 134.1 y 136.2) y Capítulo V de la L5/99 (art. 67 a 70).

Art. 1.1.6 REFERENCIAS NORMATIVAS

En todos los artículos, de las presentes normas, con referencias normativas se entenderá la aplicación de éstas o de aquellas que las sustituyan.

TÍTULO I
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO II
RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

- SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO
- SECCIÓN 2ª DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO DE LAS NORMAS DEL PGOU
- SECCIÓN 3ª DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

SECCIÓN 1ª

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 1.2.1 ESTRUCTURACIÓN DEL SUELO

Las normas y planos del Plan General municipal de Ordenación Urbana establecen la estructura general y orgánica del territorio sobre la base de la definición de los elementos determinantes del desarrollo urbano, en particular los sistemas generales, viarios y espacios libres, y de la clasificación del suelo, expresando las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.

Art. 1.2.2 SISTEMAS GENERALES

Comprenden los terrenos que, sin perjuicio de su clasificación, son destinados a establecer los elementos dotacionales públicos estructurantes del desarrollo urbano. Sus condiciones de uso y régimen jurídico se regulan en los Títulos II y IV de estas Normas.

Art. 1.2.3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. El Plan distingue las siguientes clases de suelo, grafiadas en planos de Clasificación de Suelo y cuyo régimen jurídico y regulación específica se recogen en el Título IV de estas Normas:

- a) El suelo urbano está constituido por las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad, transformadas y consolidadas en los términos legales a la entrada en vigor del PGOU, y aquellas otras que por la ejecución de éste lleguen a adquirir tal condición en el futuro. Se diferencia el suelo urbano consolidado y no consolidado.
- b) El suelo no urbanizable es aquel cuyo destino se mantiene ajeno a cualquier desarrollo urbano en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus posibilidades de explotación de recursos naturales, a sus valores paisajísticos, históricos o culturales, para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público y de los terrenos afectos a la Defensa Nacional.
- c) El suelo urbanizable comprende los terrenos que según el PGOU pueden ser objeto de transformación por no ostentar, a los efectos legales, la condición de urbanos o no urbanizables, y que por tanto pueden soportar el crecimiento urbano previsto.

Art. 1.2.4 CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. Mediante la calificación del suelo, las Normas del PGOU determinan la asignación zonal de los usos urbanísticos y regulan el régimen de éstos, con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para la áreas de suelo urbano de ordenación directa. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y urbano, están sujetas al desarrollo parcial o especial correspondiente.

2. Los usos globales son los siguientes:

a) De carácter dotacional público:

- Red viaria, comunicaciones y transportes
- Espacios libres, parques y jardines públicos
- Servicios e infraestructuras urbanas
- Equipamientos públicos

b) De carácter privado:

- Residencial
- Productivo agropecuario o industrial
- Servicios terciarios
- Equipamientos privados

El carácter dotacional de los usos se entiende sin perjuicio de que el suelo en que se implantan sea de titularidad pública o privada, o de que formen parte de los sistemas generales o bien constituyan dotaciones locales.

Art. 1.2.5 DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE SU ORDENACIÓN DETALLADA

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en estas Normas para las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes áreas:

A. EN EL SUELO URBANO:

a) Suelo urbano consolidado (SUC), ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las presentes Normas para la zona de que se trate.

b) Suelo urbano no consolidado (SUNC), definidas como unidades de ejecución, son aquellas áreas no consolidadas para las que las presentes Normas contienen, bien la ordenación básica con remisión para el detalle a un ulterior desarrollo mediante Planes Especiales de Reforma, o bien, una ordenación detallada para desarrollo directo mediante proyectos de urbanización y reparcelación.

En las fichas de las unidades de ejecución se nombra, con carácter orientativo, la necesidad de tramitar un estudio de detalle. Este se redactará en el supuesto de que hubiera sobrevenido alguna circunstancia en la que se requiera ajustar determinados parámetros, dentro de las limitaciones establecidas para los estudios de detalle.

Además de las zonas anteriores, tendrán la condición de suelo urbano no consolidado las Áreas de Planeamiento Anterior Incorporado (A.P.A.I.) que son aquellos ámbitos incorporados por contar con planeamiento de desarrollo aprobado antes de la entrada en vigor de la revisión del plan general, cuando queden pendientes de cumplimiento deberes de cesión o distribución de cargas y beneficios.

Las obligaciones de cesión aplicables serán las que se deriven de los respectivos planeamientos recogidos y de los instrumentos de gestión correspondientes, según resulte de su situación administrativa y de la legislación urbanística aplicable.

B. EN EL SUELO NO URBANIZABLE:

Suelos no urbanizables (SNU) en los que se delimitan zonas expresivas de la razón de su clasificación, ya se haya adoptado ésta en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, de sus posibilidades de explotación de recursos naturales, por sus valores paisajísticos, históricos o culturales, por ser necesarios para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público o de determinados servicios comunitarios.

a) En los suelos no urbanizables de tipo especial (SNUE) sometidos a algún régimen de protección de entre los considerados en el art. 22 del Reglamento de desarrollo de la L5/99 (D52/02), son de aplicación preferente las normas de rango superior, respecto a las cuales las Normas de este Plan General tienen carácter subsidiario y complementario en todo cuanto no se contradiga con aquellas.

b) En los restantes suelos no urbanizables, considerados de tipo genérico (SNUG), el Plan General regula de modo directo y finalista los usos del suelo y la edificación, y constituye la referencia en cuanto a las normas aplicables a los suelos urbanizables hasta que no sean desarrollados.

C. EN EL SUELO URBANIZABLE:

a) Suelos urbanizables delimitados en sectores (SUZ), sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

b) Suelos urbanizables no delimitados (SUND) de carácter residual, respecto a los cuales se establecen parámetros generales para su eventual desarrollo urbano, señalando las condiciones bajo las que se admite en ellos delimitar sectores, a desarrollar posteriormente del mismo modo que los urbanizables delimitados directamente por el Plan General.

2. Atendiendo a las características de la ordenación aplicada en las distintas zonas en que se divide el suelo urbano, se distinguen las siguientes calificaciones pormenorizadas:

- Zona 1: residencial en casco consolidado
- Zona 2: residencial de baja densidad
- Zona 3: productiva de uso industrial
- Zona 4: productiva de servicios terciarios
- Zona 5: equipamientos y servicios
- Zona 6: espacios libres y zonas verdes

SECCIÓN 2ª

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO DE LAS NORMAS DEL PGOU

Art. 1.2.6 COMPETENCIAS

1. El desarrollo y la ejecución de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Villanueva de Gállego, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones y de la iniciativa y colaboración de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración Central y la Comunidad Autónoma de Aragón el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que estas Normas persiguen.

Art. 1.2.7 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU

Según ostentan o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del PGOU se agrupan en dos especies:

- a) Figuras de planeamiento.
- b) Figuras complementarias.

Tanto unas como otras contendrán las determinaciones y documentos que se señalan en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley Urbanística de Aragón y sus Reglamentos de desarrollo.

Art. 1.2.8 FIGURAS DE PLANEAMIENTO

a) *Planes Parciales* de Ordenación, directamente formulados para el suelo urbanizable.

b) *Planes Especiales*, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

Art. 1.2.9 FIGURAS COMPLEMENTARIAS

Para desarrollar la ordenación en áreas limitadas o para precisar la regulación de materias específicas, las propias Normas del Plan General o alguno de los instrumentos de planeamiento referidos en el artículo anterior, pueden ser complementados mediante las siguientes figuras:

- a) *Estudios de Detalle*, como complemento del PGOU o de los Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de los Planes Parciales, para el urbanizable. Es objeto preferente de los Estudios de Detalle el establecimiento o ajuste de alineaciones y rasantes y la ordenación geométrica de volúmenes.
- b) *Ordenanzas Especiales*, para la regulación de aspectos complementarios del Planeamiento, bien por remisión expresa del PGOU o bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
- c) *Catálogo* de bienes y elementos de interés como complemento del Plan General, donde se contengan relaciones de edificaciones, elementos y conjuntos urbanos o naturales, que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de especial protección.

SECCIÓN 3ª

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 1.2.10 OBJETO

La ejecución del Planeamiento garantizará, mediante los instrumentos previstos en estas Normas y en aplicación del TRLS y de la normativa urbanística autonómica, la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, así como las cesiones de terrenos para dotaciones públicas y las de aquellos donde se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración y las condiciones de ejecución de la urbanización.

Art. 1.2.11 CONDICIONES PREVIAS A TODA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación de los instrumentos de desarrollo más detallados para cada clase de suelo: Planes Parciales para el suelo urbanizable, Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle en unidades de ejecución del suelo urbano y otros con finalidades específicas para desarrollo de sistemas generales y de otra clase de suelo.
2. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo mediante la aprobación de Planes Especiales, o bien directamente mediante proyectos específicos, cuando tales sistemas se encuentren integrados en Unidades de Ejecución o en Sectores de suelo urbanizable a desarrollar mediante Planes Parciales. En el caso de Sistemas Generales no adscritos, se podrán desarrollar por Plan Especial o por Proyecto de Urbanización según lo establecido en el Art. 97.2 de la LUA.
3. De acuerdo con el articulado de la L5/99 y LS/76 y sus desarrollos reglamentarios, las Unidades de Ejecución se delimitarán:
 - En suelo urbano, a través del Plan General.
 - En suelo urbanizable, las Unidades de Ejecución se delimitarán de modo simultáneo o sucesivo a la aprobación definitiva de los planes parciales.
4. El desarrollo del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el Título Quinto de la L5/99: compensación, cooperación, expropiación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora. La elección del sistema se hará en el planeamiento o por el Ayuntamiento con la delimitación de la unidad de ejecución, pudiendo modificarse de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 121 de la L5/99.

Art. 1.2.12 REPARCELACIÓN

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el PGOU, en especial el que en su caso corresponda al Ayuntamiento conforme a las propias Normas del Plan.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para la nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de la primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.
3. No resultará necesaria la reparcelación en los casos previstos por el art. 73 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) y siempre que así se declare por el Ayuntamiento, en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio Reglamento. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para el polígono o unidad de ejecución delimitados. No se requerirá tal declaración en el caso de lo apartados b) y c) del citado artículo 73.
4. Los Proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en el artículo 125 y ss. de la L5/99, redactados sus planos a escala mínima de 1:1000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables o sin destino específico, según las Normas del Plan General. En su memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.
5. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será el estipulado en el artículo 129 de la LUA.

Art. 1.2.13 PARCELACIONES URBANÍSTICAS

1. Se considera parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga por finalidad permitir o facilitar los actos de edificación o uso sometidos a licencia urbanística.
2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables hasta que no estén aprobados los correspondientes Planes Parciales de los sectores definidos en este PGOU.
3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón y demás disposiciones aplicables, en especial en las fijadas por este PGOU. El régimen de las parcelaciones, otorgamiento de licencias, procedimiento y admisión de las parcelaciones pretendidas estarán sujetos a lo prescrito en el Capítulo IV del Título Sexto de dicha Ley.
4. En los términos de la Disposición Transitoria sexta de la L5/99, las parcelaciones rústicas se regirán por lo establecido en la legislación agraria. Los notarios y registradores harán constar la condición de indivisibles en la descripción de las fincas situadas en suelo rústico en las que se hayan autorizado edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, con el trámite señalado en el Reglamento de Gestión Urbanística.
5. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable no delimitado, será obligado obtener la declaración previa municipal de la innecesariedad de la licencia, a fin de acreditar que no se realizan parcelaciones urbanísticas no admitidas en estas clases de suelo. También requerirán declaración de innecesariedad de licencia las segregaciones y divisiones de terrenos cuyo fin sea acomodar la situación parcelaria a las determinaciones de calificación y clasificación del suelo contenidas en el planeamiento.

TÍTULO I
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO III
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 1ª	DISPOSICIONES GENERALES
SECCIÓN 2ª	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS
SECCIÓN 3ª	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
SECCIÓN 4ª	PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

CAPÍTULO III

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 1ª

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.3.1 CLASES DE PROYECTOS

La ejecución material de las determinaciones del PGOU 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 y de obras ordinarias
- b) De edificación
- c) De actividades e instalaciones

Art. 1.3.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS

1. Se entiende por Proyecto Técnico aquel documento que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en memoria descriptiva y justificativa, pliego de condiciones, planos y presupuesto, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en normativa vigente, de ámbito estatal o de la Comunidad Autónoma de Aragón. En su memoria deberán especificar el plazo previsto para la ejecución de la obra.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes con relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4. Las obras conceptuadas como menores no requerirán proyecto técnico que acompañe a la solicitud de licencia, bastando con la presentación por el promotor de una documentación sustitutiva con plano de emplazamiento y memoria que sitúen y describan las obras, hagan plenamente comprensible su alcance y naturaleza, así como su plazo de ejecución y su presupuesto.

5. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en la documentación aprobada o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Análogamente se actuará con las documentaciones de obra menor.

SECCIÓN 2ª

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS

Art. 1.3.3 DEFINICIÓN, CLASES Y CARACTERÍSTICAS GENERALES

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en lo que se refiere al trazado urbano y redes de infraestructuras, las determinaciones correspondientes de estas Normas en suelo urbano y las de la concreción física de los Planes Parciales y Especiales. Sus determinaciones se ajustarán a lo previsto en el Capítulo I, Título Tercero de la L5/99 y en el Título VIII, arts. 159 a 163 del Reglamento Urbanístico D52/02.

2. Son proyectos de obras ordinarias de urbanización los descritos en el art. 98 de la L5/99 para obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

Art. 1.3.4 APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Los proyectos de urbanización se ajustarán en su contenido y formulación a lo establecido en el Art. 97 de la L5/99, y artículos correlativos del Reglamento Urbanístico D52/02, así como a las condiciones fijadas en el Art. 6 del Decreto 15/1991 de 19 de febrero, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística o normativa que lo modifique o sustituya.

2. De conformidad con ello, y a los efectos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, el otorgamiento de licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar en terrenos de suelo urbano requerirá el cumplimiento de las condiciones siguientes:

- a) Que el proyecto de urbanización esté definitivamente aprobado y comunicada dicha aprobación al organismo competente de la comunidad autónoma.
- b) Que se cuente con los permisos y autorizaciones de los organismos competentes (entidades gestoras de carreteras y de cuenca hidrográfica).
- c) Que las obras de urbanización estén contratadas con empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización.
- d) Que, salvo que el proyecto sea de ejecución directa municipal, con consignación en presupuesto aprobado, se haya depositado aval por el cincuenta por ciento (50%) del coste previsto en dicho proyecto, a disposición del Ayuntamiento.

Art. 1.3.5 CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Definición topográfica:

El proyecto deberá definirse, sobre el plano topográfico, en planimetría y altimetría de acuerdo con la Poligonación Municipal (Coordenadas UTM absolutas).

Criterios de Diseño:

El diseño de las redes en todos sus aspectos (punto de suministro, trazado, dimensiones, calidades, etc.) deberá ser acordado por el interesado con las diferentes compañías.

El proyecto deberá acreditar que la solución presentada es fruto de este acuerdo, a parte de cumplir los criterios municipales de tipo general que se exponen a continuación.

Los criterios municipales, referentes a las soluciones técnicas a utilizar para la redacción del proyecto son las siguientes:

1. *Abastecimiento de agua potable.* En caso de utilizarse otra fuente de abastecimiento distinta de la red municipal, se garantizará la imposibilidad de mezcla de ambas disponiendo redes separadas. Se asegurará una dotación de 300 litros por habitante y día en las áreas de uso principal residencial, y de 1 litro por segundo y hectárea bruta durante diez horas en las de otros usos. La presión en la red, medida al nivel de la calle y en hora de consumo punta será de 20 metros columna de agua. Los depósitos, en su caso, garantizarán 24 horas de suministro. Se dispondrán bocas de riego cada 100 m de recorrido en el viario, y bocas de incendio según su reglamentación específica.

2. *Saneariamiento.* Las obras de urbanización garantizarán la conexión de los vertidos al alcantarillado municipal, o adoptarán sistemas propios para la depuración de vertidos que garanticen que las características de los efluentes sean iguales a las admitidas en la depuradora municipal; en este caso aportarán, además, la autorización del vertido por la Comisaría de Aguas de la Cuenca. El diseño de las nuevas redes será separativo con doble acometida.

Los efluentes tendrán las características indicadas en el Art. 3.5.10 de estas normas. Se evitará el aporte al alcantarillado de caudales procedentes de riego o escorrentía. Los conductos de la red que discurran bajo la red viaria contarán con un recubrimiento mínimo de un metro por encima de su coronación, pudiendo admitirse elementos de cobertura con fábricas armadas que sean suficientes a juicio de los servicios técnicos municipales.

3. *Redes de distribución eléctrica en media y baja tensión.* El dimensionamiento se realizará según los criterios de la compañía suministradora y normativa aplicable.

No se admitirán los tendidos aéreos de distribución en áreas de nuevo desarrollo.

Los centros de transformación se situarán en parcelas de uso privado, eventualmente y previo informe de la Oficina Técnica se podrán aceptar situaciones de compromiso en espacios verdes o viales, en este caso se ejecutarán preferentemente subterráneos.

4. *Alumbrado público.* Para una mayor economía, los nuevos alumbrados públicos que se proyecten se diseñarán con lámparas de vapor de sodio de alta presión, admitiéndose las de vapor de mercurio corregido sólo en viales de anchura inferior a 10 metros. El encendido se regulará mediante reloj y célula fotoeléctrica en centro de mando, con circuito de alimentación de doble flujo o doble nivel.

Nivel de servicio del alumbrado público:

Iluminación media horizontal	Zona Urbana	30 lux
	Zona Residencial Unifamiliar	15 lux
	Zona verde	15 lux
	Zona Industrial	25 lux
	Vial principal	30 lux
Uniformidad global de la calzada		$\geq 0,4$
Uniformidad longitudinal del carril de circulación	Vial normal	$\geq 0,5$
	Vial principal	$\geq 0,7$

5. *Viario.* Sus características se ajustarán a lo previsto en los Art. 2.2.31 y ss.

6. *Zonas verdes.* Las superficies destinadas a zonas verdes se ubicarán dentro del ámbito a desarrollar, atendiendo a los siguientes criterios y según el siguiente orden de prioridad:

1. Preservar el arbolado existente.
2. Mantener su utilidad social (permitiendo el mejor acceso y cercanía).
3. Evitar la disgregación de la cesión en pequeños espacios segregados.

Atendiendo a las especiales características propias de la jardinería, que requiere la actuación de empresas especializadas, y pueden estar condicionadas por el clima y las estaciones, el proyecto de la zona verde podrá ser presentado como un proyecto complementario e independiente, con el fin de facilitar una gestión diferenciada.

7. *Red de riego.* La aportación de agua se regulará con un programador por tiempos. Para dimensionar cada sector de riego se aplicará el criterio de hidrozonas (zonas a regar con la misma o similar demanda hídrica y, por lo tanto, con el mismo tiempo de riego).

Se diferenciarán o diseñarán los sectores de riego teniendo en cuenta:

- La precipitación ha de ser uniforme en toda la superficie.
- No se han de mezclar en un mismo sector los difusores con los aspersores y el goteo.
- Se buscará agrupar especies que tengan necesidades hídricas similares.
- Se tendrá en cuenta la ubicación y la insolación (cara norte, sur, edificios que actúen de barreras solares).

Redes:

		Red	Accesorios
Tramo de conexión		PEAD PE100 PN16	Latón
Red primaria		PEAD PE100 PN16	Latón
Red secundaria	Bocas de riego	PEBD PE40 PN10	
	Red de distribución	PEBD PE40 PN6	Plástico

Estructura:

Cualquier instalación de riego constará de tres partes diferenciadas:

1. Tramo de conexión: Es el tramo que conecta con la red de agua potable desde el contador municipal. La arqueta contador dispondrá de válvula de retención. Se instalará un contador para cada punto de conexión a la red de agua municipal.
2. Red primaria: Es el tramo desde el contador hasta la arqueta de distribución (o de electroválvulas), que en posición de cerrado se mantiene con presión. En diámetro de 90 mm o superior, Como criterio general el diámetro de la red será el mismo en toda su longitud y como mínimo igual o mayor al diámetro de la red secundaria del sector con más caudal.
3. Red secundaria de riego: Son la red de distribución. Cabe diferenciar dos subredes.
 - Red secundaria de bocas de riego: Tramo de red, normalmente con presión, que va desde la arqueta de distribución-electroválvulas hasta las bocas de riego.

Se conectará a la arqueta a través de un filtro de malla. En conexión a la red primaria, en la arqueta de distribución-electroválvulas, se instalará una válvula manual de esfera. En cada boca de riego se instalará una válvula de retención. El diámetro de la red para las bocas de riego no ha de ser en ningún caso mayor de 50 mm.

- Red secundaria de distribución: Tramo de red (sector de riego), normalmente sin presión, que va desde la arqueta de distribución-electroválvulas a los elementos de precipitación de agua (difusores, aspersores de turbina y elementos o ramales de goteo).

Para calcular el diámetro de la red para aspersión y difusores se adoptará el criterio de que la velocidad del agua no supere 2 m/sg.

Para calcular el diámetro de la red secundaria para goteo se adoptará el criterio de que la velocidad del agua no supere 1 m/sg.

8. *Telecomunicaciones.* Las nuevas urbanizaciones incluirán canalizaciones en prisma enterrado para las redes de comunicaciones previstas conforme a la legislación técnica en vigor.

9. *Otras instalaciones.* Cuando algunos servicios urbanísticos, tales como gas, redes de comunicaciones o análogos, no estén previstos en el Plan que se ejecuta y puedan ser establecidos en plazo inferior a dos años desde la aprobación inicial del proyecto, de forma que resulte previsible la necesidad de efectuar nuevas obras de urbanización en dicho plazo por ese motivo, esas obras deberán incluirse en el proyecto de urbanización, tramitándose una previa o simultánea modificación del Plan si ello comporta alterar las determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación de los predios.

Art. 1.3.6 RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.

1. La aceptación por parte del Ayuntamiento de la obra urbanizada se realizará previo ofrecimiento formal de cesión, instancia en el registro municipal por parte del interesado, acompañada de los siguientes documentos:

- a) CERTIFICADO FINAL DE OBRA firmado por la Dirección de Obra, acreditando que el proyecto se ha ejecutado tal y como fue aprobado por el Ayuntamiento y justificando las posibles modificaciones introducidas.
 - b) PLANOS DE FINAL DE OBRA: *AS BUILT* en papel y soporte digital de la exacta situación de todos los elementos de la urbanización, incluida la señalización, mobiliario urbano, redes de riego y elementos vegetales de las zonas verdes.
 - c) CONTROL DE CALIDAD: Expediente completo de la documentación generada.
 - d) REDES DE SERVICIOS: Certificado de conformidad de las Compañías: Escrito de cada Compañía de Servicio conforme su red se ha construido según el proyecto, comprobada in situ y, en consecuencia, la Compañía la incorpora a su propia red de distribución para mantenerla y dar servicio de acuerdo con las dotaciones previstas.
 - e) ALUMBRADO PÚBLICO: Documentación acreditativa del proceso de legalización y puesta a punto. Es decir: Proyecto de legalización visado ó Memoria técnica de diseño, Certificado del instalador, Certificado de inspección de la ECA, Pólizas de contratación de la Compañía suministradora de energía eléctrica a nombre del Ayuntamiento.
 - f) JARDINERÍA: Los servicios municipales realizarán las pruebas de funcionamiento de la red de riego y probará el buen estado de las plantaciones. El promotor realizará, a su nombre, todas las gestiones para la conexión a las distintas redes y correrá con todos los gastos hasta el momento de la recepción de la obra, en el que se efectuará un cambio de nombre.
2. Recepción parcial: Se podrá admitir la recepción parcial de la obra o de una zona de la obra, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
- a) La parte que se pretende ceder puede funcionar independientemente (accesos, servicios, señalización,...).
 - b) Se pueden adaptar las condiciones de Seguridad y Salud al nuevo ámbito de la obra. (La propuesta habrá de ratificarse por el director de la obra y el coordinador de seguridad y salud, conjuntamente).
 - c) Las obras que falten por ejecutar no afecten a la funcionalidad del viario (mobiliario, arbolado,...).

SECCIÓN 3ª

PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Art. 1.3.7 DEFINICIÓN, Y CLASES DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN

1. Los proyectos de edificación son documentos técnicos 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 los elementos constructivos que los conforman, y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.

2. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos II y ss. de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios existentes
- b) Obras de demolición
- c) Obras de edificación de nueva planta

Art. 1.3.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, con la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según

afecten al conjunto del edificio o a alguno de sus locales, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que puedan darse, de modo individual o asociadas entre sí:

- a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad o funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación con las necesidades del uso a que fuere destinado.
- b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar la funcionalidad o habitabilidad de un edificio o de parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, incluso con redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y particulares de cada zona.
- e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de las obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

En función del ámbito y alcance de las obras, se distinguen:

- Obras de reestructuración parcial: Obras realizadas sobre parte de los locales o plantas del edificio o que, afectando a su conjunto, no llegan a implicar la destrucción total del interior del mismo.
- Obras de reestructuración total: Obras que afectan al conjunto del edificio, llegando en el caso límite al vaciado interior del mismo. La obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública.

f) Obras exteriores: Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar su volumetría y morfología general. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afección estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

Art. 1.3.9 OBRAS DE DEMOLICIÓN

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total
- b) Demolición parcial

Art. 1.3.10 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Comprenden los tipos siguientes:

- a) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- b) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.
- c) Obras de sustitución: Son aquéllas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella, en cuyo lugar se erige una nueva construcción.
- d) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

SECCIÓN 4ª**PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES****Art. 1.3.11 DEFINICIÓN**

Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos suscritos por técnico con competencia suficiente y adecuada a su objeto, que tienen por objeto definir en su totalidad o parcialmente los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se precisan en un local para el ejercicio de una actividad determinada.

Art. 1.3.12 CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica aplicable y por el contenido de estas Normas. Satisfarán en su caso las indicaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

Art. 1.3.13 CONTENIDOS DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

1. Los proyectos técnicos de actividades e instalaciones valorarán razonadamente los parámetros y características de las actividades que son limitativos de las mismas: usos implicados, superficie dedicada a la actividad, potencia, emisiones de ruido, olores, vertidos, peligrosidad, nocividad, insalubridad o molestias producidas, etc, justificando la adecuación del emplazamiento conforme a las condiciones de admisibilidad recogidas en estas Normas.

2. A efectos de calificar las actividades productivas o terciarias y valorar las limitaciones a que se ven sujetas, se cuantificará la potencia en CV de todos los motores instalados para el proceso productivo, excluidos los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local; la superficie de los locales de trabajo, deduciendo las dependencias complementarias al servicio de los empleados; la carga de fuego total, medida en Kcal/m²; los ruidos audibles en el punto más desfavorable exterior del edificio en dBA, y las emisiones de todo tipo, expresadas en unidades de concentración y flujo.

3. La exclusión de los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local a la que se refiere el punto anterior de este artículo, en relación con el cómputo de la potencia instalada, se entiende que sólo es aplicable para categorizar la admisión y compatibilidad de usos en las distintas zonas urbanas, sin que ello implique que las propias instalaciones no computadas estén exentas de la calificación regulada más adelante en el Art. 2.1.4 de estas Normas.

TÍTULO I
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO IV
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª **LICENCIAS URBANÍSTICAS**
SECCIÓN 2ª **INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

CAPÍTULO IV

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª

LICENCIAS URBANÍSTICAS

Art. 1.4.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el Capítulo III de la L5/99, las actuaciones relacionadas en sus artículos 166 y 172, que de modo general se definen como cualquier acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que impliquen o requieran alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos, actividades e instalaciones o la modificación de los existentes. La enumeración anterior no es de carácter limitativo, por lo que el municipio podrá establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la Legislación de Régimen Local.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas, aun cuando las actividades sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 (apartados 2, 3 y 4) del TRLS, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes regladas o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la Defensa Nacional.

3. El procedimiento de concesión de licencia por los órganos competentes será el previsto en la legislación urbanística y de Régimen Local. Las licencias se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir las responsabilidades civiles o penales en que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

Art. 1.4.2 TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación
- b) De obras de edificación
- c) De obras de urbanización y otras actuaciones urbanísticas
- d) De actividad clasificada, apertura u ocupación
- e) De instalaciones

Art. 1.4.3 LICENCIAS DE PARCELACIÓN

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en el Art. 1.2.13 de estas Normas.

2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del PGOU en que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el PGOU les asigna y que son, en su caso, aptas para la edificación.
- b) Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas registrales originarias representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas sin aprovechamiento según las condiciones señaladas por las presentes Normas.

d) Certificación catastral de titularidad.

e) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá también concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios de las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultara legalizable.

5. Declaración acreditativa de la *innecesariedad de licencia de parcelación*.

Toda parcelación de terrenos cuya naturaleza no sea urbanística estará sujeta a la declaración municipal previa de que no es necesaria la obtención de licencia de parcelación, salvo que se trate de operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

La declaración acreditativa de la innecesariedad de la licencia de parcelación requerirá la presentación previa, por parte de los interesados, de la siguiente documentación:

a) Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y descripción de la finca matriz y de los lotes resultantes, indicando su superficie, la clase de suelo en que se encuentran y su carácter de secano o regadío, así como la intención, si es el caso, de acometer sobre alguno de los lotes resultantes obras o actos de uso del suelo sujetos a licencia urbanística. Cuando se trate de parcelaciones rústicas, se acreditará el cumplimiento de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo y, en su caso, de parcelas mínimas edificables y de prevención de la formación de núcleos de población.

b) Certificación catastral de titularidad.

c) Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los lotes resultantes de la parcelación pretendida. En el caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.

d) Cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario, a juicio del Ayuntamiento, para resolver la solicitud de que se trate

Art. 1.4.4 LICENCIAS DE OBRAS

1. Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refieren las Secciones 2ª y 3ª del Capítulo anterior, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del Art. 1.4.1.

2. Requieren proyecto técnico, del tipo adecuado a la obra de que se trate, todas aquellas actuaciones no calificables de obra menor. De modo correlativo, se entiende que tienen carácter de obra **mayor** aquellas actuaciones que requieran ser documentadas técnicamente mediante proyecto a juicio de la administración municipal, ya sea por su complejidad, volumen o afección a terceros.

3. Se entiende que, en principio, son de tipo **menor** las obras con un presupuesto de ejecución material inferior a doce mil euros en que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Serán de tipo menor las obras de duración inferior a un mes que afecten a infraestructuras públicas con carácter puntual, para simple mantenimiento o reparación, sin modificar sustancialmente el esquema de funcionamiento de los servicios públicos.
- b) También serán calificables de obras menores en edificios las actuaciones de duración inferior a tres meses que no alteren su configuración volumétrica, aspecto externo ni usos existentes, limitándose a la conservación, mejora o reparación de elementos tales como acabados decorativos, pinturas, cielorrasos, sanitarios, carpinterías e instalaciones domésticas.
- c) Se excluyen de la calificación de menores aquellas obras en edificios que afecten a su estructura o cimentación, a las instalaciones comunes de edificios colectivos más allá de la mera conservación, o las que exijan ocupar, en suelo o en vuelo, la vía pública.

Art. 1.4.5 LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Las obras de urbanización ligadas a las operaciones de transformación urbanística de los suelos se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, ligado al previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.
2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual no incluidas en un proyecto de urbanización y las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.
3. Una vez autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificada por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación de replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir de día siguiente a la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la normativa municipal vigente.

Art. 1.4.6 LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.
- b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c) Contar el polígono o la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización de acuerdo con las exigencias que para esta situación se regulan en el Art. 1.3.4
- d) Obtención de la licencia de actividad o instalación, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. Si se trata de resolución única, se obtendrá la licencia de actividad simultáneamente a la de obras y no con carácter previo, en las condiciones establecidas en el Art. 1.4.17.
- e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

- f) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.
- g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
- h) Bajo ningún concepto podrán comenzarse obras con licencia sobre un proyecto básico, debiéndose obtener también la licencia para el correspondiente proyecto de ejecución.

Art. 1.4.7 TRANSMISIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por las partes implicadas. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven de la concesión de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Art. 1.4.8 MODIFICACIONES DE LAS LICENCIAS

Conforme a lo previsto en el apartado 5 del Art. 1.3.10, requerirán expresas modificaciones de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas en el proyecto aprobado.

Art. 1.4.9 CADUCIDAD Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

- a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de doce (12) meses.
- b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de seis (6) meses por una sola vez y por causa justificada.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia.

3. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

4. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

5. Caducará también la licencia por desistimiento expreso del solicitante.

Art. 1.4.10 CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación de replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta

causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

2. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, y la de aquéllas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizase en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Art. 1.4.11 REVOCACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación, con independencia de que experimenten los procesos de revisión oportunos, cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado no conceder la licencia.

Art. 1.4.12 OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A LAS DETERMINACIONES EN CURSO DE EJECUCIÓN

1. Cuando se estuvieran realizando obras sin licencia, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, con carácter previo a la tramitación del oportuno expediente, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y la realidad física alterada, procediéndose según lo establecido en el artículo 196 de la L5/99.

2. Cuando se hubiere concluido una edificación sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia, el Ayuntamiento dentro de los plazos establecidos en la LUA, impondrá, previa tramitación del oportuno expediente, las medidas necesarias para su posible adaptación a la legalidad urbanística, pudiendo resultar dichas obras conformes o no con el planeamiento, lo que determinará la actuación municipal de conformidad con el artículo 197 de la L5/99.

Art. 1.4.13 DEMOLICIONES

1. Cuando un propietario desee proceder a la demolición total o parcial de un edificio, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando Memoria suscrita por un facultativo competente, especificando los pormenores del edificio que se pretende derribar y de los edificios adyacentes, así como los planos en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias, siendo obligatoria, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse.

2. La fecha prevista por el inicio de las obras de demolición habrá de ser comunicada al Ayuntamiento con una antelación mínima de treinta (30) días.

3. En caso de urgencia por peligro inminente, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan.

Art. 1.4.14 EXCAVACIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA

Para proceder a cualquier excavación o movimiento de tierras habrá de solicitarse la oportuna licencia municipal, acompañando memoria detallada especificando los pormenores del movimiento pretendido y de las edificaciones adyacentes, en su

caso, asó como planos señalando la topografía actual del terreno y la resultante de la excavación, en planta y en las secciones necesarias para precisar el alcance de la actuación y permitir su replanteo en obra.

Art. 1.4.15 LICENCIAS DE OBRAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

La realización de otros actos no amparados por licencias de urbanización o edificación, tales como obras civiles singulares, actuaciones estables no comprendidas en proyecto de urbanización o actuaciones provisionales, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que sea de aplicación.

Art. 1.4.16 LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

1. Requiere licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el Art. 1.3.11, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencia de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y a la reglamentación técnica que sea de aplicación.

Art. 1.4.17 RESOLUCIÓN ÚNICA

Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y de licencia urbanística serán objeto de una resolución. Asimismo podrán ser objeto de resolución única los casos en los que las licencias mencionadas se hubiesen tramitado conjuntamente mediante autorización especial en suelo no urbanizable.

La propuesta de resolución se atenderá a las siguientes prioridades:

a) La propuesta de resolución de la solicitud de autorización en suelo no urbanizable tendrá prioridad sobre las demás solicitudes. Si procediera denegarla, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la licencia de apertura o actividad ni sobre la urbanística. En cambio, si procediera otorgar la autorización especial, el órgano municipal pasará a resolver sobre la licencia de actividad clasificada o de apertura de acuerdo con el criterio establecido en el apartado siguiente.

b) La propuesta de resolución de la licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la segunda.

Art. 1.4.18 LICENCIAS DE OCUPACIÓN O FUNCIONAMIENTO

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones, previa comprobación de que éstos han sido ejecutados de conformidad con las condiciones de las licencias para autorización de obras o usos, y de que se encuentran debidamente terminados según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones, la apertura y el traspaso de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar o cumplimentar los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que lo justifiquen.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, que será grave si el uso resultase ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectado.

SECCIÓN 2ª

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Art. 1.4.19 PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el Art. 1.1.5 de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística.

a) Consulta directa del planeamiento

b) Consultas previas

c) Informes urbanísticos

Art. 1.4.20 CONSULTA DIRECTA

1. Toda persona tiene derecho a ver por sí misma y gratuitamente la documentación integrante del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

2. A los fines de este artículo, se dispondrá en dependencias municipales de una copia completa de la documentación del PGOU, debidamente actualizada y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles las relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos y unidades de ejecución, de los proyectos de parcelación aprobados y sus licencias concedidas, y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Art. 1.4.21 CONSULTAS PREVIAS

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que deba ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión. Para los suelos urbanizables genéricos o no delimitados, el Art. 4.3.11 de estas Normas detalla las condiciones de consulta previa a la delimitación de nuevos sectores.

Art. 1.4.22 INFORMES URBANÍSTICOS

Toda persona puede solicitar informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, previo pago de los correspondientes derechos, en el plazo de un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. A la solicitud de informe deberá adjuntarse un plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del PGOU.

Art. 1.4.23 SEÑALAMIENTO O VERIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES

Con las condiciones indicadas en el artículo anterior, se podrá solicitar que, en un plazo de treinta (30) días y previo pago de los correspondientes derechos, los servicios municipales señalen sobre el terreno las alineaciones y rasantes oficiales aplicables a una finca en la que el solicitante ostente derechos, o en relación con la cual desee plantear cualquier acción en la que tenga condición de parte interesada.

TÍTULO I
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO V
DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

SECCIÓN 1ª	DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES
SECCIÓN 2ª	CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES
SECCIÓN 3ª	INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO
SECCIÓN 4ª	ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO V

DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

SECCIÓN 1ª

DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Art. 1.5.1 OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN

Los propietarios de terrenos, edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Art. 1.5.2 CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

1. Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el Capítulo V del Título Sexto de la L5/99 y artículo 19.1 de la Ley 6/98:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias, en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, con arreglo al procedimiento establecido en la Sección 4ª, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las urbanizaciones particulares.

Art. 1.5.3 ÓRDENES DE EJECUCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN

1. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético, al amparo del artículo 182 de la LS/76 y 246.2 del TRLS, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.
- b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado 1.a) de este artículo, podrá imponerse la modificación o apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras de ejecución serán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance; cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general, se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento.

4. Los propietarios de bienes incluidos en el Catálogo del patrimonio arquitectónico de estas Normas podrán recabar para su conservación la cooperación de las administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Art. 1.5.4 CONTRIBUCIÓN DE LOS INQUILINOS AL DEBER DE CONSERVACIÓN

Cuanto se establece en la presente Sección respecto a los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación específica sobre arrendamientos urbanos.

SECCIÓN 2ª**CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES****Art. 1.5.5 CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN**

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. *Vallado*: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en el Art. 3.6.19 de las presentes Normas.
2. *Tratamiento de la superficie*: Se eliminarán los pozos y desniveles que puedan ser causa de accidentes, o bien se impedirá el acceso hasta ellos.
3. *Limpieza y salubridad*: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin resto orgánico ni mineral que pueda alimentar o albergar animales y plantas portadoras de enfermedades, o capaz de producir malos olores.

Art. 1.5.6 DESTINO PROVISIONAL DE LOS SOLARES

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse con carácter provisional los usos de carácter público que se indican a continuación:

- a) De descanso y estancia de personas
- b) De recreo para la infancia
- c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento o instalaciones provisionales de atención a vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4. Los usos e instalaciones provisionales habrán de eliminarse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN 3ª**INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO****Art. 1.5.7 INFRACCIONES**

1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de las sanciones que se deriven del oportuno expediente, de acuerdo con las disposiciones establecidas en los artículos 203 y ss. de la L5/99 y en su reglamento de desarrollo, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.

2. De las infracciones urbanísticas que se cometan serán responsables los particulares y el Ayuntamiento en la extensión determinada en la legislación vigente.

Art. 1.5.8 DERRIBO DE EDIFICIOS CATALOGADOS

Quienes sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, en cuanto propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan con arreglo a lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 1.5.9 ORDEN MUNICIPAL DE EJECUCIÓN

De conformidad con el artículo Capítulo V, Sección 1ª de la L5/99, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el Art. 1.5.2 de estas Normas.

SECCIÓN 4ª**ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES****Art. 1.5.10 PROCEDENCIA DE LA DECLARACIÓN DE RUINA**

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos y con las condiciones del Capítulo V, Sección 2ª de la L5/99. La actuación a seguir será la descrita en dicha Ley y en su desarrollo reglamentario.

Art. 1.5.11 OBRAS DE REPARACIÓN

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio en sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de la reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Art. 1.5.12 BIENES CATALOGADOS

Los bienes incluidos en el Catálogo de estas Normas no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

Art. 1.5.13 OBLIGACIÓN DE DEMOLER

1. La declaración del estado de ruina de una edificación o de parte de la misma, obliga al propietario a demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Art. 1.5.14 DECLARACIÓN DE RUINA

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada; en él se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y se le dará fin mediante resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declaración de inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- b) Declaración del estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

Art. 1.5.15 EXPEDIENTE CONTRADICTORIO

1. La necesidad de instruir un expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en el supuesto contemplado en el número 4 del artículo 183 de la LS/76, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo.
2. El desalojo provisional y las medidas cautelares adoptadas respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

TÍTULO I
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO VI
RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

CAPÍTULO V

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Art. 1.6.1 GENERALIDADES

1. Los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados, según lo establecido en el artículo 70 de la LUA, como fuera de ordenación.
2. En el suelo urbano y urbanizable se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.
3. Igualmente, en el Suelo no Urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.
4. En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas por posibles actuaciones, según la situación en que se encuentren, de entre las que se exponen en los siguientes artículos de este Capítulo.

Art. 1.6.2 EDIFICIOS EXISTENTES NO CALIFICADOS DE FUERA DE ORDENACIÓN

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del Plan General, será posible cualquier obra de las definidas en los Art. 1.3.8 a Art. 1.3.10. de las presentes Normas, que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo y en especial para el Suelo No Urbanizable.

Art. 1.6.3 EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

1. Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que se califiquen como tales por el plan general, por los planes que lo desarrollen o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del plan de que se trate y ser disconformes con su contenido, impidiendo su desarrollo.

Sin perjuicio de las restantes calificaciones que se efectúen según el párrafo precedente, se considerará que se encuentran fuera de ordenación todos los edificios y las instalaciones existentes antes de la entrada en vigor del presente plan o, en su caso, los planes que lo desarrollen, cuando se sitúen total o parcialmente sobre suelos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o equipamientos en el planeamiento, salvo que éste declare su adecuación total o parcial.

Los que se encuentren situados en suelos urbanizables o en áreas de suelo urbano no consolidado, salvo que de las Normas del PGOU se deduzca su compatibilidad o conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a las mismas por los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Los que estén destinados a usos cuyas repercusiones ambientales contravengan lo dispuesto en estas Normas o en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente

2. La consideración de un edificio o instalación fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación. No impide, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística, así como el ejercicio de usos que no incurran en calificación de incompatibles y las actuaciones que se dirigieran a posibilitar la continuidad en el ejercicio de las actividades toleradas.

También podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o la demolición del inmueble en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretende realizar las dichas obras.

Art. 1.6.3.bis REGIMEN TRANSITORIO PARA EDIFICIOS INDUSTRIALES EXISTENTES EN EL ÁMBITO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN NO CALIFICADAS COMO DE USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL¹

En los edificios industriales existentes antes de la entrada en vigor del presente plan situados en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado cuyo uso característico no sea el industrial, se podrá autorizar el ejercicio de usos productivos industriales, aun cuando incurran en la calificación de incompatibles, así como las actuaciones dirigidas a posibilitar la implantación de la actividad mientras no se haya iniciado el desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución y siempre que su autorización efectiva se produzca en un plazo máximo de 7 años a contar desde el 1 de enero de 2015.

Las licencias de obras o actividad que estuvieran en tramitación al finalizar este plazo, quedarán sin efecto y no tendrán derecho a indemnización alguna.

Quedan completamente prohibidas las obras que supongan una ampliación de la edificación o del volumen existente.

Se permiten por lo tanto no solo la continuidad de los usos adquiridos de modo válido con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGOU, sino su cambio de titularidad y la implantación de nuevos usos industriales y las adaptaciones necesarias para que estos sean posibles.

Bajo ningún concepto se autorizará la implantación de actividades que tengan la consideración de conformidad con lo establecido en el PGOU de industria incompatible o peligrosa y en aquellas que resulten autorizables la seguridad, salubridad y protección del medioambiente quedarán suficientemente atendidas debiendo adoptar las medidas correctoras exigidas para el uso como permitido.

Art. 1.6.4 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán autorizarse en el término municipal, obras de carácter provisional que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento, en las condiciones establecidas en el art. 16.4 de la LUA.

¹ Introducido por la Modificación Aislada Nº 6.

TÍTULO II

NORMAS SOBRE USOS

CAPÍTULO I

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

- | | |
|------------|--|
| SECCIÓN 1ª | LIMITACIONES DERIVADAS DE DISPOSICIONES LEGALES DE CARÁCTER GENERAL |
| SECCIÓN 2ª | COMPATIBILIDAD ENTRE USOS |
| SECCIÓN 3ª | LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITUAN LOS USOS |

TÍTULO II

NORMAS DE LOS USOS

CAPÍTULO I

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Art. 2.1.1 FINALIDAD

1. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 32 y ss. de la L5/99 es objeto del Plan General Municipal, entre otros, la asignación de usos y niveles de intensidad a las diferentes zonas en suelo urbano y en suelo urbanizable, delimitando en éste los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.
2. El uso del suelo estará sujeto a las limitaciones derivadas de:
 - a) Disposiciones legales de carácter general
 - b) Compatibilidad de usos entre sí
 - c) Características de los locales o edificios en que se sitúan los usos
3. Las limitaciones que se establecen para los usos en estas Normas tienen carácter de mínimos, y podrán concretarse en condiciones más restrictivas en la redacción de Planes Parciales o Especiales para los ámbitos respectivos.

SECCIÓN 1ª

LIMITACIONES DERIVADAS DE DISPOSICIONES LEGALES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 2.1.2 DEFINICIÓN

Esta sección se ocupa de limitaciones que se derivan de disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, ordenanzas u otras disposiciones de ámbito nacional, de la Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, tranquilidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia de las Normas del Plan General, aun cuando su aplicación se concrete en algunos aspectos a través de estas Normas Urbanísticas.

Art. 2.1.3 APLICACIÓN

Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación, a las áreas reguladas por una norma particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General, y a las áreas de planeamiento de desarrollo del Plan General que podrán contener determinaciones específicas que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente Título.

También serán de aplicación las condiciones establecidas en:

- Ley del Estado 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.
- Real Decreto 365/1980, de 25 de enero, sobre viviendas para minusválidos.
- Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación.
- Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón, para la supresión de barreras arquitectónicas.

Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las

obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la formativa sectorial supramunicipal o municipal que les fuera de aplicación.

Art. 2.1.4 CALIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y la normativa que la complementa o sustituya.

SECCIÓN 2ª

COMPATIBILIDAD ENTRE USOS

Art. 2.1.5 DEFINICIÓN

Se define la compatibilidad entre usos como la capacidad de los mismos para coexistir en un mismo ámbito espacial, según su naturaleza y destino. La compatibilidad se establece para cada ámbito, en relación con el uso predominante o mayoritario establecido para el mismo.

Art. 2.1.6 USOS CARACTERÍSTICOS

Uso característico, principal o dominante es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

Art. 2.1.7 USOS COMPATIBLES

Son aquellos cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por las Normas del Plan General, por ser complementarios o derivados directamente del uso dominante o por ser necesarios para evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional de la ciudad.

Los usos que se señalan en estas Normas como compatibles lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones.

Art. 2.1.8 USOS PERMITIDOS

Son los que se ajustan a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por las Normas del Plan General o los Planes que las 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, por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de aquélla.

Art. 2.1.9 USOS PROHIBIDOS

Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por estas Normas del Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que las desarrollen, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor de las Normas del Plan General.

Art. 2.1.10 USOS EXISTENTES CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DEL PGOU

Se clasifican en usos tolerados y usos fuera de ordenación. En edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas podrán mantenerse los usos actuales, siempre que hayan sido adquiridos de modo válido. No obstante, queda prohibido realizar en tales edificios cualquier ampliación en extensión, volumen o potencia instalada que rebase lo establecido aquí para el uso y zona respectivos.

Art. 2.1.11 USOS TOLERADOS

1. Aquel que puede simultáneamente coexistir, pudiendo la licencia municipal condicionarse a que se establezca las restricciones necesarias en la intensidad o en la forma de uso para que pueda concurrir en un mismo suelo, edificio o lugar. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.

2. Para que un uso sea tolerado, éste debe cumplir las condiciones de carácter general establecidas en estas normas para el uso de que se trate. La circunstancia que determine su calificación de "fuera de ordenación" debe ser meramente cuantitativa y no una exclusión global de dicho uso en todo el término municipal, en el casco urbano o en zonas específicas, según el caso de que se trate, y en especial cuando la exclusión se establezca como precaución ante eventuales riesgos para la seguridad y la salud públicas.

3. Los usos tolerados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- a) Deberán adoptar las medidas correctoras al efectuar las reformas que en cada caso señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como permitido.
- b) Se permiten las obras de ampliación, salvo que la superficie excesiva sea el motivo de la situación urbanística anómala, y las de modificación o reforma, con las siguientes condiciones:
 - Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.
 - La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias de molestia, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.
 - La autorización de obras de ampliación, modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.
 - La extinción del uso por cese o cambio de titular de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, traspasarse ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

Art. 2.1.12 USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las Normas del Plan General que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el artículo 70 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.

SECCIÓN 3ª

LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITUAN LOS USOS

Art. 2.1.13 DEFINICIÓN

Las limitaciones a los usos consideradas en esta sección son las que se derivan de las Normas del Plan General en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso de que se trate, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos. A tal efecto se establecen las siguientes categorías por situación física de los usos en los edificios.

Art. 2.1.14 SITUACIONES DE LOS USOS

Situación 1ª) En planta piso de edificio de viviendas, o en planta baja con acceso común con aquéllas.

Situación 2ª) En planta baja de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.

Situación 3ª) En nave interior de planta baja, situada en patio de manzana de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.

Situación 4ª) En edificio no residencial medianero o en nave nido.

Situación 5ª) En edificio exento de uso exclusivo, aun cuando existan en él otros usos relacionados con el principal o dependientes de él.

Situación 6ª) En edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano.

Art. 2.1.15 LIMITACIONES GENERALES

Para las situaciones relacionadas en el artículo anterior regirán las limitaciones que, según situación y planta dentro del edificio, se señalan para cada uso y zona, y en todo caso las siguientes:

1. Se prohíbe todo uso distinto al de estacionamiento de vehículos e instalaciones o trasteros al servicio de los edificios, en un nivel inferior al de primer sótano.

2. En todo caso, son usos compatibles los de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, siempre que no exista norma legal alguna que lo impida.

3. De entre las actividades clasificadas como peligrosas por explosividad, combustibilidad o inflamabilidad, se admiten en suelo urbano las instalaciones y depósitos de combustible que, cumpliendo su normativa técnica específica y adoptando las precauciones que pueda establecer el municipio, se instalen con carácter accesorio al servicio de otra actividad principal. Las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona se aplicarán a esta actividad principal.

Las restantes actividades clasificadas como peligrosas que no tengan ese carácter secundario se admiten en suelo urbano exclusivamente cuando lo sean por combustibilidad e inflamabilidad, con las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona.

TÍTULO II

NORMAS SOBRE USOS

CAPÍTULO II

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

SECCIÓN 1ª	DETERMINACIONES GENERALES
SECCIÓN 2ª	USO RESIDENCIAL
SECCIÓN 3ª	USOS PRODUCTIVOS
SECCIÓN 4ª	USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS
SECCIÓN 5ª	USOS DOTACIONALES
SECCIÓN 6ª	RED VIARIA
SECCIÓN 7ª	DOTACIONES DE PARQUES Y JARDINES
SECCIÓN 8ª	DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

CAPÍTULO II

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

SECCIÓN 1ª

DETERMINACIONES GENERALES

Art. 2.2.1 DEFINICIÓN

Las condiciones particulares de los usos son aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tengan dispuestas las Normas del Plan General o el planeamiento que las desarrolle.

Art. 2.2.2 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR SU FINALIDAD

1. Los diferentes espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:
 - a) Residencial (vivienda unifamiliar o colectiva y residencia comunitaria)
 - b) Productivo (uso agrario, industria de categorías 1ª a 5ª y garajes)
 - c) Servicios terciarios (oficinas, comercio, hostelería y hospedaje)
 - d) Equipamientos (servicios públicos y usos colectivos de prestación privada)
2. Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:
 - a) Red viaria
 - b) Dotación de parques y jardines públicos
 - c) Dotación de servicios de infraestructuras

Art. 2.2.3 DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondan a un edificio, se tendrá por uso mayoritario del mismo al que utilice mayor superficie.

Art. 2.2.4 ACTIVIDADES PERMISIBLES

Únicamente podrán autorizarse en suelo de uso principal residencial aquellas actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas generales de Seguridad e Higiene en el Trabajo, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones adicionales que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Art. 2.2.5 LOCALES EN SÓTANO

Con carácter general, no se permite situar en plantas inferiores a la planta baja ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, o que esté vinculada y directamente unida a un local situado en planta baja. Se exceptúan de esta norma los estacionamientos y trasteros, de los que podrá disponerse un número adicional razonable por encima de la dotación estricta al servicio del edificio en que se hallen.

Los usos y actividades sujetas al Reglamento de policía de espectáculos sólo podrán situarse en planta de primer sótano si la capacidad del local es inferior a 100 personas.

SECCIÓN 2ª

USO RESIDENCIAL

Art. 2.2.6 DEFINICIÓN Y CLASES

1. El uso residencial es el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas.
2. A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de cada zona, se distinguen las siguientes categorías:
 - A. VIVIENDA. Residencia apta para el alojamiento estable de personas en unidades familiares, y que se divide en:
 - a) *Vivienda unifamiliar*: La que ocupa una porción del suelo que le corresponde, ya sea en propiedad y segregada mediante linderos, o bien en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados, pareados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda desde la vía pública.
 - b) *Vivienda colectiva*: Agrupación en régimen de propiedad horizontal de más de una vivienda en la unidad parcelaria, con accesos, instalaciones y otros elementos comunitarios.
 - B. RESIDENCIA COMUNITARIA. Establecimiento destinado al alojamiento estable de personas en establecimientos como residencias, colegios mayores, etc., regentados por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que estén dotados de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, etc.
3. El alojamiento bajo cualquier forma de hospedaje hotelero se regula por sus condiciones específicas, recogidas en la sección de usos para servicios terciarios.

CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Art. 2.2.7 VIVIENDA EXTERIOR

Toda vivienda tendrá la condición de exterior, entendiéndose por tal aquella que satisfaga simultáneamente las siguientes condiciones higiénicas y de seguridad:

a) Condiciones de higiene: en la vivienda existirá una pieza habitable destinada a estancia cuyo hueco de ventilación e iluminación se sitúe en un paramento que dé frente, en una longitud de fachada mínima de 3'00 metros, medidos en el interior. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador, si lo hubiese; el hueco habrá de recaer a alguno de los tres tipos de espacios siguientes:

- Un vial o espacio libre de uso público, directamente en el caso de edificios alineados a vial, o mediando la banda de retranqueo determinada de acuerdo con las normas particulares de cada zona, en el caso de edificación abierta.
- Un patio abierto privado, acorde con las condiciones indicadas en el Art. 3.2.16 de estas normas, unido a un vial o espacio libre público, o bien a otro espacio libre privado cerrado en el que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, siempre que la fachada de la estancia sea paralela a la abertura del patio abierto.

En este último caso, y siempre que se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, el espacio libre privado cerrado deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubiertas planas y un tratamiento unitario o conjuntado en todo el ámbito del espacio libre.

No obstante, en el espacio que se configure conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, se establecerá un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia

mínima a linderos. Este régimen deberá hacerse constar en el otorgamiento de la licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

- Un espacio libre privado cerrado que cumpla la condición de que, para una vivienda determinada, pueda inscribirse en aquél un círculo de diámetro igual a los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de coronación del testero opuesto, según su altura máxima edificable y que, en todo caso, será como mínimo de 12'00 metros. La citada anchura corresponderá a luces rectas y normales al hueco.

Cuando se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, este espacio libre deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubierta plana y un tratamiento unitario y decoroso en todo el ámbito del espacio libre.

Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.

b) Condiciones de seguridad: Además de las anteriores condiciones de vivienda exterior en razón de higiene, deberán satisfacerse todas aquellas que establezca la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

Art. 2.2.8 PROGRAMA MÍNIMO Y DIMENSIONES DE LAS HABITACIONES.

1. Toda vivienda contará como mínimo con estancia-cocina, un dormitorio doble y un aseo con ducha.

Se entiende como *vivienda mínima* la que está compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un dormitorio de dos camas o principal y un aseo completo con inodoro, lavabo y ducha.

2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en *apartamentos* compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o *estudios* individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a treinta y ocho (38) metros cuadrados ni su volumen útil a noventa (90) metros cúbicos, sin incluir en dichos cálculos los valores correspondiente a terraza, balcones o miradores.

3. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes *condiciones dimensionales mínimas*, en términos de superficie y volumen útil.

ESTANCIA	SUPERFICIE m ²	VOLUMEN m ³	DIÁMETRO DEL CÍRCULO INSCRITO (m)	LONGITUD LIBRE DEL LADO MENOR (m)
a) Estancia-comedor				
en vivienda de 1 dormitorio	14	36	3,00	2,70
en vivienda de 2 dormitorios	16	41	3,00	2,70
en vivienda de 3 o más dormitorios	18	46	3,00	3,00
b) Estancia-comedor-cocina	20	50	3,00	2,70
c) Cocina	6	13,50	1,80	1,80
d) Cocina-comedor	15	38	1,80	2,00
e) Dormitorio doble	10	26	2,50	2,50
f) Dormitorio sencillo	6	15,6	2,00	2,00
g) Cuarto de aseo:				
principal o único	3	6,75		
secundario	1,50	2,25 x S		

Pasillos. La anchura mínima de los pasillos serán de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos puntuales de hasta ochenta (80) centímetros de ancho libre, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros.

Vestíbulo. Tendrá una anchura y profundidad mínimas de ciento veinte (120) centímetros.

Tendedero. En toda vivienda se podrá tender ropa al exterior con protección de vistas desde la calle, con una longitud mínima de cuerda de 6 m en tramos no inferiores a 1 m y separados entre sí o de cualquier otro elemento un mínimo de 20 cm. Deberá quedar una altura de 150 cm bajo las cuerdas libre de cualquier obstáculo o barrido de puerta. En el caso de tendido a patio interior, no será necesaria la protección de vistas.

- Tendederos abiertos. Las zonas en las que se sitúan las cuerdas, así como los elementos, celosías etc. que las protejan de las vistas, no interferirán las luces rectas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima de la vivienda.
- Tendederos cerrados. Si el tendero es cerrado, estará separado de la vivienda por cierre y huecos con las características exigidas por la normativa térmica, acústica etc. para cierres con el exterior.

La superficie mínima del tendedero cerrado será de 2,4 m² podrán instalarse las cuerdas con las condiciones anteriormente indicadas, dispondrá de un hueco practicable al exterior de no menos de 1,20 m² y tendrá prevista la evacuación de agua.

A los tendederos cerrados no podrá abrir ningún hueco que resulte necesario para la iluminación o ventilación de la vivienda.

4. Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso al aseo, salvo en las viviendas de un único dormitorio. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

La reunión en un sólo recinto de la cocina y la sala de estar sólo se permitirá en las viviendas de superficie útil menor de 60 m².

5. En las habitaciones y cocinas irregulares, no se computarán a efectos de verificación de la superficie útil mínima aquellos entrantes en los que no se puedan inscribir los círculos establecidos, excepto los armarios, en un fondo máximo de 0'65 metros.

6. En *obras de rehabilitación*, habida cuenta de la dificultad que plantean estas actuaciones, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones de habitabilidad descritas, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.

7. En las piezas abuhardilladas, se exigirá el cumplimiento simultáneo de las dos condiciones siguientes:

- una superficie igual a la mínima exigida en razón de su destino por el presente artículo de estas normas, deberá tener una altura igual o superior a 1'50 metros;
- el volumen encerrado en la pieza, considerando solamente la parte cuya altura libre supere 1'90 metros de altura, no será inferior al producto de multiplicar por una altura virtual de 2'60 metros la superficie mínima exigida en razón de su destino según el presente artículo.

8. En el caso de *Viviendas de Protección Pública*, la regulación del programa de vivienda se adaptará a la Normativa específica para estas viviendas.

Art. 2.2.9 ALTURA DE TECHOS

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinticinco (225) centímetros en el resto.

SECCIÓN 3ª**USOS PRODUCTIVOS****Art. 2.2.10 DEFINICIÓN Y CLASES**

Uso productivo es el destinado en general a la producción de bienes, y comprende²:

A. **USO AGRARIO.** Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrarios que por su naturaleza se vinculan al medio rural. Se regulan como categorías específicamente agrarias las siguientes:

a) *Taller agroindustrial:* local para actividad no clasificada, de tipo artesanal y familiar, dedicada al almacenaje o la primera transformación de productos agrícolas, ganaderos y forestales

b) *Uso ganadero:* Las instalaciones que supongan guarda y explotación de animales están prohibidas en suelo urbano, admitiéndose, con las limitaciones propias del suelo en que se implanten y de la legislación sobre sanidad animal, en ubicaciones alejadas de núcleos de población.

c) *Agroindustria:* usos productivos para la elaboración, transformación, conservación y comercialización de productos alimenticios de consumo humano y animal obtenidos principalmente de materias primas agrarias y ganaderas.³

B. **USO INDUSTRIAL.** Uso productivo que tiene por finalidad la transformación, elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos, sin venta al por menor. En estas instalaciones, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m², y su cubicación alcanzará los 5 m³ por usuario. Dispondrán de aseos, que estarán separados por sexos en actividades con más de cinco empleados que así lo requieran. Se consideran en el uso industrial las siguientes categorías:

a) *Almacenes y agencias de transporte.* Uso industrial de carácter inocuo, dedicado al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a otros, pero no para su transformación o para venta minorista.

b) *Talleres artesanos.* Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad no clasificada o una actividad clasificada como molesta por ruidos

Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

c) *Industria compatible.* Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características no impiden un emplazamiento en la proximidad de zonas residenciales. Tendrán por objeto una actividad no clasificada o una actividad clasificada como molesta, en esta categoría quedan incluidos los talleres de automoción

d) *Industria incompatible.* Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características exigen su emplazamiento aislado en el interior de polígonos industriales de tipo convencional. Se excluyen de esta categoría las actividades clasificadas por peligrosas. Se admiten en ella las actividades clasificadas por molestas, nocivas o insalubres que, mediante los dispositivos adecuados, reduzcan los valores de sus emisiones a límites tolerables en entornos industriales.

e) *Industria peligrosa.* Uso industrial cuyas características de peligrosidad impiden su ubicación en la proximidad de cualquier otra actividad, aun de tipo industrial. Se

² Introducido por la Modificación Aislada N° 6.

³ Introducido por la Modificación Aislada N° 4.

limitarán las características de su emplazamiento a las condiciones descritas en los artículos 2.1.14 y 2.1.15 del PGOU

Art. 2.2.11 SERVICIO DE ASEO.

Las construcciones o instalación que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

La distancia mínima de suelo a techo en los aseos podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones industriales sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

SECCIÓN 4ª

USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS

Art. 2.2.12 DEFINICIÓN Y CLASES

1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación directa al público, a empresas u otras entidades, de servicios retribuidos de todo tipo, tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor y hostelería en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros u otras similares.

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

A. HOSPEDAJE. Servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, acompañado o no de otros usos secundarios de tipo comercial, hostelero, etc, que se regirán por sus propias condiciones.

B. COMERCIO. Servicio destinado al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares en el propio local.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

b) Agrupación comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario.

Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c).

- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio no alimentario.

C. OFICINAS. Servicio correspondiente a las actividades terciarias, con la función principal de 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, de carácter público o privado.

Según quien preste el servicio se pueden distinguir:

- a) *Servicios de la Administración*, en los que el servicio es prestado por cualquier administración pública. Sus condiciones se asimilarán a las dictadas para los usos dotacionales más afines.
- b) *Oficinas privadas*, si es una entidad privada quien presta el servicio.
- c) *Despachos profesionales de tipo doméstico*, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

D. HOSTELERÍA. Uso de bares, cafeterías, restaurantes y similares, basados en la venta directa al público de comidas y bebidas para su consumo en el local. Cuando el local esté destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas eventualmente de espectáculos, tales como discotecas, cafés-concierto, casinos, salas de juegos recreativos, bingos u otros locales en que se practiquen juegos de azar, etc., sus condiciones se adaptarán de modo específico a lo regulado en el Art. 2.2.27 relativo a 'Locales de ocio y recreo'.

E. GARAJE APARCAMIENTO. Es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

Garaje: cuando el espacio, edificado o no, destinado a tal uso, se encuentra en el interior de la parcela.

Aparcamiento: Si el espacio destinado a tal uso se encuentra bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres y red viaria o en las áreas dispuestas a tal fin en la red viaria o en la zona de reserva de viario.

Art. 2.2.13 APLICACIÓN

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE HOSPEDAJE

Art. 2.2.14 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se regirán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor, (normas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros, Real Decreto 153/1.990 de 11 de diciembre).

Art. 2.2.15 ASEOS

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE COMERCIO**Art. 2.2.16 DIMENSIONES**

1. Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público tiene acceso a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los vendedores y del público, incluso bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.
2. La superficie de venta en ningún caso será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.. En las dependencias no visitables por el público, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m², y su cubicación alcanzará los 5 m³ por usuario.
3. La implantación de grandes superficies comerciales, entendiendo por tales aquellos establecimientos cuya superficie de venta sea superior a 2000 m², se regirá por lo dispuesto en el Decreto 112/2001, de 22 de mayo del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón.

Art. 2.2.17 ACCESIBILIDAD, CIRCULACIONES Y DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

1. Los establecimientos comerciales contarán con acceso peatonal directo desde la vía pública en semisótano o planta baja. Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.
2. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de protección de incendios, supresión de barreras arquitectónicas u otras normas sectoriales que les sean de aplicación.

Art. 2.2.18 ASEOS

1. Los locales destinados al comercio dispondrán, en función de su superficie útil, de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
3. En las agrupaciones o galerías comerciales podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LAS OFICINAS**Art. 2.2.19 DIMENSIONES**

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de las de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina. La superficie útil mínima por puesto de trabajo y usuario será de 2 m² y su cubicación alcanzará los 5 m³.

Art. 2.2.20 ACCESIBILIDAD, CIRCULACIONES Y DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos ciento treinta (130) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos (800) milímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Prevención de Incendios u otras que les sean de aplicación.

Art. 2.2.21 ALTURA LIBRE DE PISOS.

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Art. 2.2.22 ASEOS

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

Art. 2.2.23 CONDICIONES DE LOS DESPACHOS PROFESIONALES DOMÉSTICOS.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA**Art. 2.2.24 DIMENSIONES**

1. Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales a los que tiene acceso el público; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.

2. Los establecimientos que tengan la consideración de comedores colectivos estarán sujetos a la normativa autonómica específica en cuanto a programa, dimensiones, compartimentación y condiciones de manipulación de alimentos.

Art. 2.2.25 ACCESIBILIDAD, CIRCULACIONES Y DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

1. Los establecimientos de hostelería contarán con acceso directo desde la vía pública en planta baja. El local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En las zonas abiertas al público, los recorridos tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativa de Protección de Incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

3. Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de ochenta (80) metros cuadrados construidos. No se autorizarán los establecimientos de mayor tamaño, con acceso rodado único por calles de menos

de nueve (9) metros de ancho, salvo que su superficie no supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados, y que dispongan de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

4. Los establecimientos de superficie menor de los ciento cincuenta (150) metros cuadrados que cuenten con algún acceso rodado por calle de mayor ancho, justificarán la existencia de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en el viario anejo, o de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

5. Los establecimientos de superficie mayor de ciento cincuenta (150) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como por afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, pudiendo llegar en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

Art. 2.2.26 ASEOS

1. Los locales destinados a bares, cafeterías, restaurantes y similares dispondrán de la siguiente dotación de servicios sanitarios, en función de su superficie útil del establecimiento abierta al público:

- a) Hasta 200 m², se instalarán dos unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.
- b) Hasta 350 m², se instalarán cuatro unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.
- c) Hasta 500 m², se instalarán seis unidades de retrete y cuatro lavabos, en aseos separados por sexos. Se incluirán dos urinarios en el aseo masculino.
- d) Para superficies al público mayores de quinientos (500) metros cuadrados, se justificará el nivel de dotación de aseos, basándose en el aforo del local, a razón de dos inodoros y un urinario para cada ciento cincuenta usuarios, distribuyéndolos por sexos.

2. En ningún caso podrán los aseos comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Se independizarán las cabinas de inodoros respecto al vestíbulo en el que se sitúen los lavabos.

Art. 2.2.27 CONDICIONES DE LOS LOCALES DE OCIO Y RECREO

Cumplirán las condiciones de los usos comercial y de establecimientos hosteleros que les sean aplicables, además de las establecidas en otras reglamentaciones específicas y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

SECCIÓN 5ª

USO DE EQUIPAMIENTOS

Art. 2.2.28 APLICACIÓN, DEFINICIÓN Y CLASES

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos de equipamientos y servicios que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y para proporcionar los servicios propios de la vida en sociedad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o de infraestructuras, y ya se trate de servicios prestados por administraciones públicas como si son promovidos por la iniciativa privada.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se separan para regulación detallada

en secciones posteriores las dotaciones para red viaria, espacios libres públicos e infraestructuras técnicas, distinguiendo aquí según la finalidad atendida las siguientes CLASES DE EQUIPAMIENTOS:

- a) *Educativo*. Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- b) *Cultural*. Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.).
- c) *Recreativo y de ocio*. Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc. Asimilables en lo que corresponda al uso terciario de ocio y recreo (Art. 2.2.28).
- d) *Sanitario*. Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que presten en despachos profesionales.
- e) *de Bienestar social*. Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- f) *Deportivo*. Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.
- g) *Religioso*. Que comprende la celebración de los diferentes cultos. Las congregaciones religiosas se asimilarán a las residencias colectivas y establecimientos de hospedaje.
- h) *Mercados de abastos*. Mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población. Asimilables en lo que corresponda al uso comercial.
- i) *Servicios de la Administración*. Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las administraciones públicas en todos sus niveles, asimilables al uso de oficinas.
- j) *Otros servicios públicos urbanos*. Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.
- k) *Defensa Nacional*. Mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados. Las condiciones de los edificios destinados al alojamiento de sus ocupantes se asimilarán a las de residencia colectiva y establecimientos de hospedaje.
- l) *Cementerios*. Mediante el que se proporciona enterramiento de los restos humanos. Se regirán por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
- m) *Salas de reunión*. Locales para uso asociativo, de sede social, local de reuniones políticas, centro de conferencias y similares, al servicio de grupos sin ánimo de lucro. Respetarán las condiciones de uso administrativo y de local de ocio que sean aplicables.

3. El Ayuntamiento podrá requerir que los usos de equipamiento propuestos se asimilen a los usos equivalentes de almacén, hospedaje, oficinas, comercio, ocio y recreo, de modo que se cumplan las condiciones que para éstos establece el Plan General.

4. Las actividades descritas en esta sección 5ª se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo a la Ley 7/2006 de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y disposiciones afines de este Plan General. Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Art. 2.2.29 COMPATIBILIDAD DE USOS

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante de esta naturaleza se podrá disponer cualquier otro complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos y respete en todo caso las condiciones fijadas para él en las presentes Normas, con limitación en el uso de vivienda, del que solamente podrá existir la vivienda familiar de quien custodie la instalación o la residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Art. 2.2.30 SUSTITUCIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES EXISTENTES

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

2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Si están situados en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
- b) Si están situados en edificio exclusivo, podrá sustituirse con las mismas condiciones que en el supuesto anterior por otro uso dotacional.

SECCIÓN 6ª**RED VIARIA****Art. 2.2.31 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.

Art. 2.2.32 VIALES DE TITULARIDAD PRIVADA

1. Son los definidos con este carácter en los planes, proyectos de urbanización, estudios de detalle e instrumentos de gestión urbanística en los que tengan su origen. Al margen de que la titularidad y las obligaciones de conservación correspondan a determinados particulares individualmente o de forma mancomunada, el Ayuntamiento ejercerá la inspección y vigilancia de aquellos que figuren asignados al uso público.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para todas las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación del suelo.

3. Los instrumentos de planeamiento podrán afectar a calles particulares, de modo que pase a ser pública su titularidad y utilización, en cuyo caso los propietarios efectuarán su cesión gratuita al municipio, libre de cargas y gravámenes, dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización. La entrega conllevará la posterior conservación a cargo del Ayuntamiento.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

Art. 2.2.33 TRAZADO EN PLANTA DEL VIARIO

1. El diseño de las vías urbanas representado en la documentación gráfica del Plan General, en lo referente a distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición si por causas justificadas así lo proponen las instrucciones de desarrollo del planeamiento. Los viales de nueva apertura que se planteen para su utilización por vehículos a motor tendrán, a salvo de otros supuestos justificados y aceptados por el municipio, un ancho mínimo de 12 metros.

2. Los elementos de la red viaria cuya traza discurre por suelo no urbanizable se diseñarán con arreglo a lo establecido por las normas e instrucciones técnicas dimanadas de los órganos competentes de las Administraciones Autonómica y del Estado que les sean de aplicación, bien por ser estos sistemas de su competencia directa o por asimilación de sus condiciones de uso a las de las vías interurbanas.

3. Las dimensiones de las plazas de estacionamiento de vehículos se adecuarán a lo previsto en el Reglamento Urbanístico D52/02, incluyendo la dotación precisa de plazas para su uso por personas con minusvalías físicas.

Art. 2.2.34 PENDIENTES DEL VIARIO Y TRAZADO DE VÍAS PEATONALES

1. Las vías de circulación tendrán en su eje una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales. Las pendientes transversales mínimas serán del dos por ciento (2%) en aceras y calzadas, y del cuatro por ciento (4%) en rigolas. Los recorridos peatonales tendrán una pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será, siempre que la geometría del viario lo permita, de ciento cincuenta (180) centímetros.

2. Estos límites podrán modificarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Para pendientes longitudinales inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
- b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de la acera o senda una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud y contrahuella mínima de treinta (30) centímetros.
- c) Cuando haya un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta (30) centímetros, contrahuella de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras de anchura igual o superior a doscientos (200) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles o platabandas ajardinadas. Los árboles se plantarán conservando la guía principal y con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su arraigo y crecimiento en los primeros años.

Art. 2.2.35 PAVIMENTACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS

1. La pavimentación de aceras y calzadas se efectuará tomando en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.

3. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano. Se elegirán preferiblemente modelos que dispongan de mecanismo de apertura maniobrable por un solo operario.

5. El diseño viario adoptará las siguientes dimensiones y calidades mínimas:

- a) Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre cama de mortero de espesor mínimo de 3 cm y solera de hormigón de 10 cm de espesor.
- b) Bordillos: Serán de hormigón prefabricado HA-30 o piedra natural adecuada, de 15 x 25 cm de sección.
- c) Rigolas: De 40 cm de anchura y 25 cm de espesor medio.
- d) Calzadas: Se diseñarán de acuerdo con las características del terreno natural y la carga de tráfico prevista, conforme a los catálogos de firmes contenidos en las Instrucciones Técnicas vigentes. Las secciones tipo de viales serán las indicadas en planos de ordenación.

Los tipos que se proponen a continuación están diseñados para explanadas tipo E1. Queda abierta, en todo caso, la posibilidad de diseñar otro tipo de pavimentos

- Con otros materiales: adoquines, hormigón, hormigón estampado,...
- o para otras condiciones (explanadas de categoría superior, tránsito específico,...)

que habrán de justificarse con criterios de diseño acreditados (normas, estudios, etc.) y, en último caso, acordados con los servicios técnicos.

	Explanada	Sub-base	Firme	
Espacios para peatones (aceras, plazas,...)			4 cm	baldosa, terrazo, piedra
			15 cm	HM-20
Zonas mixtas para peatones y vehículos.	E1 95% PM	10 cm Zahorra ZA-25	20 cm	Pavimento a definir HM-20
Zona Urbana	E1 95% PM	20 cm Zahorra ZA-25	4 cm	MBC D-10 porfídico Riego de adherencia
			5 cm	MBC S-12 Riego de adherencia
			20 cm	Zahorra ZA-25
Ejes urbanos	E1	25 cm	5 cm	MBC D-10 porfídico Riego de adherencia
Viales industriales	95% PM	Zahorra ZA-25	7 cm	MBC S-20 Riego de adherencia
Carriles de transporte público			20 cm	Zahorras ZA-25

SECCIÓN 7ª

DOTACIONES DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

Art. 2.2.36 DEFINICIÓN Y CLASES

1. Comprenden los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido, al desarrollo de los juegos infantiles y los no programados; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

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

A) ZONAS VERDES. Los espacios que se destinan a:

a) *Parque suburbano*. Que corresponden a los espacios exteriores forestales y acondicionados para su disfrute por la población. Se admiten en esta categoría los espacios naturales poco transformados, arbolados o no, que el Plan u otras normas de protección establezcan en suelos no urbanizables, y que por su carácter deban recibir un acondicionamiento mínimo o nulo.

b) *Parque urbano*. Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

c) *Parque deportivo*. Que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

B) OTROS ESPACIOS LIBRES. Cuando se destinan a:

a) *Jardín*. Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

b) *Área ajardinada*. Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Art. 2.2.37 CONDICIONES DE LOS PARQUES SUBURBANOS

1. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreativos de carácter campestre. Podrá admitirse el mantenimiento de actividades agrícolas si el municipio lo estima adecuado para la conservación de las condiciones ambientales, masas de arbolado, etc, preexistentes.
2. No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreativa antes citada salvo para alojar las infraestructuras de servicio al parque o dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares).
3. Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.
4. Se pueden considerar en esta categoría las áreas que deban mantener su aspecto natural poco o nada transformado, según el planeamiento de desarrollo que las incluya en zonas verdes de suelos urbanizables. En estas áreas naturales se podrá autorizar el mantenimiento de actividades de explotación que resulten admisibles, según la regulación previa de usos como suelo no urbanizable.

Art. 2.2.38 PARQUES URBANOS

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.
2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado anterior.
3. Podrán construirse en ellos las infraestructuras públicas precisas, o bien edificios destinados a usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie que no rebasen la altura media de árbol típica de las especies próximas.
4. Los parques de superficie superior a tres (3) hectáreas, contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.
5. Los parques de superficie menor de tres (3) hectáreas contarán con los elementos siguientes: juegos infantiles, juegos preadolescentes, canales y fuentes ornamentales.

Art. 2.2.39 PARQUES DEPORTIVOS

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del veinte por ciento (20%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de veinticinco (25) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.
2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y jardines.

Art. 2.2.40 JARDINES

1. Los jardines se dispondrán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.
2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Art. 2.2.41 ÁREAS AJARDINADAS

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas áreas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica las Normas del Plan General.

SECCIÓN 8ª**DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS****Art. 2.2.42 DESARROLLO DE LOS SERVICIOS**

1. Tanto el planeamiento que desarrolle las Normas del Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá establecerse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructuras, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Art. 2.2.43 EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuese menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

TÍTULO III

NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

SECCIÓN 1ª	DETERMINACIONES GENERALES
SECCIÓN 2ª	CONDICIONES DE LA PARCELA
SECCIÓN 3ª	CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA
SECCIÓN 4ª	CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN
SECCIÓN 5ª	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO
SECCIÓN 6	CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES

TÍTULO III

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

SECCIÓN 1ª

DETERMINACIONES GENERALES

Art. 3.1.1 DEFINICIÓN

Son determinaciones generales las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en relación con sus propias características y su entorno.

Art. 3.1.2 CAPACIDAD DE EDIFICAR

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la calificación urbanística del área en que se encuentre, y sometida a la oportuna licencia municipal.

Art. 3.1.3 CLASES DE CONDICIONES

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las secciones y capítulos siguientes referentes a los aspectos:

- a) Condiciones de parcela
- b) Condiciones de posición en la parcela
- c) Condiciones de ocupación de la parcela
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
- e) Condiciones de volumen y forma
- f) Condiciones de calidad e higiene
- g) Condiciones de dotaciones y servicios
- h) Condiciones de seguridad
- i) Condiciones ambientales
- j) Condiciones de adecuación formal

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra de las propias normas generales o de la regulación particular zonal.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título II, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

4. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir asimismo, las condiciones que las Normas del PGOU establecen para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que las desarrolle.

5. En suelo urbanizable delimitado, la edificación cumplirá, además las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

6. En suelo no urbanizable, el Plan General dicta condiciones de aplicación directa.

SECCIÓN 2ª**CONDICIONES DE LA PARCELA****Art. 3.1.4 DEFINICIÓN**

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registral.

Art. 3.1.5 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA

1. Toda la edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Art. 3.1.6 SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones dimensionales señaladas por el planeamiento, por lo que son indivisibles:

a) Las parcelas que el PGOU determina como iguales o inferiores a la mínima, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar nueva finca.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior o en el punto 2 del Art. 3.1.5.

La condición de indivisible relativa a una parcela deberá quedar debidamente registrada. La superficie no edificada se considerará afectada permanentemente al uso de espacio libre privado, y los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el Art. 3.1.1, se encuentran escrituradas con superficie menor con anterioridad a la aprobación del Plan General y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Art. 3.1.7 LINDEROS

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose trasero el lindero opuesto al frontal.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Art. 3.1.8 SUPERFICIE DE LA PARCELA

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Art. 3.1.9 PARCELA EDIFICABLE

Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

Art. 3.1.10 CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) *Condiciones de planeamiento*. Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas del Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) *Condiciones de urbanización*. Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

i) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

ii) Que, aun careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del condiciones del párrafo i).

c) *Condiciones de gestión*. Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las Normas del Plan General o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios de planeamiento.

d) *Condiciones dimensionales*. Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el Art. 3.1.6 apdo.2, las condiciones dimensionales fijadas por las Normas del Plan General o los instrumentos que las desarrollen.

2. Además de las condiciones específicas descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las generales que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Art. 3.1.11 SOLAR

Tendrán las condiciones de solar en suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el Art. 3.1.10 y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

SECCIÓN 3ª**CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA****Art. 3.1.12 DEFINICIÓN**

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen las Normas del Plan General.

Art. 3.1.13 ELEMENTOS DE REFERENCIA

1. Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

a) *Linderos*. Definidos en el Art. 3.1.7.

b) *Alineación exterior o pública*. La línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

c) *Edificios colindantes*. Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Las superficies procedentes de regulación de chaflanes y alineaciones serán de cesión obligatoria y gratuita, formando parte de la vía pública, no pudiendo por tanto ser ocupadas bajo rasante. En solares, estas superficies serán computables en el cálculo de edificabilidad de la finca y en el de ocupación cuando se cedan, pero no cuando ya sean de hecho vía pública. Sobre ellas se permitirá la construcción de vuelos y aleros sujetos a las condiciones de las respectivas calles, aplicándose en el caso de chaflanes las condiciones de la calle concurrente de mayor anchura.

Art. 3.1.14 REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DEL TERRENO

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

a) *Rasante*. Es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) *Cota natural del terreno*. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) *Cota de nivelación*. Es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Art. 3.1.15 REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN

En la regulación de las Normas del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) *Cerramiento*. Cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.

b) *Plano de fachada*. Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.

c) *Línea de edificación*. Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) *Medianería o fachada medianera*. Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Art. 3.1.16 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN

Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) *En línea*. Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) *Fuera de línea*. Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

c) *Interior a la alineación*. Cuando la construcción quede retranqueada en el interior del área definida por las alineaciones.

Art. 3.1.17 FONDO EDIFICABLE

Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Art. 3.1.18 ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Es el área definida en el plano horizontal, dentro de cuya proyección puede situarse la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición.

SECCIÓN 4ª**CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN****Art. 3.1.19 DEFINICIÓN**

1. Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

2. Para la aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes:

Art. 3.1.20 OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

Art. 3.1.21 SUPERFICIE OCUPABLE

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

5. Independientemente de otras restricciones que afecten a las edificaciones, se prohíbe, bajo rasante o sobre ella, la ocupación con ningún tipo de elemento construido de una banda de tres metros de anchura en contacto con el límite de otro término municipal.

Art. 3.1.22 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2. Su señalamiento se hará, bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.

3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el de aplicación.

4. En el cómputo de la superficie ocupable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones y chaflanes o por retranqueos de acceso a edificios de uso productivo, el espacio librado quedará afecto al uso público, sin que pueda vallarse u ocuparse por el titular de la parcela. No obstante, se considerará espacio privado a los efectos de cómputo de edificabilidad y para el cumplimiento de la ocupación máxima de parcela que se establezca en esa zona.

Art. 3.1.23 SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA

Es el área en la que no se puede edificar, tras aplicar la condición de ocupación de la parcela, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

SECCIÓN 5ª

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Art. 3.1.24 DEFINICIÓN

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 3.1.25 SUPERFICIE CONSTRUIDA O EDIFICADA POR PLANTA

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de los cuerpos volados cerrados.

2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela aunque estén cerrados en todo su perímetro; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

3. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los vuelos abiertos de balcones y balconadas, y las terrazas entrantes hasta una profundidad de 1,50 metros.

Art. 3.1.26 SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

Es la suma de las superficies construidas que incluyen las plantas baja, alzadas y aprovechamientos bajo cubierta computables que componen un edificio.

Art. 3.1.27 SUPERFICIE ÚTIL

1. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento cincuenta (150) centímetros.

Art. 3.1.28 SUPERFICIE EDIFICABLE

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen en la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

Art. 3.1.29 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a) *Edificabilidad bruta*. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
 - b) *Edificabilidad neta*. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable o en su caso, la superficie del sector, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de un edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor de aplicación.
4. En el cómputo de la superficie edificable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones y chaflanes o por retranqueos de acceso a edificios de uso productivo, se atenderá lo que dispone al respecto el Art. 3.1.13 y Art. 3.1.22.

SECCIÓN 6ª

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES.

Art. 3.1.30 DEFINICIÓN

Las condiciones de volumen y forma son las que determinan las características de los edificios en relación con su organización volumétrica y forma.

Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Art. 3.1.31 ALTURAS MEDIDAS EN EL EDIFICIO

Las diferentes medidas de altura de un edificio se refieren siempre a la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas, el número de plantas del edificio o ambas.

Art. 3.1.32 COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA

1. Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura de los edificios, considerándose como tal la rasante de la acera o pavimento vial en el punto medio de la fachada.

Para edificación aislada se considera la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio de cada fachada.

2. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de altura se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

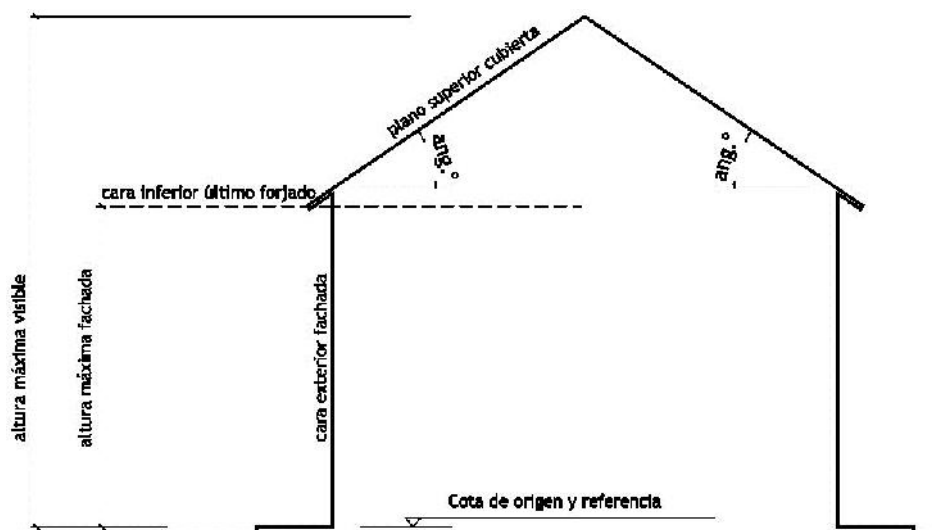
En calles con pendiente <3% se mide en el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante en la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta

En calles con pendiente >3% las construcciones se realizarán de forma escalonada adaptándose al terreno mediante escalones no superiores a la altura de una planta. La h medida en el plano de contacto entre escalones y hasta el punto de escalonamiento será igual a la altura máxima permitida

Art. 3.1.33 ALTURA EN UNIDADES MÉTRICAS

Es la dimensión vertical del edificio en unidades métricas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

- Altura de fachada*, que es la que se mide hasta la cara inferior del forjado de la última planta.
- Altura máxima visible*, que es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbrera del edificio.
- Altura del edificio*, sin más especificaciones, se entenderá la distancia vertical medida en metros desde el plano de rasante de la zona que se ocupa en parcela, hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su punto de mayor altura.

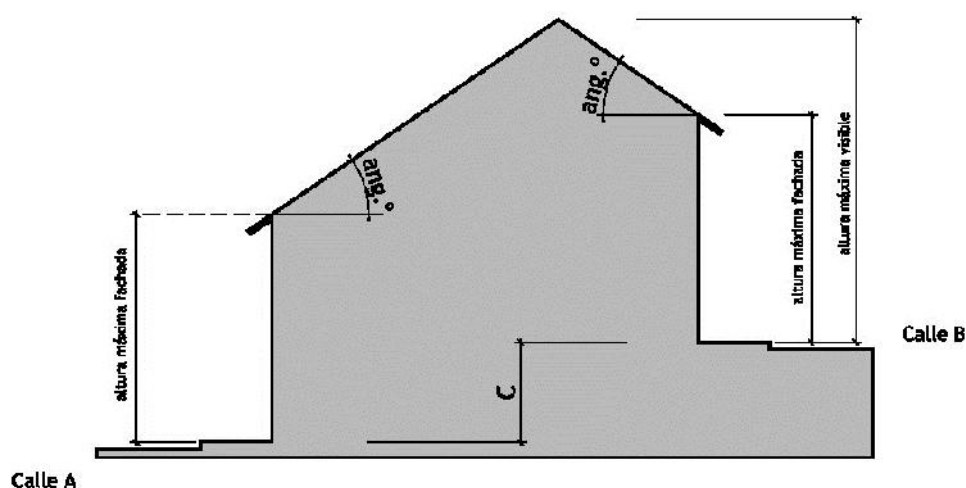
**Art. 3.1.34 ALTURA DE NÚMERO DE PLANTAS**

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

Art. 3.1.35 CRITERIOS PARA LA MEDICIÓN DE ALTURAS

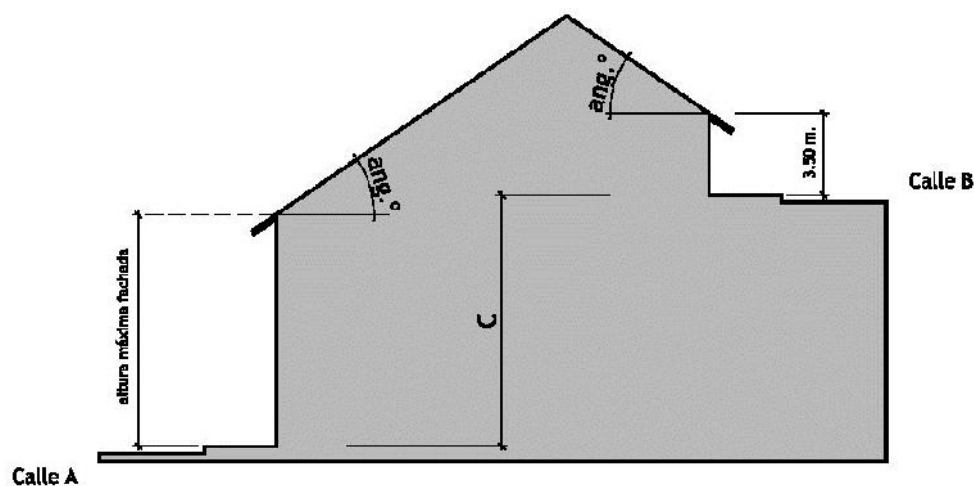
La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

- La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.
- Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera computando con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).
- En parcelas de esquina con fachada a dos o más vías con alturas reguladoras distintas, la altura mayor se podrá aplicar en la fachada recayente a la calle a la que corresponda menor altura, en una longitud de diez (10) metros, con un fondo de doce (12) metros.
- En parcelas con fachadas opuestas, sobre dos o más vías con distinta rasante, la altura se medirá de manera independiente para ambas fachadas, pudiendo prolongarse el plano de cubierta desde la vía de cota inferior hasta la altura máxima visible correspondiente a la calle de cota superior, con las limitaciones de inclinación de los faldones de cubierta que se establecen en estas Normas.



C: RASANTE CALLE B-CALLE A < altura máxima fachada CALLE A

En el caso de que la diferencia de cota entre algunos de los viales sea igual o superior a la altura de fachada, la altura de la misma recayente a la vía de mayor cota podrá ser como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, operándose en el resto de paramentos según lo establecido antes.

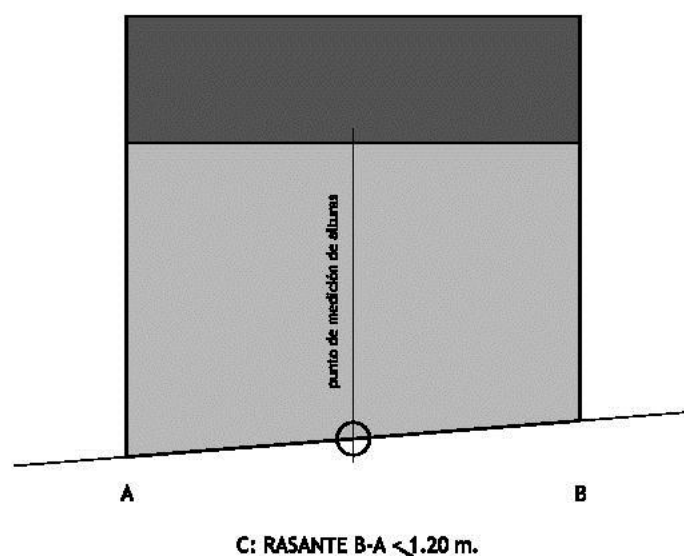


C > altura máxima fachada CALLE A

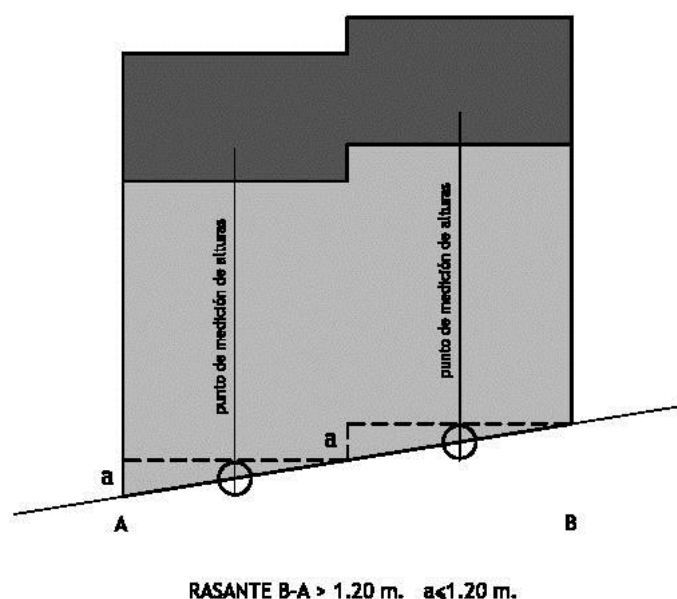
e) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendiente desde la fachada hacia su interior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado d) anterior, cuando sea igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros el desnivel entre la cota de origen y referencia de la fachada recayente al viario y la cota media del solar, medida paralelamente al viario y a una distancia igual al fondo de la edificación proyectada.

En este caso, se tomará como cota de origen y referencia para la medición de la altura de la fachada interior la cota del terreno natural antes descrito.

f) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento veinte (120) centímetros.



Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.



Art. 3.1.36 CONSIDERACIÓN DE LA CONDICIÓN DE ALTURA

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima cuando entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana; en tal caso, serán admisibles determinadas soluciones que mediante vallado o elementos simulados de fachada proporcionen un cierre visual adecuado a juicio de los servicios técnicos municipales.

Art. 3.1.37 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

1. Por encima de la altura máxima de fachada podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de treinta (30) grados sexagesimales, trazados en la forma siguiente:

- Cuando exista un alero o cornisa cuya cota coincida con el forjado del techo de la última planta, los planos se trazarán por el borde del alero o cornisa proyectado. Este borde no superará el vuelo máximo permitido desde la fachada.
- Cuando no exista alero o cornisa, o bien cuando la cota de su línea superior se sitúe por encima de la cara superior del forjado de la última planta, los planos se trazarán por la intersección del plano correspondiente a la cara superior del forjado con el plano de fachada.

Cuando se trate de soluciones a dos aguas, su línea de cumbrera se situará en el eje central del fondo edificado, y no superará la altura de 4'00 metros en ningún punto, medida con respecto a la cara superior del último forjado. Cuando se trate de soluciones a una sola agua, la altura de la cumbrera con respecto a la cara superior del último forjado no superará 3'00 metros en ningún punto; en este caso, la cumbrera deberá recaer hacia la fachada interior.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones; los enrejados de pérgolas u otros elementos similares de terrazas. No podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de fachada.

c) Las barandillas de terraza, con altura máxima de ciento veinte (120) centímetros en el plano de fachada.

2. Por encima de la altura máxima visible que se determina en cada caso no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las antenas, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa vigente y en su defecto, la buena práctica constructiva.

b) Los paneles de captación de energía solar siempre que se sitúen yuxtapuestos o integrados en los faldones de cubierta.

Art. 3.1.38 TAMAÑO DEL EDIFICIO

Es la expresión en unidades métricas de los elementos definitorios del desarrollo horizontal de las edificaciones, asimilado a una planta de geometría simple:

Estos elementos se concretan en:

a) Longitud de fachada es la dimensión del edificio en el sentido de la cumbrera o en la correspondiente a la alineación a vial, si se trata de edificación formando manzana.

b) Anchura es la dimensión del edificio en sentido perpendicular a la cumbrera, o la correspondiente al fondo de la misma en edificación en manzana.

c) Superficie construida por planta, definida según el Art. 3.1.25 de estas Normas.

Art. 3.1.39 ALTURA DE PLANTA O DE PISO

Se entiende por altura de planta o de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de las dos plantas consecutivas que lo abarcan.

Art. 3.1.40 ALTURA LIBRE DE PISO

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Art. 3.1.41 COTA DE PLANTA DE PISO

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia indicada en Art. 3.1.32, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

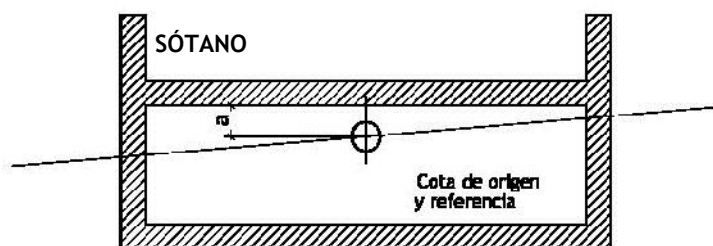
Art. 3.1.42 PLANTA

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación de las Normas del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) *Sótano*. Se entiende como planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de sesenta centímetros sobre la cota de origen y referencia.

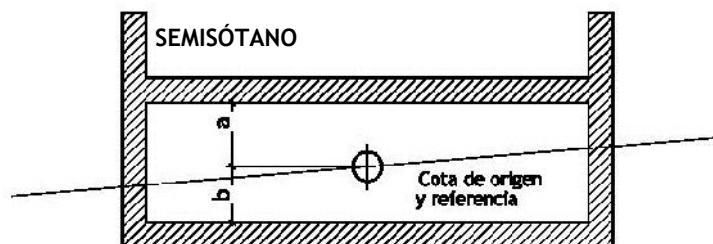
La altura libre mínima en sótano será de de doscientos cincuenta (250) para cualquier uso.



$a < 0.60 \text{ m.}$

b) *Semisótano*. Es aquella planta cuyo techo se halla a menos de ciento veinte (120) centímetros sobre la cota de origen y referencia y cuyo suelo se halla a más de sesenta (60) centímetros, bajo dicha cota.

La altura libre mínima admitida en semisótano es igual a la de sótano.

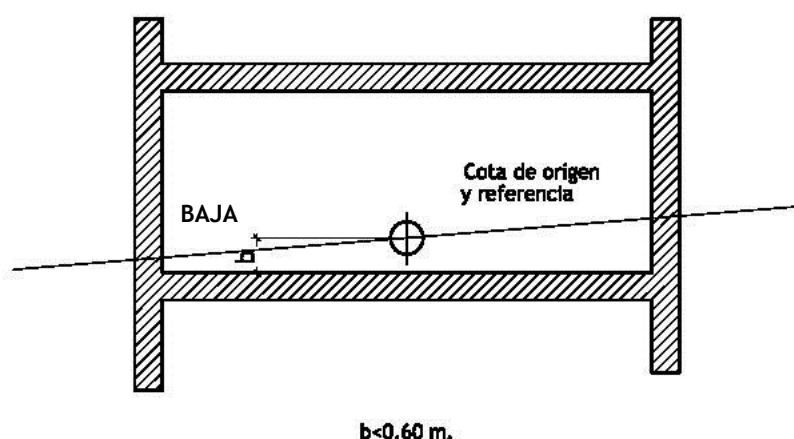
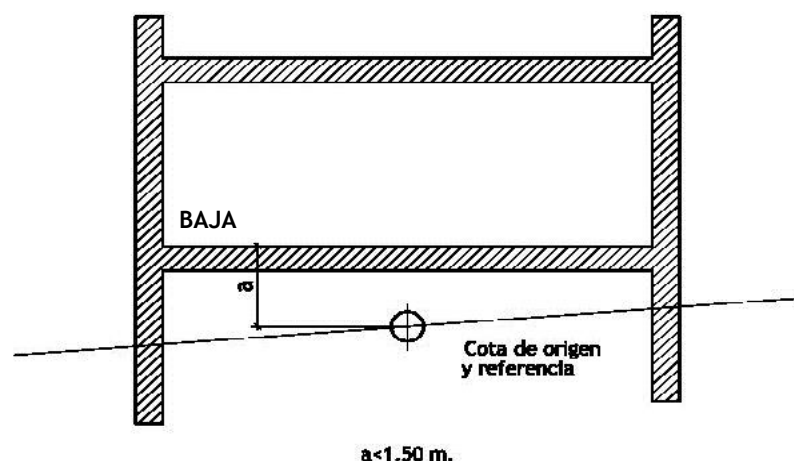


$a < 1.20 \text{ m.}$

$b > 0.60 \text{ m.}$

El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada: ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

c) *Baja*. Es aquella planta cuyo suelo se halla comprendido entre ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, y sesenta (60) centímetros por debajo de ella. Su altura mínima será la regulada en cada zona, y la altura libre máxima no superará los 5 metros, salvo en edificios de uso productivo.



d) *Entreplanta*. Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta, siempre que su superficie útil no exceda del sesenta por ciento (60%) de la superficie útil del local a que esté adscrita.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y superior a doscientos cincuenta (250) centímetros; salvo que se destine a usos sin ocupación permanente de personas, en cuyo caso podrá tener una altura libre de piso de doscientos veinte (220) centímetros si se trata de almacenaje o aseos, o de doscientos cuarenta (240) centímetros en el caso de estacionamientos.

e) *Alzada o Piso*. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) *Entrecubierta o ático*. Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta.

Del cómputo de las superficies útil y construida de esta planta quedan excluidas las superficies del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos sesenta (260) centímetros.

TÍTULO III
NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO II
CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LAS EDIFICACIONES

- SECCIÓN 1ª CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES
- SECCIÓN 2ª CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO II**CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LAS EDIFICACIONES.****Art. 3.2.1 DEFINICIÓN**

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Art. 3.2.2 APLICACIÓN

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

Art. 3.2.3 SITUACIÓN GEOGRÁFICA

A los efectos de aplicación del Código Técnico de la Edificación (CTE) al municipio de Villanueva de Gállego le corresponden las siguientes zonas:

Zona	
Zona Climática (DB-HE1)	D3
Zona Climática (DB-HE4 y DB-HE5)	IV
Eólica (DB-HS1)	B
Pluviométrica (DB-HS1)	IV
Zona térmica (DB-HS3)	Y
Intensidad Pluviométrica (DB-HS5)	A
Densidad de impacto de rayos (DB-SU8)	3,00

SECCIÓN 1ª**CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES****Art. 3.2.4 LOCAL**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad de uso productivo, terciario o de equipamiento. Las estancias en las que la actividad requiera la permanencia de personas, dispondrán para cada una de ellas de un mínimo de tres (3) metros cuadrados de superficie, con cubicación de siete y medio (7,50) metros cúbicos.

Art. 3.2.5 LOCAL EXTERIOR

1. Se considera que un local es exterior si la principal de sus estancias destinada a utilización permanente por personas recae sobre una vía pública, calle o plaza.
2. Todas las estancias que formen el local deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigibles legalmente en cuanto a ventilación e iluminación.

Art. 3.2.6 PIEZA HABITABLE

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá tener la condición de exterior, según 3.2.5., o contar con aberturas a patio según 3.2.11, cumpliendo en ambos casos las condiciones de superficies de huecos de ventilación e iluminación. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art. 3.2.7 PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SÓTANO Y SEMISÓTANO

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Art. 3.2.8 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE PIEZAS HABITABLES

1. Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a $1/8$ de la superficie útil del local, mientras que los huecos de ventilación, coincidentes o no con los anteriores, contarán al menos con $1/10$ de dicha superficie. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

Los huecos para ventilación e iluminación de cocinas y dormitorios simples tendrán una superficie mínima de $1,00 \text{ m}^2$.

Los huecos necesarios para la iluminación y ventilación de cada dependencia no podrán situarse a una distancia superior a 2 m en planta, del rectángulo mínimo inscribible en la dependencia.

2. Se podrán ventilar estancias a través de galerías de fachada, que no podrán ser a su vez estancias; las ventanas que recaigan a tal galería requerirán una superficie doble de la exigida en otro caso.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes de los de ventilación, para eliminar los humos de combustión.

Art. 3.2.9 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE ESCALERAS

1. Las escaleras contarán con iluminación y ventilación directas por apertura a espacio exterior que cumpla al menos las condiciones de patio de fachada, o a patio interior. Dicha apertura tendrá una superficie mínima de 1 m^2 en cada planta y rosca completa de escalera, y contará con una superficie practicable para ventilación de $0,3 \text{ m}^2$. La escalera no podrá recibir su iluminación a través de terrazas privadas, tendederos o terrazas comunes cubiertas.

El sistema de apertura del hueco o su altura evitarán que se invada el recorrido de evacuación en una altura mínima de dos metros, imposibilitando golpes en situaciones de visibilidad reducida.

El hueco, excepto en planta baja, iluminará directamente el recorrido de evacuación de la escalera y a una distancia máxima de 3 m al punto más cercano del eje de dicho recorrido, considerando éste, en todos los casos, de anchura igual a la de la escalera.

2. En edificios cuya altura de evacuación no sea superior a siete (7) metros, o planta baja y dos pisos, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:

- Las escaleras constituirán sector de incendio para el caso de que la altura de evacuación sea superior a seis metros y medio (6,50).
- La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios ($2/3$) de la superficie en planta de la caja de escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación, igual o superior a un (1) metro cuadrado por cada una de las plantas del edificio. Dicho lucernario tendrá una superficie de ventilación permanente o practicable desde la propia escalera de $0,80 \text{ m}^2$, y estará situado verticalmente sobre el hueco de la escalera a la que ilumina.
- El hueco central de la escalera tendrá, al menos, 1 m^2 de superficie y se podrá inscribir en él un cilindro recto de 0,5 m de diámetro en la base. Si el hueco no está en posición central, su superficie mínima será de $1,3 \text{ m}^2$, el diámetro de la base del cilindro inscribible de 0,8 m y el lado mínimo de contacto del hueco con

la escalera de 1.3 m. En cualquier caso, el hueco deberá llegar siempre hasta la planta en la que se sitúa el portal.

SECCIÓN 2ª

CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS EDIFICACIONES.

Art. 3.2.10 PATIOS

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también se considera como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras ($2/3$) partes de su longitud total.
2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:
 - a) *Patio de parcela*. Es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.
 - b) *Patio de manzana*. Es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único común a todas ellas.
3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con un frente abierto en todo la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.
4. La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta Sección, salvo que la normativa de la zona autorice otros valores. A efectos de medición de luces rectas, si delante de los muros opuestos al hueco considerado hubiese voladizos que afecten al eje del hueco, se deducirán las dimensiones de sus salientes de la distancia del paramento del patio, aunque dichos voladizos fuesen abiertos en su frente. En la determinación de la superficie de un patio no se incluirán las ocupadas por vuelos de galerías, balcones o cuerpos salientes de los paramentos generales.
5. Los patios deberán ser accesibles desde, al menos, alguna de las fincas a las que sirva, bien desde un espacio común o desde un local particular constituyéndose en ese caso una servidumbre de paso.

Art. 3.2.11 ANCHURA DE PATIOS

1. Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.

Art. 3.2.12 MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LOS PATIOS

La altura de los patios se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja, que abra huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación.

No se considerará línea de coronación superior la que tenga una longitud menor de del 25% del perímetro del patio.

Art. 3.2.13 DIMENSIÓN DE LOS PATIOS CERRADOS DE PARCELA

La dimensión de los patios cerrados se establece mediante el radio de la circunferencia mínima inscrita y la superficie mínima de acuerdo con las especificaciones siguientes:

- a) *Si sólo abren huecos pertenecientes a piezas no habitables*, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea

mayor o igual a un sexto de la altura del patio ($H/6$), con una superficie no inferior a un veinteavo del cuadrado de dicha altura ($H^2/20$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres metros (3) y una superficie de nueve (9) metros cuadrados .

- b) *Si abren huecos pertenecientes a cocinas:* se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un quinto de la altura del patio ($H/5$), con una superficie no inferior a un quinceavo del cuadrado de dicha altura ($H^2/15$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres metros (3) y una superficie de nueve (9) metros cuadrados .
- c) *Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables:* se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un cuarto de la altura del patio ($H/4$), con una superficie no inferior a un décimo del cuadrado de dicha altura ($H^2/12$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

Patios en viviendas unifamiliares.

- a) La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a $H/3$, con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros; en los restantes casos, la dimensión será libre.

Art. 3.2.14 COTA DE PAVIMENTACIÓN

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

Art. 3.2.15 PATIOS MANCOMUNADOS

«Patio mancomunado» es el que se constituye como tal entre dos o más parcelas colindantes para ser compartido como medio de iluminación y ventilación, reduciendo la superficie necesaria para el patio en cada parcela.

La mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren el complemento de los vecinos para alcanzar las dimensiones mínimas exigidas por la normativa urbanística.

Art. 3.2.16 DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE PARCELA ABIERTOS

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) La longitud del frente abierto no será inferior a un cuarto ($1/4$) de la altura, con un mínimo de seis (6) metros.
- b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como mínimo, igual a vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios, y dos (2) veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas. El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de seis metros de diámetro, y respetará las dimensiones de luces rectas señaladas para formar patio cerrado.
- c) No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

TÍTULO III
NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO III
CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES

- SECCIÓN 1ª DOTACIONES DE SERVICIO EN LAS EDIFICACIONES
- SECCIÓN 2ª DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO III**CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES.****Art. 3.3.1 DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES**

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen en el interior de su parcela, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.
2. Se prohíbe hacer discurrir las instalaciones particulares por el viario público, salvo los tallos generales de las acometidas que autorice el municipio, y otros elementos como arquetas de corte general o de acometida de telecomunicaciones cuyo emplazamiento en el viario sea legalmente exigido.
3. Se podrán enrasar en la fachada elementos de las instalaciones que deban ser maniobrados desde el viario público, tales como armarios reguladores, cuadros de seccionamiento y contadores alojados en monolitos o nichos murales. Los servicios técnicos podrán exigir la agrupación de contadores en fachada para grupos de viviendas que no los dispongan centralizados en recintos cerrados, o denegar la instalación de elementos vistos por razones estéticas, proponiendo en tal caso una solución alternativa.

Art. 3.3.2 APLICACIÓN

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

SECCIÓN 1ª**DOTACIONES DE SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES.****Art. 3.3.3 ORDENANZAS Y NORMAS CONCERNIENTES A LA EDIFICACIÓN**

En la materia correspondiente a esta sección regirán las disposiciones siguientes:

- a) Las normas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como el Código Técnico de la Edificación (CTE), la ley de ordenación de la edificación y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.
- b) Las normas municipales que afectan a los edificios, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

SECCIÓN 2ª**DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN LAS EDIFICACIONES****Art. 3.3.4 CONDICIONES GENERALES DE LAS DOTACIONES DE ESTACIONAMIENTO**

1. Todos los edificios y locales, salvo en aquellos casos que expresamente queden eximidos por estas Normas en razón de su uso y su localización, dispondrán de espacio para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la propia del uso, cuando esté expresamente regulada. En su defecto, se adoptará como dotación mínima la de una plaza de estacionamiento por cada 100 m² de cualquier uso.

La necesidad de disponer de dotación de estacionamiento afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras nuevas, así como en las actividades que se implanten en ellos. Además, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de

estacionamiento en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reforma, sean susceptibles de generar una afluencia significativa de vehículos.

3. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de estacionamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o la estética urbana.

4. Para implantaciones de usos especiales o para edificios de singulares características se estará a expensas de lo que manifiesten los servicios técnicos municipales.

5. Todo garaje de más de diez (10) plazas deberá obtener la correspondiente licencia de actividad conforme a las normas de procedimiento del Ayuntamiento y la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

Art. 3.3.5 IMPOSICIÓN DE CONDICIONES EXCEPCIONALES A LAS DOTACIONES DE ESTACIONAMIENTO

1. En los casos previstos en estas normas, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de establecer la dotación de estacionamiento, reducir su cuantía, imponer restricciones de capacidad u horarias, y también prohibir la dotación, cuando estas medidas resulten pertinentes, a juicio de los servicios municipales competentes, por razones debidas a las condiciones de localización de los accesos a los espacios de estacionamiento desde la vía pública, a las condiciones tipológicas de los edificios, a la afección de elementos catalogados del inmueble o a otras circunstancias análogas.

2. La exención, la reducción y la ampliación del número de plazas, o la imposición de restricciones de capacidad u horarias, se resolverán discrecionalmente por el Ayuntamiento, motivándose por informe de los servicios municipales competentes en el que se expongan las razones y circunstancias concurrentes en que se base la solución adoptada, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.

3. la resolución por la que se reduzca la dotación de plazas de estacionamiento en un edificio podrá acompañarse de la correspondiente limitación del número máximo de viviendas u oficinas que en él puedan realizarse. En aplicación de esta norma, no se impondrán reducciones del volumen edificable, pudiéndose reducir a una el número de plazas de estacionamiento por vivienda, con independencia del tamaño de ésta y de los mínimos expresados en estas normas.

Art. 3.3.6 REDUCCIÓN DE LA DOTACIÓN DERIVADA DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

1. El Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, podrá reducir o eximir de la dotación de estacionamientos calculada por aplicación de los índices generales contenidos en estas normas siempre que no sea posible establecerla, en todo o en parte, en otros edificios próximos que presenten excesos de plazas con respecto a su dotación obligatoria, y que se verifique alguno de los supuestos siguientes:

- a) cuando se intervenga en edificios existentes de tipología inadecuada, o
- b) cuando las características de la parcela o local no permitan la instalación de las plazas requeridas; se entenderá que se da este supuesto:
 - en usos comerciales, de oficinas, recreativos y de ocio que se implanten en locales o edificios existentes, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10;
 - en edificios sobre solares de superficie menor de 250 metros cuadrados, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10, y
 - en edificios en los que no pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro.

2. Se prohíbe la dotación de estacionamiento, en tanto no se realicen y aprueben estudios específicos de demanda y movilidad, cuando las características de los edificios o actividades hagan previsible desplazamientos superiores a 200 vehículos.

Art. 3.3.7 DIMENSIONES DE LAS PLAZAS

1. El ancho libre de las plazas será como mínimo de 2,20 metros en toda la longitud de la plaza. La longitud mínima será de 4,50 metros. Las dimensiones mínimas de anchura se incrementarán en 35 centímetros por cada pared que confine lateralmente la plaza considerada. Estas plazas deberán tener una anchura libre de obstáculos de al menos doscientos cincuenta y cinco (255) centímetros. Si existen elementos que limitan lateralmente la plaza con una longitud mayor de 1,2 m medidos paralelamente al eje mayor de la plaza, se asimilará a pared lateral.

2. Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón las longitudes mínimas serán incrementadas en 0,50 metros.

3. No se permitirán plazas cuyo acceso sea directo desde las rampas, o que para entrar o salir de ellas sea preciso maniobrar en rampa, siempre y cuando la rampa a que se hace mención tenga más de un 10 por 100 de pendiente.

4. No se considera plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Art. 3.3.8 SITUACIÓN DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

Podrá autorizarse la utilización como estacionamiento y garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.

Art. 3.3.9 ACCESO PARA PEATONES.

Los accesos para peatones podrán ser por escalera o rampa y completados, en su caso, con carácter voluntario por ascensores. En todo caso existirá, al menos, un acceso para peatones independiente del de vehículos, si este es compartido con la rampa de éstos, su anchura se sumará a la necesaria para los mismos.

Estos accesos serán de un metro de anchura y responderán en sus características constructivas a las normas vigentes. En cuanto a su consideración como vías de evacuación se estará a lo dispuesto en la normativa correspondiente.

Art. 3.3.10 CONDICIONES DE LOS ACCESOS.

1. El acceso a las superficies de estacionamiento y de carga y descarga desde la vía pública deberá proyectarse de forma que tengan la mínima incidencia posible en las condiciones de fluidez y seguridad de la circulación a pie y rodada.

Con carácter general, se evitarán los accesos desde las calles componentes de la malla primaria, salvo que estas vías dispongan de calzadas colectoras separadas de la principal; y en las calles con carriles reservados al autobús, cuando sea preciso atravesarlos para efectuar el acceso. En tales casos, se efectuará el acceso por distinta calle, en el caso de que sea posible.

2. Cuando la parcela o edificación de que se trate sólo pueda tener acceso por calle «peatonal» o de la malla primaria, previamente a la solicitud de la licencia se efectuará una consulta ante el Ayuntamiento, que se resolverá a la vista de los informes de los servicios técnicos municipales competentes estableciendo las normas que procedan en relación con la reducción, la exención o la tolerancia de la dotación, de acuerdo con lo establecido en estas normas.

3. Constituyen la malla primaria los viarios así reflejados en el plano de Clasificación del Suelo y Sistema Viario (CL-1 a CL-2) y que se corresponden con la calle Juan Gómez Acebo y Avenida de Castejón de Valdejasa.

Art. 3.3.11 ACCESOS A LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

1. El número mínimo de accesos para vehículos, según el número de plazas con que cuenten los estacionamientos o garajes se determinará de la forma siguiente:

- Hasta 75 plazas, un acceso simple para entrada y salida.
- De 75 a 300 plazas, un acceso simple para entrada y otro para salida, o bien un acceso doble de entrada y salida, siendo la elección en función de la menor afección posible al tráfico y de las características del solar, teniendo en cuenta lo dispuesto las presentes normas. Los garajes con capacidad superior a 150 vehículos contarán necesariamente con doble rampa de entrada y salida, ambas de al menos 5,50 metros de anchura.
- De más de 300 plazas, un acceso simple por cada 150 plazas o fracción que excedan de las 300, o su equivalente en accesos dobles, que podrá exigirse previo informe de los Servicios Técnicos Municipales como condición para la concesión de las correspondientes licencias por el Ayuntamiento.

Las anchuras mínimas de los accesos serán las siguientes:

- Acceso simple 3,50 metros.
- Acceso doble: 5,50 metros.

2. Todos los estacionamientos y garajes dispondrán de un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 4 metros de fondo y 3,50 metros de ancho mínimo, con pendiente menor del 4 por 100, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, situándose la puerta, caso de haberla, retranqueada de la alineación de fachada esos cuatro metros. Cuando por razones de seguridad se coloque una puerta en el plano de fachada, sólo podrá permanecer cerrada de 23 a 7 horas y en todo caso deberá accionarse conjuntamente con la puerta normal retranqueada para respetar la zona de espera, si la hubiere.

3. Los garajes para un máximo de tres vehículos podrán no disponer de este espacio de acceso y la puerta podrá coincidir con la línea de fachada, no se admitirá esta solución en accesos desde la malla primaria.

4. En el caso de que la acera tenga menos de 3 metros de anchura, el ancho del acceso será de 4 metros como mínimo. Esta dimensión del acceso será así, en una profundidad del mismo de forma tal que sumada al ancho de la acera suponga un mínimo de 4,50 metros de fondo con esa anchura mínima.

5. Los accesos a los estacionamientos y garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en especial en calles de ancho menor de ocho metros. La disposición del badén y su relación con las dimensiones interiores del estacionamiento garantizarán una correcta maniobra del vehículo, de modo que su entrada y salida se efectúen frontalmente.

6. Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.

7. Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Se dispondrá de un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.

8. Se autoriza la mancomunidad de estacionamiento.

Art. 3.3.12 PASILLOS DE CIRCULACIÓN

Los anchos libres de los pasillos de circulación en estacionamientos y garajes serán como mínimo los siguientes:

- a) Aparcamiento en línea o en espina de ángulo igual o menor de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales: trescientos cincuenta (350) centímetros.
- b) Aparcamiento en espina de ángulo igual o menor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos (400) centímetros.
- c) Aparcamiento en batería o espina de ángulo mayor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

En los pasillos sólo podrán existir obstáculos puntuales si no reducen el ancho mínimo a menos de 3 metros, y no suponen obstáculos para el acceso a alguna plaza del estacionamiento o garaje. A este respecto, los obstáculos deberán situarse formando, como máximo, un ángulo de quince grados con la línea más cercana que fije el ancho estricto (de 2,20 metros) de la plaza.

Art. 3.3.13 RAMPAS Y GÁLIBOS

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del veinte (20%) por ciento y las rampas en curva del catorce por ciento (14%) medida por su eje. Su anchura mínima será de 3,50 metros con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

El gálibo mínimo, tanto en los accesos como en cualquier punto del estacionamiento o garaje, será de 2,50 metros, que podrán quedar reducidos a 2,25 metros por instalaciones auxiliares, tales como canalizaciones de renovación de aire, bajantes de agua, etc., e incluso alguna jácena aislada. La puerta de acceso tendrá una altura mínima de 2,25 metros.

Art. 3.3.14 DOTACIONES EXIGIBLES SEGÚN EL USO

1. El cálculo de la superficie necesaria para la dotación de estacionamiento de un edificio, local o actividad se realizará, en la forma prevista en esta norma, en función del uso a que se destinen, de su superficie, de su localización y del número de usuarios previsto.

2. La dotación de estacionamiento resultante se entenderá referida a vehículos automóviles (automóviles ligeros en esta norma), excepto en aquellos casos en que las especiales características de los usuarios del edificio o de la actividad requieran justificadamente otra solución.

Se considerará como módulo para el cálculo de la superficie de reserva necesaria a partir del número de plazas un mínimo absoluto de 25 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en otra normativa que le afecte.

Las plazas de carga y descarga se diseñarán y dimensionarán con arreglo a lo que se establezca en la regulación específica del uso contenida en estas normas, con un mínimo de 50 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de otro tipo de ordenanzas o normativas.

En los casos previstos en estas normas, se requerirán estudios complementarios para aumentar o disminuir en su caso las superficies de esta dotación, que serán informados por los servicios técnicos competentes antes de su aprobación, si procede, por el órgano municipal al que corresponda la competencia.

3. Para el uso de vivienda deberá disponerse el siguiente número de plazas, en función de la superficie útil total de aquélla:

SUPERFICIE ÚTIL	PLAZAS POR VIVIENDA
Menos de 90 m ²	1,00
De 90 a 135 m ²	1,50
Más de 135 m ²	2,00

4. Con carácter general, los usos distintos de vivienda requerirán un mínimo de 1 plaza cada 100 metros cuadrados construidos. Se aplicarán condiciones particulares en los usos siguientes:

a) Residencia comunitaria y hotelero: 1 plaza cada 100 metros cuadrados de superficie construida en hoteles de más de veinticinco plazas, o una plaza de estacionamiento por cada tres habitaciones dobles o el número equivalente de habitaciones sencillas.

Se requerirá un estudio específico que justifique las adecuadas condiciones de accesibilidad, estacionamiento y carga y descarga cuando superen, en cualquier categoría, cien plazas o 2.000 metros cuadrados construidos.

b) Uso comercial y de oficinas: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

En locales y edificios destinados al uso comercial, se preverá 1 plaza de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados o fracción en los siguientes casos:

- Edificios de nueva planta con superficie construida destinada a usos comerciales o no especificados de más de 1.000 metros cuadrados.
- Edificios exclusivos y locales de uso comercial de más de 1.000 metros cuadrados construidos.
- Agrupaciones de comercios y locales comerciales, como mercados y mercadillos, pasajes comerciales, galerías comerciales o de alimentación, etc., incluidos los pasillos y superficies comunes de más de 1.000 metros cuadrados construidos.

En locales comerciales, centros y galerías comerciales, centros integrados de comercio y servicios, y edificios exclusivos de más de 2.000 metros cuadrados construidos o que afecten a parcelas de más de 1.000 metros cuadrados, se precisará un estudio especial de las necesidades de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y la justificación de su satisfacción, contenido, en su caso, en el plan especial requerido para su implantación.

Dicho estudio será también exigible en aquellos casos en que así lo establezcan las normas relativas a las condiciones específicas de los usos, o cuando, a juicio del Ayuntamiento, resulte necesario para valorar las condiciones de la implantación, por razones tales como la escasa sección de las calles, el elevado tránsito en la zona en que se implante, las características de la malla viaria, etc.

c) Uso de equipamientos y servicios: las salas de espectáculos o con localidades para el público (cines, teatros, salas de conferencias, bingos y otras análogas que supongan congregación de personas): cuando su aforo sea superior a 100 personas, o la superficie construida superior a 50 metros cuadrados, una plaza de estacionamiento por cada 10 plazas de aforo. La implantación de salas de aforo superior a 500 plazas requerirá la incorporación al proyecto de edificación de un estudio especial sobre las condiciones de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga.

Los templos estarán exentos del índice general.

Las instalaciones deportivas que no contengan localidades para espectadores se regirán igualmente por el índice general; en caso contrario, por las mismas normas que las salas de espectáculos.

d) Usos que requieran la utilización de transportes colectivos de carácter privado, autobuses o microbuses: cuando el carácter del uso haga previsible esta circunstancia, como ocurre en algunas instalaciones deportivas o centros de enseñanza que utilizan transporte escolar, se requerirá un estudio especial de las necesidades y soluciones previstas, a fin de evitar el estacionamiento y maniobra de autobuses en la vía pública.

e) Usos sanitarios con alojamiento de personas: 1 plaza de estacionamiento por cada 6 camas. En centros de más de 2.000 metros cuadrados construidos o de 40 camas, podrá requerirse un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento.

f) Usos culturales abiertos al público como archivos, bibliotecas, galerías de arte, museos, salas de exposición y análogos: estarán exentos de la dotación de estacionamiento cuando la superficie construida sea menor de 1.500 metros cuadrados. A partir de 1.500 metros cuadrados, una plaza cada 200 metros cuadrados construidos.

g) Usos de industria, talleres y almacenes: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.

1 plaza exclusiva de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados ó fracción, si la superficie es superior a 500 metros cuadrados; se requerirá un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento cuando la superficie construida supere 2.500 metros cuadrados y la industria se encuentre emplazada fuera de un polígono industrial, así como cuando se tramiten figuras de planeamiento que ordenen los polígonos industriales. Los espacios de carga y descarga deberán mantenerse permanentemente destinados a este fin, no pudiendo destinarse a estacionamientos, almacenamientos o depósitos, y otros análogos.

h) Otros usos: Los usos no especificados estarán sujetos al índice general de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos. En los edificios en que concurren varios usos, la provisión de plazas se regirá por aplicación a cada uno de lo dispuesto en esta norma.

TÍTULO III
NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO IV
CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO IV

CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LAS EDIFICACIONES.

Art. 3.4.1 DEFINICIÓN

Condiciones de seguridad en los edificios son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Con carácter general se estará a lo dispuesto por la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas de Transportes y de la Comunicación, así como al Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón para la Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Art. 3.4.2 APLICACIÓN

Las condiciones que se señalan para la seguridad de los edificios son de aplicación las obras de nueva edificación y los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su previsión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Art. 3.4.3 ACCESO A LAS EDIFICACIONES

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en donde debe exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio deberá ser colindante directamente con el viario, al menos en un tercio (1/3) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros, de forma que sea posible el acceso a la construcción por vehículos de servicio de ambulancia o incendios.

Art. 3.4.4 PUERTA DE ACCESO

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, cuya anchura libre no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Art. 3.4.5 CIRCULACIÓN INTERIOR

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una dimensión mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

b) Los distribuidores y corredores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión no será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

TÍTULO III
NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO V
CONDICIONES AMBIENTALES

CAPÍTULO V

CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 3.5.1 DEFINICIÓN

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea su actividad y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas o por sus vertidos sólidos o líquidos.

Art. 3.5.2 APLICACIÓN

Las condiciones ambientales son de aplicación en cualquiera de los tipos de obras a realizar y para cada uno de los usos que pudieran darse en el ámbito de estas Normas del Plan General.

Art. 3.5.3 COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con otros usos deberá cumplir las siguientes condiciones generales:

- a) Las actividades evitarán producir incomodidades que impliquen riesgos al medio natural, alterando las condiciones de salubridad e higiene y el equilibrio ambiental.
- b) Los titulares de la actividad tendrán obligación de reducir las cargas contaminantes de sus efluentes, utilizando para ello la mejor tecnología existente y previendo sus costes y mantenimiento.
- c) El control de la Administración es necesario e ineludible y se deberá realizar previamente a la autorización de cualquier uso, tramitando en su caso el oportuno expediente de actividad molesta, antes de conceder la licencia municipal de obras y con posterioridad verificando las medidas instaladas y su funcionamiento antes de conceder la licencia de uso o actividad.

Art. 3.5.4 LUGARES DE OBSERVACIÓN DE LAS CONDICIONES

1. El impacto producido por el ejercicio de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas ordenanzas y su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos donde dichos efectos sean más aparentes.
- b) En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.

Art. 3.5.5 EMISIÓN DE RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.

2. No se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

Art. 3.5.6 RUIDOS

Las actividades como emisores acústicos estarán sujetos a las limitaciones establecidas en la Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón, y la normativa que la complemente o sustituya⁴.

⁴ Introducido por la Modificación Aislada N° 6.

Art. 3.5.7 VIBRACIONES

No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación establecidos en el Art. 3.5.4. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local donde se sitúen todos aquellos elementos que originen vibraciones, así como los apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Art. 3.5.8 DESLUMBRAMIENTOS

Desde los lugares de observación mencionados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado de fuente luminosa de gran intensidad.

Art. 3.5.9 EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentaciones sectoriales de aplicación. Se prohíben las salidas directas a fachada de evacuaciones de humos, gases y olores de todo tipo; se admiten las salidas de acondicionadores de aire mediante rejillas situadas al menos a 300 cm sobre la rasante, formadas por lamas inclinadas que dispersen la emisión sin afectar a huecos cercanos ni a los viandantes.

Art. 3.5.10 EVACUACIÓN DE LAS AGUAS Y CONTAMINACIÓN.

1. Los vertidos de aguas residuales deberán tratarse para que no modifiquen la calidad de las aguas del cauce al que vierten. Para ello, la estación depuradora prevista garantizará los niveles de emisión que se establecen en estas Ordenanzas.

2. Los niveles de emisión o concentración máximas instantáneas permitidas en los vertidos individuales a los colectores serán:

Parámetro	Concentración	Unidad
pH	5,5, - 8,5	-
Temperatura (°C)	30	°C
Conductividad	1.300	s/cm
Sólidos en suspensión	30	mg/l
Sólidos sedimentables	6	mg/l
DBO ₅	40	mg/l
Aceites y grasas	100	mg/l
Fenoles totales	5	mg/l
Cianuros o Sulfuros totales	2	mg/l
Hierro	10	mg/l
Arsénico, Selenio o Plomo	1	mg/l
Cromo total	5	mg/l
Cromo hexavalente	1	mg/l
Zinc	5	mg/l
Mercurio	0,05	mg/l

Cadmio	0,5	mg/l
Níquel, Cobre o Estaño	2	mg/l

3. No se concederán nuevas licencias a instalaciones o edificios que no prevean la conexión de sus vertidos a la red de alcantarillado. Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan al exterior. El diámetro mínimo de los conductos de acometida será de 200 mm, unificándose los puntos de conexión para hacer mínimo el número de acometidas.
4. Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.
5. Se conservarán, como usos tolerados a extinguir, los pozos ciegos y vertidos directos a cauce existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan y que cuenten con autorización del organismo gestor de la cuenca hidrográfica.
6. Las conexiones de las instalaciones industriales a la red contarán con arqueta de control, accesible desde la vía pública, en la que se puedan tomar muestras de los vertidos para su análisis.

TÍTULO III
NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO VI
CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL

CAPÍTULO VI

CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL

Art. 3.6.1 CONTENIDO

1. Las condiciones de adecuación formal de los edificios son las relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de ésta en el ambiente característico del municipio ordenado por estas Normas.
2. En el entorno de elementos catalogados, las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del conjunto preexistente, respetando los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura local. Las fachadas serán preferentemente planas y homogéneas, utilizando un único material básico.
3. Para garantizar la adecuación de los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de cuanta documentación gráfica o escrita considere oportuna abarcando, en su caso, el ámbito urbano afectado por la nueva edificación.

Art. 3.6.2 CONSIDERACIONES GENERALES

1. Toda actuación urbanizadora o edificatoria deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determina en estas Ordenanzas.
2. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición que dan carácter al edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.
3. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
4. En obras de restauración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.
5. Los planes especiales o parciales podrán establecer condiciones formales diferentes de las contempladas en este capítulo, justificando su elección tipológica.

Art. 3.6.3 FORMACION DE CHAFLANES

1. Se formarán chaflanes en las esquinas en las que concurren vías de tráfico rodado, cuya tipología edificatoria sea de alineación coincidente con la del vial, mantendrán en todas sus plantas un límite a la edificación formando chaflán de la anchura reflejada en el cuadro, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz de las alineaciones principales que forman la esquina. Están exentos de la obligación de formar chaflanes los encuentros viales entre alineaciones con ángulos mayores de 135°.

Para calles de ancho ≤ 12 metros: 3,50 metros.

Para calles de ancho > 12 metros: 4,00 metros

2. La superficie triangular definida por el chaflán y las prolongaciones de las alineaciones de las calles será de cesión gratuita y obligatoria para su incorporación a la vía pública, no pudiendo ser ocupada por la construcción bajo la rasante.
3. Sobre la superficie afectada por el chaflán se permiten vuelos y aleros, cuyo saliente no excederá del permitido en la calle de mayor ancho, ni su proyección distará del bordillo menos de cincuenta centímetros.
4. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la obligación de formar chaflanes en los casos en los que la estructura urbana o la

intervención urbanística prevista así lo aconseje. En particular en los casos en que una de las calles concurrentes se destine de forma permanente a uso exclusivo de peatones a través del correspondiente instrumento de planeamiento.

Art. 3.6.4 VOLÚMENES

1. Los volúmenes de las nuevas edificaciones se definirán desde el objetivo de la adecuación formal de éstas por sus condiciones de forma y tamaño.
2. La forma de los volúmenes será preferiblemente sencilla, asimilable a volúmenes geoméricamente simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubierta, y cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales, etc.) estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.
3. El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitorias a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación.

Art. 3.6.5 DISEÑO DE FACHADAS

1. Cuando la edificación proyectada se localice flanqueada por edificios protegidos, se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las edificaciones colindantes.
2. Los medianiles que deban quedar descubiertos, aun de forma temporal, las fachadas laterales y las posteriores, se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.
3. En los edificios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos típicos o de interés, como portadas adoveladas de sillería, ventanales con labores o molduras, arquerías altas, aleros trabajados, balconajes, rejas, etc., se prohibirá toda obra de reforma que tienda a desfigurarlos o hacerlos desaparecer.
4. Los establecimientos comerciales o industriales situados en planta baja de edificios en entornos protegidos tratarán su fachada en continuidad con la del edificio que los alberga.
5. En lo posible, se integrarán de modo poco aparente las instalaciones accesibles desde la vía pública. Las cajas de reguladores, acometidas y protección, equipos de medida, etc, se alojarán en su caso en nicho practicable, con tapa tratada de forma similar a la fachada.

Art. 3.6.6 SALIENTES Y ENTRANTES EN LAS FACHADAS

1. Son salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados.
 - a) Se entiende por *balcón* el saliente abierto que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja y una anchura que comprenda un único vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a quince (15) centímetros.
 - b) *Balconada* es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven.
 - c) Se entiende por *terrazas* los espacios entrantes, o los salientes no cerrados que superen las dimensiones establecidas en apartados anteriores. Cuando esté cerrado como máximo por dos de sus lados computará el 50% de su superficie a efectos de edificabilidad.
 - d) Se entiende por *mirador* el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior con un cuerpo completamente acristalado. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

e) *Cuerpos volados cerrados*, son los salientes cerrados en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

2. Con carácter general y salvo otras determinaciones de las condiciones particulares de las distintas zonas, desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, el vuelo se regulará por los siguientes parámetros según anchuras de calles:

Ancho de calle	vuelo máximo
< 8 m	No admitido
≤ 10 m	0,50 m, sólo balcones y terrazas
≤ 15 m	0,75 m
>15 m	1,00 m

3. En calles de diez metros de anchura o menores y en patios de manzana, no se permitirán terrazas salientes, miradores ni cuerpos volados cerrados.

4. En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

5. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior ni a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

6. Para determinar la anchura de la calle a los efectos previstos en los párrafos anteriores, se considerarán las siguientes reglas:

a) En calles, se considerará la anchura comprendida entre alineaciones oficiales de vial opuestas en el tramo correspondiente a la longitud de la manzana en la que se integre la parcela.

b) Cuando la calle incluya una zona verde a la manera de rambla o bulevar, se considerará como anchura la distancia entre las alineaciones oficiales de las parcelas edificables que recaigan a ella.

c) Cuando la anchura de la calle sea irregular, se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana.

d) Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta a estos efectos, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.

e) En plazas, se tendrá en cuenta la anchura de la calle de mayor ancho de las que concurran directamente en la plaza.

7. El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto de cota más alto a lo largo del tramo de fachada en que se sitúe, determinado con arreglo a lo dispuesto en el Art. 3.1.35 de estas normas.

8. En los chaflanes se podrán disponer los vuelos que resulten de la prolongación de los de las calles. Las características de este vuelo serán las que se establezcan para la calle más estrecha a pesar de que se superen las dimensiones del mismo.

Para la verificación de la limitación de longitud de los vuelos cerrados en relación con las longitudes de fachada, los que se habiliten en el chaflán podrán considerarse incluidos, indistintamente, en cualquiera de las dos fachadas o repartirse entre ambas.

9. La longitud de vuelos a lo largo de la fachada será libre hasta la junta de separación de edificios, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil sobre vistas oblicuas y luces rectas en los predios colindantes.

10. No se admitirán vuelos abiertos ni cerrados sobre suelos calificados como equipamientos o espacios libres públicos.

11. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión con que sobresalen los vuelos y salientes anteriores respecto a la fachada, cuando así lo aconsejen las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

Art. 3.6.7 SALIENTES PERMITIDOS RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR

Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, o las de las disposiciones del Código Civil relativas a vistas y luces entre predios colindantes, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

1. Los vuelos cerrados no podrán ocupar en conjunto una superficie superior al setenta por ciento (70%) de la superficie de la parte de cada fachada comprendida entre la horizontal a 3,50 metros sobre la acera y la que determina la altura del edificio. Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas y de las aristas de chaflán o giro de fachada, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a setenta y cinco (75) centímetros. En aleros podrá superarse en 30 cm el vuelo máximo permitido. En ningún caso se permiten vuelos distintos de los aleros sobre parcelas de equipamiento o espacios libres públicos.

2. El arranque de los vuelos estará situado como mínimo a 350 cm sobre la rasante de acera en el punto más desfavorable del tramo de fachada considerado.

3. Salientes en planta baja: Se autorizan las marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con saliente máximo de la décima parte del ancho de la calle y altura mínima de arranque superior a 2,50 m, sin vertido de aguas a vía pública, siempre que queden retranqueadas del bordillo existente o previsto en 50 cm, y no existan otras limitaciones previstas por razón del tráfico, apreciadas por los servicios técnicos municipales. La posibilidad de colocar carpinterías salientes se regula en el Art. 3.6.13.

Art. 3.6.8 MATERIALES DE LAS FACHADAS

Los materiales de fachada serán los utilizados tradicionalmente en la localidad o bien los característicos del barrio o zona si presentan rasgos propios, y siempre basados en el criterio general de utilizar preferiblemente colores claros y tonos naturales mates. Las fachadas podrán construirse de ladrillo caravista, piedra o revestimientos continuos coloreados en masa, sin que se exija un exacto mimetismo con las técnicas constructivas antiguas, pero sin que sean tampoco admisibles los aparejos simulados o imitaciones de materiales.

Art. 3.6.9 CUBIERTAS

1. Las cubiertas en el casco residencial serán preferiblemente de teja árabe cerámica sobre faldones inclinados, especialmente en entornos en los que esta solución se halla consolidada como tipo característico. Se admiten las soluciones de cubierta plana en entornos en los que no exista dicha continuidad visual de cubiertas inclinadas.

2. Las cubiertas inclinadas deberán ser sencillas, rematadas con alero en todas las fachadas a las que recaigan faldones, con soluciones a dos, tres o cuatro aguas y adaptadas al volumen que cubren, disponiendo su cumbrera de modo que se produzca una menor altura visible del edificio. Se prohíbe la utilización de pizarras y fibrocemento.

3. Las pendientes serán planos con una inclinación máxima de treinta (30) grados sexagesimales.

4. Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.

5. Las edificaciones industriales agrupadas en polígonos exteriores al casco residencial podrán hacer uso de soluciones técnicas convencionales para este tipo de construcciones.

Art. 3.6.10 CORNISAS Y ALEROS

1. Las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias. En las zonas más antiguas del casco consolidado se recomienda la ejecución de los aleros con la labor tradicional de bandejas de ladrillo macizo en voladizos sucesivos.
2. El saliente máximo de estos elementos respecto de la fachada será el que se establece en cada zona para vuelos con carácter general; en ausencia de dicha regulación, podrá superarse en 30 cm el vuelo máximo permitido según Art. 3.6.6 para el ancho de la calle a la que recaigan.

Art. 3.6.11 CHIMENEAS Y ANTENAS

1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbrera para conseguir una menor altura. Los paramentos verticales de las chimeneas deberán ser preferentemente de la misma composición y color que los cerramientos del edificio.
2. La instalación de antenas u otro tipo de elementos captadores de telecomunicaciones, se efectuará con el mismo criterio de agrupar los receptores en un dispositivo conjunto para cada inmueble.
3. Las antenas de cualquier tipo y sus mástiles o soportes en cubierta no se situarán sobre el pretil de fachada, debiendo retranquearse al menos tres metros de cualquier plano de fachadas. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima; preferiblemente en el faldón no recayente a vía pública. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto. Las construcciones previstas en su caso para albergar este tipo de instalaciones están sujetas a las limitaciones de edificabilidad, alturas u ocupación establecidas para la zona considerada. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, las antenas colectivas se instalarán preferiblemente en espacios abiertos comunes. Se prohíbe instalar en edificios catalogados antenas visibles desde el exterior.

Art. 3.6.12 HUECOS EN CUBIERTA

1. Podrán abrirse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta, exclusivamente en la forma de ventanas en el plano de las mismas.
2. Las *ventanas abiertas en el faldón de cubierta* deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:
 - a) Su forma será de proporción rectangular.
 - b) La superficie de hueco no superará el 20% del la superficie del faldón.
3. Las *buhardillas* no se admiten en ningún tipo de edificio.

Art. 3.6.13 TRATAMIENTO DE PLANTAS BAJAS

1. Con carácter general cualquier instalación de portadas y escaparates de locales no podrá alterar la composición de huecos y macizos de las fachadas, cuyas condiciones se fijan en los artículos anteriores; únicamente se podrá rebasar el plano de fachada, si la acera es de ancho superior a un metro, con elementos de carpintería hasta un máximo de diez centímetros, respetando un zócalo de 85 cm.
2. Los toldos móviles se situarán de forma que todos sus elementos queden a una altura no inferior doscientos ochenta y cinco (285) centímetros de la rasante de la acera.
3. Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez centímetros y deberán realizarse con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.

4. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura no inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, con un saliente máximo de cincuenta (50) centímetros, y no superior en todo caso al ancho de la acera en ese punto. Su dimensión vertical máxima será de sesenta (60) centímetros, y se realizarán con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.

5. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión en que sobresalen los elementos anteriores respecto a la fachada, cuando así lo requieran las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

Art. 3.6.14 MEDIANERÍAS

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto, calidad y protección frente a la intemperie sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 3.6.15 APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO

1. La instalación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas exteriores requerirá un estudio de conjunto de ésta, con el fin de justificar su ubicación donde menos perjudique a su decoro.

2. En los proyectos de obra nueva de edificios de vivienda colectiva en los que no se contenga la instalación efectiva de aire acondicionado, deberán contenerse determinaciones relativas a la futura ubicación de equipos individuales tras la finalización del edificio, bien agrupándolos en un espacio común, bien previendo su localización en huecos reservados para este fin.

Art. 3.6.16 CONDUCCIONES EXPUESTAS A LA VISTA

Las conducciones que deban instalarse al aire libre, como las de gas, se situarán preferentemente en las fachadas interiores de los edificios, admitiéndose en las fachadas exteriores sólo cuando se acredite la imposibilidad de otra solución. En este caso, se requerirá un estudio del efecto de la instalación sobre el alzado del edificio, para seleccionar los recorridos que menos afrenten su decoro, aprovechando impostas o elementos en relieve de la fachada y pintando las tuberías de los colores apropiados para reducir su efecto. Se admitirán soluciones de trazado aparente de conductos e instalaciones en edificios de uso no residencial que las utilicen como elemento expresivo de su composición exterior.

Art. 3.6.17 TENDIDOS AÉREOS

1. Se prohíbe la instalación con carácter permanente de tendidos aéreos de electricidad, telefonía u otras señales que utilicen regular y sistemáticamente los edificios como parte principal del soporte físico de su red de distribución.

2. Provisionalmente, podrán establecerse nuevos tendidos aéreos cuando existan razones técnicas debidamente justificadas por las empresas y se cuente con la conformidad fehaciente de los propietarios afectados. En todo caso la solución requerirá la aceptación del Ayuntamiento, previo informe de los servicios municipales competentes.

En tales casos, en las zonas de edificación en manzana cerrada se requerirán estudios de los recorridos sobre los alzados de los edificios, siendo exigible la utilización de impostas y resaltos de las fachadas con objeto de menoscabar lo menos posible su decoro. Los puntos aéreos de cruce que sean necesarios requerirán

un análisis previo de sus efectos visuales para determinar la situación más adecuada, que deberá ser aceptada por el Ayuntamiento.

Los nuevos tendidos aéreos que se autoricen permanecerán en tanto no varíen las razones que justificaron su autorización.

3. El planeamiento de desarrollo del plan contendrá las previsiones necesarias para la transformación de tendidos aéreos en subterráneos.

Art. 3.6.18 ESTRUCTURAS AÑADIDAS A LAS EDIFICACIONES

Las antenas de radiocomunicación y de televisión se regularán por las disposiciones sectoriales aplicables. Las estructuras de grandes dimensiones o de localización destacada se tramitarán como proyectos de reforma que valorarán la incidencia del nuevo elemento en el conjunto del edificio y en su entorno, con atención a las vistas próximas y a las lejanas.

Los paneles de captación de energía solar se admitirán sobre el faldones de cubierta siempre que se sitúen yuxtapuestos o integrados. Si la instalación es superpuesta, deberá estar en una situación no visible desde la vía pública.

Art. 3.6.19 CERRAMIENTOS Y VALLADOS

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

3. Las parcelas edificadas podrán vallarse mediante muretes rematados con cercas de cerrajería o tablas, admitiéndose, con acabados propios de fachada, la construcción de tapias ciegas hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Art. 3.6.20 ACONDICIONAMIENTO DE PATIOS

Los proyectos de edificación que se sometan a trámite de obtención de licencia deberán definir el acondicionamiento de los espacios libres de dominio y uso privado que formen parte integrante de la parcela sobre la que se proyecte la edificación.

En el caso de espacios privados sin edificar al servicio de más de una parcela, o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas.

En las zonas de uso principal residencial, los patios de manzana no edificados en planta baja deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Art. 3.6.21 PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

TÍTULO IV
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I
RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

- SECCIÓN 1ª DEFINICIÓN, REGULACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO
SECCIÓN 2ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

TÍTULO IV.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 1ª

DEFINICIÓN, REGULACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Art. 4.1.1 DEFINICIÓN

1. Constituyen los *sistemas generales* los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establecen las Normas del PGOU, conforme al modelo de desarrollo que adoptan para el municipio de Villanueva de Gállego.

2. Los sistemas generales definidos por las Normas del PGOU se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes.

Art. 4.1.2 REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales se contienen en el Capítulo II del Título II, Condiciones Particulares de los Usos.

2. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores del suelo urbanizable requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio de la facultad municipal de acometerla, si concurren circunstancias especiales que así lo aconsejen.

3. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas de suelo urbano requerirán previamente a su ejecución la aprobación del correspondiente Plan Especial.

4. Los sistemas generales aislados podrán ejecutarse directamente con arreglo al correspondiente proyecto de urbanización.

Art. 4.1.3 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público; estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas del PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de titularidad pública y uso actual no coincidente con el previsto por las Normas del PGOU para el sistema general afectado, deberán adscribirse a los bienes municipales de dominio público, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su Patrimonio mediante los sistemas de obtención previstos en el ordenamiento urbanístico y según se regulan estas Normas.

4. En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de éstas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere Art. 16.4 L5/99, solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

5. En el caso de terrenos afectos a un sistema general que sea objeto de explotación económica que pueda transformar su naturaleza o topografía, podrá diferirse la transmisión mediante convenio con la propiedad de acuerdo con los planes de explotación estableciendo los plazos para abandono total o progresivo de la actividad, restitución de superficies y transmisión de las mismas.

SECCIÓN 2ª

OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 4.1.4 OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos clasificados como sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo por alguno de los procedimientos establecidos en el Título Cuarto, Capítulo III de la L5/99.

Art. 4.1.5 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a las Normas del PGOU estén adscritos a determinada unidad de ejecución, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en la misma unidad.

2. Los propietarios a que se refiere lo anterior formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que le sean adjudicadas, incluyendo en ellos la repercusión de las cesiones a favor de la administración actuante.

Art. 4.1.6 OBTENCIÓN POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda para la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará según lo establecido en ella legislación urbanística y Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 4.1.7 OCUPACIÓN DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por las Normas del PGOU, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el sector de suelo urbanizable.

2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en los mismos se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 4.1.8 EJECUCIÓN MATERIAL

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas en todo caso de acuerdo con las previsiones de las Normas del PGOU y con base en las siguientes determinaciones.

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.

b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas

generales en el suelo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable.

c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contengan las Normas del PGOU y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma de Interior en suelo urbano.

TÍTULO IV

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª	DISPOSICIONES GENERALES
SECCIÓN 2ª	CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE USOS
SECCIÓN 3ª	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LOS USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE
SECCIÓN 4ª	REGIMEN GENERAL DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE
SECCIÓN 5ª	CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE
SECCIÓN 6ª	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUE)
SECCIÓN 7ª	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNUG)
SECCIÓN 8ª	CUADRO DE ORDENACION DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 4.2.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1. El *suelo no urbanizable* incluye aquellas áreas del territorio municipal que el Plan General mantiene al margen de los procesos de urbanización.

2. Constituyen el *suelo no urbanizable especial (SNUE)* los terrenos 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.

También se integran en esta categoría aquellos otros terrenos que presentan graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica, o que se encuentran sometidos a cualquier otro riesgo natural que desaconseja su aprovechamiento urbanístico.

Igualmente, se incluyen en esta categoría otros terrenos por razón de su especial interés natural y por su productividad agrícola.

De acuerdo con las diferentes razones que motivan su preservación, se distinguen las siguientes categorías:

RF. Zona de Ribera Fluvial. Se corresponde con las superficies del cauce medido en sus líneas de crecida ordinaria con período de retorno de diez años. A estos márgenes de cauce se incorporan las zonas de servidumbre del dominio público hidráulico, en una banda de cinco metros de anchura en ambos lados del río, más un sobreancho que recoge las zonas arboladas y cañares existentes, así como las zonas más fácilmente inundables. Se incorpora el ámbito del LIC 'Bajo Gállego'.

D. Zona afecta a la Defensa Nacional. La delimitación coincide con el espacio reservado para uso del Ministerio de Defensa.

I. Vías de comunicación e infraestructuras. Se incluyen en este ámbito la autovía, las carreteras nacionales o autonómicas, el ferrocarril con sus dependencias anejas y las vías pecuarias, incluyendo en todos los casos las propias plataformas de las infraestructuras y sus zonas de dominio.

Igualmente se incluyen los sistemas de servicios de infraestructuras energéticas al servicio de la población que por su especial situación es necesario delimitar.

RT. Zona de Regadío Tradicional. La zona protegida se delimita abarcando los suelos de huerta de regadío, situado a continuación de las bandas de servidumbre del dominio público hidráulico, hasta alcanzar la traza del ferrocarril. Esta se supera al sur del Municipio hasta el límite de la acequia

CN. Zona de conservación natural. Se delimitan en el monte de secano al Oeste del término dos áreas no urbanizables de este tipo, que se consideran poco aptas para el desarrollo urbano por razón de las elevadas pendientes del terreno y por su aptitud para actuaciones de reforestación. Se incluye en la mayor de ellas parte de la ZEPA de los pinares de Zuera.

EC. Zona de protección de Patrimonio Cultural. Se delimitan aquellos terrenos en los que es necesario establecer condiciones específicas de protección por concurrir valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o culturales.

3. Se integrarán en la categoría del *suelo no urbanizable genérico (SNUG)* los terrenos que, sin verse sometidos a protección especial, sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, sin que hayan sido incluidos en la categoría especial a que alude el anterior punto de este artículo.

De acuerdo con las diferentes razones que motivan su preservación, se distinguen las siguientes categorías:

G1 Grado 1. Este tipo de suelo ocupa aproximadamente la zona intermedia entre las dos piezas de Conservación Natural. Su posición alejada de suelos urbanos o urbanizables permite ampliar el régimen de usos admitidos en G2 para incluir granjas de porcino.

G2 Grado 2. El suelo de esta categoría se extiende desde el ferrocarril hasta el pie de las zonas de Conservación Natural, englobando el casco consolidado y otros suelos urbanizables no delimitados, para los que constituye, hasta que eventualmente se delimiten en ellos nuevos sectores, la referencia en cuanto a condiciones de uso y de edificación.

4. La delimitación de unos y otros suelos es la que figura en planos de clasificación de suelo con las indicaciones de las Normas correspondientes. En los planos de usos pormenorizados se grafían las zonas en que se subdivide para regular su régimen de uso y condiciones de la edificación.

Art. 4.2.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO

1. Conforme al artículo 21 de la LUA, los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

2. Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable.

3. El suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urbanísticas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera naturalmente susceptible.

Art. 4.2.3 SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES

Las áreas del territorio afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en este Plan General, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas.

Cuando en una misma parcela se haya incluida en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la misma, la categoría o protección en la que la superficie sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección.

Art. 4.2.4 CRITERIOS LEGALES DE PROTECCIÓN Y AMBIENTES ECOLÓGICOS BÁSICOS

1. Las zonas del territorio municipal de Villanueva sobre las que existen determinaciones legales que impiden sus transformaciones urbanas o sujetas a la gestión de administraciones supramunicipales son:

- a) El *dominio público hidráulico* del cauce del río Gállego
- b) Los suelos sujetos a *protección medioambiental*: las formaciones de ribera ostentan, en parte, la categoría medioambiental de Lugar de Interés Comunitario (LIC); existe una pequeña parte del territorio municipal afectada por una Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).
- c) El *campo de maniobras militares* de San Gregorio.
- d) Las *vías de comunicación e infraestructuras*.

2. En las áreas del territorio con mayores pendientes se considera que concurre su valor paisajístico con una menor aptitud geotécnica para soportar desarrollos urbanos, y se destinan por ello a *conservación natural*.

3. Igualmente, por razón de su especial interés natural y por su productividad agrícola, se incluyen en esta categoría la huerta de *regadío tradicional* comprendida entre el cauce del Gállego y el ferrocarril.

4. Para formular una regulación efectiva de las actividades o usos posibles en el suelo no urbanizable se considera la diferenciación en el territorio de los principales ambientes ecológicos, con especial atención a las formaciones vegetales que contienen; conforme a ello se gradúan las medidas de protección con arreglo a los siguientes ambientes ecológicos básicos:

- a) *Cauce*. Engloba los terrenos del dominio público hidráulico, formaciones naturales de la ribera y ambientes palustres.
- b) *Huerta*. Corresponde a las superficies de regadío artesanal.
- c) *Secano*. Llanura semiesteparia que queda en un nivel que no permite su riego directo por gravedad desde la red de acequias del río.
- c) *Monte bajo*. Corresponden a esta zona las laderas inferiores de las estribaciones de los Montes de Castejón, con pendientes elevadas, aptas para reforestación o para conservación en su estado natural de ambientes, arbolado y cultivos de tipo mediterráneo.

Art. 4.2.5 PARCELACIONES RÚSTICAS

1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

2. No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o de la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

Art. 4.2.6 CONDICIONES DE LAS PARCELAS

1. Se considerará ilegal toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la legislación urbanística y en estas normas, que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población o en virtud de la cual se segreguen o dividan parcelas de extensión inferior a 4.000 metros cuadrados en el suelo de regadío, o de 25.000 metros cuadrados en el suelo de secano.

2. Conforme a lo dispuesto por la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, y prevenido por la disposición adicional segunda de la Ley 5/1999, urbanística de Aragón, en caso de promulgarse legislación autonómica específica que determine unidades mínimas de cultivo diferentes de las magnitudes indicadas en el párrafo anterior, se considerarán dichas unidades como parcelas mínimas en el suelo no urbanizable a efectos de segregación o división de terrenos.

3. Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el apartado anterior en los siguientes supuestos:

- a) Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta, resulta ninguna finca inferior a la superficie mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.
- b) Cuando la segregación o división se produce por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto con la legislación específica.
- c) Conforme al artículo 25.b) de la ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, en el supuesto excepcional de las estaciones de

suministro de combustible para automóviles la parcela mínima se reduce a 2.000 metros cuadrados.

4. Salvo que se impongan condiciones más restrictivas en planes de ordenación de los recursos naturales o instrumentos de ordenación que ostenten esa facultad, las edificaciones que permitan estas normas tendrán afectada una parcela de terreno de 10.000 m² de superficie mínima en regadío y 25.000 m² en secano. En ningún caso se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior con fines de edificación.

Se exceptúan de cumplir las condiciones dimensionales indicadas en el párrafo anterior las parcelas sobre las que vayan a realizarse construcciones vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas, salvo las dedicadas al porcino, siempre que no incluyan residencia de personas, que las parcelas tengan, al menos, 4.000 metros cuadrados en suelo de regadío y 10.000 metros cuadrados en secano, y que pueda acreditarse documentalmente la condición de agricultor o ganadero profesional del interesado.

También se exceptúan de cumplir esta condición los almacenes agrícolas descritos en el Art. 4.2.16 de estas normas.

Las parcelas que no cuenten con acceso desde una vía o camino reflejados como tales en Catastro no se considerarán aptas para ser edificadas.

Las edificaciones que se autoricen en el suelo no urbanizable de acuerdo con estas normas se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas en que se sitúen, que tendrán la consideración de indivisibles.

5. Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los dos apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que constituya una extensión continua incluida en la misma unidad registral y esté íntegramente clasificada como suelo no urbanizable no afectado por declaración de utilidad pública implícita o explícita que pudiera motivar su expropiación, sin que puedan tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, las incluidas en los sistemas generales, ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.

6. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, toda parcelación rústica deberá obtener la previa declaración municipal de innecesariedad de la licencia de parcelación, mediante la que el Ayuntamiento verificará que efectivamente la división o segregación reúne las características que tipifican como rústicas las parcelaciones en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Conforme a lo establecido en el Art. 4.2.15 de estas normas, se considerará que las parcelaciones que no se atengan a dichas condiciones pueden dar lugar a la constitución o ampliación de un núcleo de población, por lo que tendrán la consideración de urbanísticas.

7. La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario.

8. Las obras de accesos desde carreteras y caminos habrán de cumplir lo establecido en la legislación aplicable, para lo que serán necesarias las correspondientes autorizaciones de los órganos competentes.

Art. 4.2.7 CAMINOS RURALES Y CIERRE DE FINCAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

1. La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de ella, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien cuando constituya la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público.

2. En toda solicitud de licencia o certificación de su innecesariedad para la parcelación de terrenos en el suelo no urbanizable, deberá garantizarse que no se

afecta desfavorablemente la red de caminos rurales, así como que todas las fincas resultantes cuentan con las debidas condiciones de acceso.

3. Salvo que en el plan general se establezca lo contrario, las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se erijan en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos 8 metros del eje de la vía y 3 metros del borde exterior de su calzada, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.

4. Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojoneros destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos.

5. Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediando la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que éstos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 50 centímetros de altura, medidos desde la rasante del terreno. Tendrán, salvo autorización expresa por la especial naturaleza de la actividad, una altura máxima de dos metros y medio; y podrán ser trasdosados con vegetación para ocultamiento de vistas.

Los cerramientos artificiales deberán adaptarse a las soluciones tradicionales en su entorno, tanto en su dimensión y su composición, como en sus materiales y colores. En ningún caso se admitirá la utilización de materiales de derribo o heteróclitos (puertas, chapas, somieres...), ni de celosías de hormigón o cerámica.

6. Podrá denegarse la licencia para el cerramiento de fincas rústicas cuando de las características del cierre proyectado o de las que pudieran comprobarse sobre el terreno, y bien por las condiciones intrínsecas de la actuación propuesta o de su resultado conjunto con otras del entorno, pudiera inferirse que dicho cierre promueve o consolida una parcelación urbanística ilegal, produciendo de hecho el fraccionamiento de una o más fincas, o materializando su fraccionamiento civil cuando sea contrario a la normativa urbanística.

SECCIÓN 2ª

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Art. 4.2.8

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el suelo no urbanizable regulan las limitaciones de los usos admitidos y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con la siguiente clasificación genérica:

1. Usos productivos rústicos. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:

- 1.a) Usos de cultivo
- 1.b) Explotaciones agrarias
- 1.c) Explotaciones ganaderas
- 1.d) Usos extractivos

2. Actuaciones de interés público general. Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

- 2.a) Actuaciones relacionadas con la protección y mejora del medio
- 2.b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas
- 2.c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas

3. Actuaciones específicas de interés público. Se permiten una serie de construcciones e instalaciones en relación al art. 31 y 32 de la ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes subgrupos:

3.a) Usos relacionados con las explotaciones agrarias y agroindustriales⁵ que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores que no está directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural.

3.b) a 3.f) Servicios públicos, usos recreativos y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.

4. Uso residencial. Se definen los siguientes subgrupos:

4.a) Vivienda rural tradicional.

4.b) Vivienda familiar asociada a un uso permitido agrario, de interés público general.

4.c) Vivienda familiar aislada.

Art. 4.2.9 CALIFICACIÓN DE LOS USOS

Para cada una de las zonas de protección en suelo no urbanizable se establece una calificación de los usos en las siguientes categorías:

a) Incompatibles: aquellos usos, actividades o acciones que quedan prohibidos.

b) Compatibles: aquellos usos, actividades o acciones que quedan sujetos para su autorización y desarrollo además de a la legislación sectorial correspondiente, a las condiciones fijadas en estas Normas.

Art. 4.2.10 CONDICIÓN PREVIA A LOS USOS COMPATIBLES

La compatibilidad de una actividad en cada zona será efectiva sin perjuicio de la necesidad de realizar una Evaluación de Impacto Ambiental para los casos en que son exigidos por la Ley 5/99 Urbanística de Aragón y Ley 4/89 de Espacios Naturales, o bien por la reglamentación sectorial correspondiente, entre ésta la propia Norma que regula su evaluación (Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental), con los contenidos que se establecen en el artículo 37 de la Ley 11/1992, de 24 de Noviembre, de Ordenación del Territorio.

Art. 4.2.11 USOS PRODUCTIVOS RÚSTICOS

Usos de Cultivo (1.a)

1. Comprende los usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, y otros análogos.

2. Este uso puede incluir la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalación de riegos, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas y otras labores propias de la agricultura.

Requerirán licencia urbanística la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto los viveros autorizados. La licencia se concederá de conformidad con lo establecido por el plan para cada tipo de suelo.

Explotaciones agrarias (1.b)

⁵ Introducido por la Modificación Aislada N° 4.

1. El uso de explotación agraria conllevará la ejecución de las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas; almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.

También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones y límites que en cada caso se establezcan.

2. Los usos y las obras de edificación o instalación, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del titular, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

Se considerarán agricultores profesionales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectivamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

Las personas físicas acreditarán su condición de profesional justificando su afiliación al régimen especial agrario o de autónomos de la Seguridad Social. Las personas jurídicas lo harán mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos, e informe favorable del departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón. Alternativamente, las sociedades agrarias de transformación (S.A.T.) podrán acreditar la afiliación al régimen especial agrario del número de miembros exigidos al efecto por la normativa que las regule.

3. Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación.

Si dicha justificación no existe o se estima insuficiente, la solicitud de licencia podrá tramitarse como actuación específica de interés público, siempre que reúna los requisitos necesarios.

4. Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por el órgano de la Administración que ostente la competencia para ello.

Explotaciones ganaderas (1.c)

1. Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, o cuando constituyan uso independiente de la tierra, tendrán la consideración de uso permitido dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones aplicables y de estas normas.

2. Las explotaciones ganaderas se regirán por lo dispuesto en el decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas.

3. Se clasifican de acuerdo con el decreto mencionado en:

- Explotaciones domésticas
- Pequeñas explotaciones
- Explotaciones productivas o industriales

La asignación de las explotaciones a cada una de las tres categorías, según especies animales y el número de cabezas, responderá al anejo I de la directriz.

4. Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a licencia urbanística. En el supuesto de que requieran licencia de actividad clasificada o de apertura, además de la urbanística, serán objeto de una sola resolución por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, haciéndose innecesario resolver sobre la segunda.

Cuando, por el contrario, procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose al interesado lo que proceda en forma unitaria.

Usos extractivos (1.d)

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el suelo no urbanizable, con las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.

Su autorización estará sujeta, según el tipo de suelo en que se sitúen, a planes de ordenación de los recursos naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

Art. 4.2.12 ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL

Comprenden las modalidades siguientes:

1. Actuaciones relacionadas con la protección y mejora del medio (2.a). Realizadas por la administración por sí o través de concesionarios. A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

- 2.a.a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.
- 2.a.b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.
- 2.a.c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales
- 2.a.d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.
- 2.a.e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
- 2.a.f) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación.
- 2.a.g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

2. Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (2.b.). Relacionadas con la protección y mejora del medio, que comprenden:

- a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquélla.
- b) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta.

A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesado, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, y las infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas.

3. Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c), tales como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de vehículos automóviles y bicicletas y las estaciones de servicio y gasolineras que se permitan con arreglo a las disposiciones sectoriales aplicables y, en particular, conforme a la legislación de carreteras.

Se admite en esta clase de uso el de talleres de automóviles de todo tipo y bicicletas, bares, restaurantes y hoteles con sus instalaciones complementarias (piscinas, zonas recreativas, etc. Vinculada a estos mismos usos, se admite la venta de souvenirs, artesanía y productos típicos del país y en general todos los relacionados con las áreas de servicios.

Art. 4.2.13 ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO

Usos vinculados a actuaciones específicas de interés público

1. A través de los procedimientos establecidos en los artículos 31 y 32 de la ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón, podrán permitirse construcciones e instalaciones de interés público que requieran su emplazamiento en el medio rural.⁶

2. Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida en el apartado siguiente, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no limitativo.

Aun cuando en principio se les supone usos compatibles con esta categoría de suelo, su compatibilidad con el medio deberá establecerse de forma individualizada, con las medidas de protección o corrección precisas, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

3. A) Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano o que deban emplazarse en el medio rural:

3.a. Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria.

B) De carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales que deban emplazarse en el medio rural.

3.b. Usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento que necesiten emplazarse en el medio rural, tales como:

- Campamentos de turismo y áreas de acampada e instalaciones adecuadas a dicho fin.
- Cotos de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes.
- Circuitos de motor
- Usos deportivos al aire libre.
- Instalaciones recreativas y áreas de picnic. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables. Podrán incluirse casetas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a 30 metros cuadrados.
- Parques rurales.

⁶ Introducido por la Modificación Aislada N° 4.

- Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza., instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella.

3.c. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos.

3.d. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de captación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

3.e. Usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios, y otros en que concurran razones objetivas para su localización en el medio rural.

C) Usos asimilables a los servicios públicos, como los de la administración pública, fuerzas armadas, protección ciudadana, servicios urbanos no incluidos entre las obras públicas consideradas en el Art. 4.2.12 de estas normas, los cementerios y los centros emisores y de comunicaciones (3.f.).

4. En las categorías del suelo no urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes de la calificación del suelo que en función suya se les haya asignado, podrán autorizarse, conforme al procedimiento especial descrito por la ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón⁷, las construcciones e instalaciones que puedan ser consideradas de interés público y deban emplazarse en el medio rural.

5. Para la tramitación de los procedimientos especiales de autorización que correspondan a declaraciones de interés público en suelo no urbanizable se requerirá acompañar la solicitud, expresar las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Art. 4.2.14 USO DE VIVIENDA FAMILIAR

Vivienda rural tradicional (4.a)

1. Se entiende por edificación tradicional rústica la existente en el suelo no urbanizable que, bien por la época y la forma de su construcción, bien por su programa y funciones originales o por otros rasgos relevantes, se atiene a tipos reconocibles como propios de los modos de ocupación tradicional del campo periurbano, aun cuando hubieran sufrido posteriores modificaciones, e incluso cambiado de uso.

Comprende este epígrafe edificaciones agrícolas, ganaderas, torres o quintas de recreo asociadas a ellas o independientes, viviendas de agricultores en el medio agrario y otros edificios rurales de usos varios.

Vivienda familiar asociada a un uso permitido agrario, de interés público general (4.b)

1. Se permite la construcción de viviendas asociadas a los usos permitidos por el plan, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

2. La vivienda familiar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación de tamaño igual a la parcela mínima edificable según la clase de suelo, requiriéndose la justificación de la condición de

⁷ Introducido por la Modificación Aislada N° 4.

agricultor profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones agrarias.

3. Las viviendas familiares vinculadas a los usos de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se establecerán justificadamente en cada caso. En los usos del grupo 2c se permite una vivienda por cada taller, estación de servicio o bar-restaurante.

4. Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes normas, se hará constar expresamente esta circunstancia como condición de la licencia, con acceso al Registro de la Propiedad. La modificación de dicho uso vinculado requerirá en todo caso el otorgamiento de una nueva licencia, que sólo podrá concederse previa comprobación de que la nueva actividad se vincula a otro uso autorizado de conformidad a lo establecido en las presentes normas. La transmisión de la titularidad requerirá autorización municipal cuando se produzca un cambio en el uso que justificó en su momento la vinculación de la vivienda.

Vivienda familiar aislada (4.c)

1. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 23 c) de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción o el acondicionamiento de edificios destinados al uso de vivienda familiar aislada en las situaciones que se indiquen en estas normas, cuando carezcan de vinculación a un uso autorizable de los regulados en los artículos precedentes.

2. La parcela tendrá la dimensión mínima indicada en el apartado 5º del Art. 4.2.6 de estas normas, debiendo quedar su superficie íntegramente adscrita a la vivienda, sin que pueda formar parte de parcelas destinadas a otros usos autorizados ni contener más edificación que la permitida en estas normas para esta modalidad de vivienda. Los terrenos deberán tener configuración regular y adecuada a su finalidad. La parte no edificada podrá destinarse a usos agrarios o en su defecto, a la plantación de arbolado.

3. A los efectos de la aplicación de este artículo y de los dos anteriores, y conforme a lo expresado en el Art. 2.2.6 de estas normas, se considerará vivienda cualquier receptáculo susceptible de utilización como morada familiar o individual o efectivamente utilizado como tal, con independencia de que su utilización sea estacionaria, o de que se trate de construcciones prefabricadas, desmontables o móviles, o de que no satisfagan los programas y calidades considerados como mínimos por estas normas y por la regulación sectorial aplicable.

SECCIÓN 3ª

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LOS USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 4.2.15 NÚCLEO DE POBLACIÓN

1. Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.

2. Se considera que existe la posibilidad de la formación de núcleo de población cuando se da al menos una de las circunstancias siguientes:

- Se produce la división de una finca rústica en parcelas con objeto de edificar.
- La finca en que se pretende edificar es inferior a 10.000 m² en zona RF y RT, o a 40.000 m² en otro caso.
- Existen otras parcelas con las que se comparte acceso rodado, aunque no esté pavimentado, y servicios urbanos de utilización común.

- Existe un conjunto residencial con tres o más familias con servicios urbanos comunes.
- Se encuentran al menos tres viviendas en el interior de un círculo de radio de doscientos cincuenta (250) metros y con centro en cualquiera de ellas.

Se pretende segregar de una finca ya edificada una parcela menor de 10.000 m², salvo que se trate de una segregación permitida por la legislación agraria.

Art. 4.2.16 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A EXPLOTACIONES AGRARIAS

Según sus características y utilización, estos edificios se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) *Caseta de aperos*: Son recintos cubiertos que sirven para almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria. Cumplirán las siguientes condiciones:

- Se separarán un mínimo de ocho (8) metros al eje de los caminos y cinco (5) metros a cualquier otro lindero.
- La superficie construida no superará los quince (15) metros cuadrados.
- La altura máxima de fachada será inferior a trescientos (300) centímetros.
- La parcela mínima será de cuatro mil (4.000) metros, y cumplirá las condiciones descritas en el punto 2 del Art. 4.2.15. para no formar núcleo.
- La construcción se hará con muros de fábrica revocada y pintada, y cubierta con teja; no dispondrá de tabiquería interior ni instalaciones y únicamente se podrá abrir en ella un hueco con una superficie no superior a un (1) metro cuadrado, además del correspondiente a la puerta de acceso.
- La construcción de estas casetas requerirá licencia municipal, para cuya obtención deberá acreditarse la condición de agricultor.

b) *Almacén agrícola*: Son edificios destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:

- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie menor de seis mil (6.000) metros cuadrados.
- La ocupación de la parcela no será superior al diez (10) por ciento de su superficie y la edificabilidad no superará 0,1 m²/m².
- La altura máxima visible no será superior a siete (7) metros.
- Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de diez (10) metros.

c) *Invernaderos* o instalaciones desmontables tendrán, salvo autorización expresa por la especial naturaleza de la actividad, una altura máxima de cinco (5) metros, y ocuparán un máximo del 70% de la parcela. La instalación de estos elementos requerirá el mismo trámite y la misma documentación que la del resto de las construcciones destinadas a explotaciones agrarias. Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

Art. 4.2.17 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LAS EXPLOTACIONES GANADERAS

Son aquellas construcciones destinadas a establos, residencia o criaderos de animales. Cumplirán las condiciones establecidas en la Orden de 8 Abril de 1.987 de los Departamentos de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; Agricultura, Ganadería y Montes, y Sanidad y Bienestar Social y Trabajo, de la D.G.A.; así como el Decreto 200/1997 de 9 de diciembre del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Directriz Parcial Sectorial de Actividades e Instalaciones Ganaderas.

- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie menor de diez mil (10.000) metros cuadrados. Las explotaciones, actualmente en funcionamiento en parcelas menores de la establecida podrá mantener el uso.
- La ocupación de la parcela no será superior al veinticinco (25) por ciento de su superficie y la edificabilidad no superará 0,25 m² / m².
- La altura máxima de fachada no será superior a cinco (5) metros, ni la altura máxima visible a siete (7) metros.
- La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con un tamaño excesivo, si bien se ajustarán a las condiciones particulares de producción.

Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de diez (10) metros.

Art. 4.2.18 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL SERVICIO DE USUARIOS DE LAS OBRAS PÚBLICAS

1. Comprende los edificios propios de los servicios al automóvil, (gasolineras con sus talleres, garajes, etc.) así como los destinados al usuario de aquél (bares, restaurantes, moteles, etc.), localizados siempre en suelo no urbanizable junto a las carreteras u otros viales asfaltados.

2. Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El tamaño mínimo de la parcela será de diez mil (10.000) metros cuadrados para usos de bares y restaurantes, talleres y estaciones de servicio.
- b) La edificación guardará una distancia a las carreteras no inferior a la establecida por la reglamentación específica (Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón), y a los restantes linderos no inferior a la altura (H) de fachada del edificio, con un mínimo de cinco (5) metros.
- c) La ocupación máxima será del quince por ciento (15%) de la superficie de la parcela, y la edificabilidad será como máximo de dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m²/m²).
- d) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de fachada máxima de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.

3. Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

4. La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable de la administración gestora, con carácter previo a la petición de licencia.

Art. 4.2.19 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A ACTIVIDADES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

1. Comprende la edificación que se autorice como tal en función de lo establecido en los artículos 31 y 32 de la ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón. Las nuevas autorizaciones cumplirán con⁸ las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima tendrá una superficie de cuatro mil (4.000) metros cuadrados.
- b) Las edificaciones se separarán diez (10) metros de todos los linderos de la finca.
- c) La ocupación máxima será del diez (10) por ciento de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m² / m²).

⁸ Introducido por la Modificación Aislada N° 4.

- d) Las condiciones de altura máxima, tamaño de las edificaciones y dimensiones de vuelos, etc. serán las señaladas en el Art. 4.2.18 d).
- 2. Las autorizaciones para la implantación de industrias agropecuarias, según se describen en el Art. 2.2.10 c), deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) La parcela mínima tendrá una superficie de diez mil (10.000) metros cuadrados.
 - b) La edificabilidad no será superior a dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m²/m²).
 - c) Las condiciones de altura máxima, separación a linderos, ocupación máxima, tamaño de las edificaciones y dimensiones de vuelos serán las señaladas en el Art. 4.2.18.⁹
- 3. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de todas o alguna de las condiciones anteriores cuando por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

Art. 4.2.20 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

1. Conforme a lo establecido en el articulado previo no se permite la construcción de otras viviendas que las vinculadas a los usos admitidos por las Normas, y sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y en consecuencia se justifique la necesidad de la vivienda.
 2. Las viviendas vinculadas a explotaciones agropecuarias se admiten en razón de una por cada explotación, requiriéndose la vinculación de la vivienda a la explotación.
 3. Las viviendas vinculadas al resto de usos admitidos se establecerán justificadamente en cada caso.
- En todo caso, la finca deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización previa de la vivienda.
4. Cumplirán las siguientes condiciones particulares:
 - a) No se podrá construir ninguna vivienda unifamiliar en parcelas de superficie inferior a diez mil (10.000) metros cuadrados, sin perjuicio del tamaño mínimo de la explotación en que se incluye la parcela a edificar.
 - b) La edificación se separará un mínimo de diez (10) metros de los linderos con los caminos y fincas colindantes.
 - c) La superficie construida de la vivienda no podrá superar los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, sin considerar la superficie de otras edificaciones directamente relacionadas con la explotación agropecuaria u otro uso admitido.
 - d) La altura máxima de la vivienda será de dos plantas (B+1), con una altura máxima de fachada de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.
 5. Además en función del tipo de uso residencial a implantar se establecen las siguientes limitaciones:
 - a) vivienda rural tradicional: no está necesariamente vinculada a un uso. Se establece una edificabilidad máxima de 300 m² construidos de uso residencial o cualquier otro uso admitido.
 - b) vivienda vinculada a un uso permitido: En este caso se requerirá la vinculación al uso y a la parcela. En las explotaciones agrarias se admitirá una vivienda por cada unidad de parcela mínima edificable según el tipo de

⁹ Introducido por la Modificación Aislada N° 4.

suelo. En las actividades relacionadas con las infraestructuras de cualquier tipo se deberá justificar la necesidad de una vivienda, que el Ayuntamiento podrá autorizar en cada caso.

La superficie edificada por vivienda no superará los 150 metros cuadrados.

Art. 4.2.21 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LA PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable.

a) Las que por su sistema de producción estén necesariamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen a transformación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b) Las dedicadas a actividades clasificadas a los efectos de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón cuyas especiales características de peligrosidad o insalubridad, hagan aconsejable su emplazamiento en el medio rural, en especial si se requiere su traslado desde el medio urbano a juicio del Ayuntamiento.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a diez mil (10.000) metros cuadrados.

3. Las industrias señaladas en el apartado a) del punto 1 anterior se separarán cien (100) metros de cualquier otra construcción en la que se produzcan presencia habitual de personas o concentraciones temporales, y en todo caso veinte (20) metros de los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) no estarán a menos de mil (1.000) metros de cualquier núcleo habitado.

4. La edificación no podrá superar un (1) metro cuadrado de techo por cada diez (10) metros cuadrados de parcela (0,1 m²/m²).

5. La ocupación de la parcela será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.

6. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de novecientos (900) centímetros de altura de fachada. La altura máxima podrá superarse por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción, justificando que tal elevación constituye un impacto aceptable.

7. Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas.

8. Para implantar una edificación de este uso se podrá exigir que el proyecto vaya acompañado de una evaluación de su impacto ambiental y visual. A la vista del mismo, el Ayuntamiento podrá modificar alguna de las condiciones anteriores cuando los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo hagan oportuno, exigir un ocultamiento a base de doble hilera perimetral de árboles, o bien otras garantías de accesibilidad para vehículos en situaciones de emergencia, si así lo aconseja la naturaleza de la actividad a implantar.

Art. 4.2.22 CONDICIONES DE LOS CAMPING Y ZONAS DE ACAMPADA

1. La autorización de campamentos de turismo o áreas de acampada, incluso provisionales, exigirá una parcela mínima de 5 Hectáreas de superficie, situada a menos de 100 metros de un acceso por viario de este Plan General. Deberá garantizarse la disponibilidad de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento.

2. No se autorizarán los emplazamientos situados en zonas expresamente excluidas por estas Normas, ni en zonas insalubres, inundables o sometidas a cualquier situación peligrosa, como hallarse en la proximidad de industrias calificadas por la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

3. Se deberán mantener las distancias de seguridad y salvaguarda respecto a los siguientes elementos: 50 metros a líneas de tensión superior a 20 KV; 500 metros a depósitos de residuos o depuradoras de vertidos; 100 metros a la autovía, carreteras nacionales o autonómicas y ferrocarril; 150 metros a captaciones de agua para

consumo humano; 500 metros de bienes de interés cultural incoados o catalogados, yacimientos arqueológicos y similares.

4. El perímetro del área se rodeará con vallado admisible según el **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, trasdosado con doble fila de arbolado. En el interior del camping no se permitirá una superficie construida permanente superior a 0,10 m²/m², con una altura máxima de 7 metros y dos plantas.

5. El diseño interior del área de acampada reunirá las zonas para tiendas, caravanas y bungalows al menos a 20 metros del cerramiento perimetral.

6. No se permitirá la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la venta o arrendamiento de parcelas, ni cualquier otra prestación de servicios que den lugar a la concepción del establecimiento como parcelación urbanística ilegal.

7. Las prescripciones citadas se superponen a las exigidas por la reglamentación sectorial vigente que sea aplicable

SECCIÓN 4ª

REGIMEN GENERAL DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 4.2.23 EDIFICACIÓN DISPERSA

1. Las edificaciones legalmente autorizadas antes de la entrada en vigor de la presente revisión del Plan General, cuando se ajusten a las condiciones de otorgamiento de las respectivas licencias, quedarán en la situación de «edificios existentes no calificados fuera de ordenación» a la que se refiere el Art. 1.6.2 de estas Normas.

2. Dichas edificaciones sólo podrán ampliarse cuando se encuentren vinculadas a algunos de los usos autorizados por el Plan General, y con las condiciones dadas por estas normas urbanísticas. Cuando, además de la vivienda, en los terrenos correspondientes se desarrolle alguno de los usos permitidos por el plan, podrán edificarse construcciones vinculadas a dicho uso con arreglo a las condiciones establecidas por estas Normas, deduciendo de los valores máximos que se admiten las superficies ocupadas o edificadas por las construcciones existentes.

Art. 4.2.24 OTROS USOS LEGALMENTE AUTORIZADOS

El resto de los usos legalmente autorizados que se ajusten a sus respectivas licencias, pero que no correspondan a usos permitidos por estas normas, se ajustarán a lo dispuesto en el CAPITULO 6 del TITULO 1.

Se exceptúan de esta consideración aquellos usos de interés público legalmente autorizados, con licencia urbanística y obras ejecutadas, con respecto a los cuales la norma reguladora de la categoría del suelo no urbanizable que le corresponda establezca expresamente la condición de tolerados.

Art. 4.2.25 USOS Y EDIFICACIONES NO AUTORIZADOS LEGALMENTE

1. Los usos y las edificaciones existentes que no estuvieran autorizados legalmente, podrán regularizar su situación urbanística cuando se ajusten a las condiciones establecidas en las presentes normas en la categoría de suelo en que se sitúen.

A tal efecto, se tramitará la obtención de las correspondientes autorizaciones y licencias mediante la aportación de un expediente de legalización que incluya la misma documentación exigida para el supuesto en que las edificaciones y usos existentes fueran a establecerse de nueva planta, más toda aquella que sea necesaria para acreditar el estado actual al que se refiere, en forma de planos, memoria, fotografías en colores y cualquier otra que fuera necesaria. La autorización se atenderá a la misma tramitación que si se tratara de una implantación de nueva planta, con la especificidad de que se dará cuenta al servicio municipal competente en materia de disciplina urbanística con objeto de que pueda valorar la procedencia de la aplicación de medidas de sanción.

2. En caso de que la edificación o los usos no se atengan a las condiciones establecidas por el plan general revisado, los particulares podrán impulsar su legalización, cuando sea posible, garantizando su adecuación, mediante las obras de acondicionamiento de la edificación y de dotación de servicios, las medidas correctoras de su impacto y las modificaciones de su uso que sean necesarias para acomodar su situación a la admitida por estas Normas.

A tal efecto, el expediente de legalización a que se ha hecho referencia en el apartado anterior se completará con los proyectos y documentos relativos a cuantas obras de adecuación sean necesarias para propiciar la adecuación al presente Plan General.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que resultaran precedentes en caso de no haberse agotado los plazos de prescripción de las infracciones urbanísticas establecidos por la legislación urbanística. Tanto a estos efectos como a los relativos a la aplicación de medidas de reposición del estado de cosas previo a la comisión de la infracción y a cualesquiera otros que pudieran derivar legalmente de ésta, se considerará que, no siendo compatibles con el plan general revisado, la edificación y los usos no son legalizables.

3. Cuando estuviera acreditada la expiración de los plazos de caducidad para la iniciación de actuaciones de reposición de la realidad al estado anterior a la infracción que establece la legislación vigente, las obras que no fueran acordes con la normativa de este plan general revisado quedarán calificadas como fuera de ordenación, sin perjuicio de las medidas que, con arreglo a la ley y al planeamiento, pudieran establecerse en orden incluso, a la restauración territorial.

4. En todo caso, los usos del suelo y de las edificaciones se atenderán a los criterios establecidos con carácter general en el TÍTULO 2 de estas normas.

5. Las explotaciones ganaderas podrán acogerse a las medidas de legalización establecidas en el decreto 200/97, de 9 de diciembre, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba la directriz parcial sectorial sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Art. 4.2.26 NÚCLEOS DE POBLACIÓN IRREGULARES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

1. Conforme a lo establecido en el apartado 2º del artículo 181 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, en ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.

2. En consecuencia, el Plan General, fundamentalmente a través de la definición de las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación, ampliación o intensificación de un núcleo de población, establece medidas dirigidas a impedir la ampliación y la consolidación por la edificación o la mayor fragmentación de la parcelación de los suelos afectados por procesos de parcelación ilegal.

3. Todos los usos sobre estos suelos que, por su vinculación con la residencia, motivan su calificación como núcleos de población, tienen la consideración de disconformes con el plan y no tolerados. Todas las construcciones existentes en estos suelos con el fin de propiciar dichos usos, ya sean de edificación, de vallado o de infraestructura, tienen la consideración de fuera de ordenación.

4. En las parcelaciones urbanísticas irregulares que se emplazan en Suelo No Urbanizable Especial, se aplicarán cuantos procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida resulten pertinentes, tendiendo a la desaparición de la urbanización, bien de modo inmediato, bien a medio o largo plazo por aplicación rigurosa del régimen definido para las construcciones fuera de ordenación y los usos no tolerados, así como de las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder.

SECCIÓN 5ª

CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**Art. 4.2.27 PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA VEGETACIÓN**

1. Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje, y de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal competente.

Art. 4.2.28 PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS

1. En la zona de policía de cauces corresponde al Organismo de Cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier tipo de construcción, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

2. Cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, necesitará previa autorización del Organismo de Cuenca, sin perjuicio de la necesidad ulterior de licencia municipal.

3. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como los Reglamentos que lo desarrollan y la normativa que lo complementa o sustituya.

4. La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

5. El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

Art. 4.2.29 PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS

1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a la trashumancia, la trasterminancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, e inspirándose en la idea de “desarrollo sostenible” y en el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la Ley a las Comunidades Autónomas y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, la ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y la normativa que la complementa o sustituya.

2. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

Entre tanto dicha competencia no se desarrolle en todos sus términos, se considera válida a efectos urbanísticos la clasificación del año 1.987 de las vías pecuarias existentes en el término municipal de María de Huerva y entendida en la medida en que mantenga su vigencia después de las afecciones implicadas por procesos consumados de construcción de infraestructuras o de urbanización.

3. Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la ley 3/1995. En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha.

Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrisimo, el ciclo turismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la ley 3/1995 y siempre que resulten compatibles con estas normas.

4. Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

- Los vallados transversales
- La publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
- Las actividades extractivas.
- Los vertidos de cualquier clase.
- El asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza.
- El tránsito de automóviles todoterreno, motocicletas y demás vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica.
- La caza en todas sus formas.
- Los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

5. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determine su normativa específica.

6. Cuando, por causa de un plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el capítulo III del título primero de la ley 3/1995, de vías pecuarias.

Art. 4.2.30 PROTECCIÓN RESPECTO A LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN (A.T.)

1. Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado....etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y Decreto de 20 de octubre del mismo año, así como al Decreto de 20 de septiembre de 1973 y cuantas normas los completen, modifiquen o sustituyan.

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

- a) Sobre puntos accesibles a personas: $3,3 + V/100$ m. (mínimo 5 m.)
- b) Sobre puntos no accesibles a personas: $3,3 + V/150$ m. (mínimo 4 m.)

(V = Tensión en Kw.)

2. En las condiciones más desfavorables, se mantendrán las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

Art. 4.2.31 PROTECCIÓN RESPECTO A LAS ACTIVIDADES GANADERAS

1. Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por el capítulo IV y los anejos 3 a 6 de las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, aprobadas mediante decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

Además, para el caso de explotaciones porcinas será de aplicación el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen las normas básicas de ordenación de estas explotaciones.

2. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos, urbanizables delimitados y no delimitados y zona de protección y el punto más próximo de la instalación ganadera.

3. Se satisfarán, igualmente, las condiciones establecidas en el capítulo VI de la directriz, en orden a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de eliminación de cadáveres, vallado de las explotaciones, accesos, etc.

Art. 4.2.32 PROTECCIÓN RESPECTO A LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

1. En los lechos fluviales y terrazas inferiores de protección especial las extracciones de áridos u otros materiales sólo se autorizarán en los siguientes casos:

- En localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración o aprobada y supervisadas por ésta, a realizar en condiciones de preestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de éstas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.
- En áreas extractivas expresamente delimitadas y con las condiciones que se fijen en un plan especial de protección del medio físico referido al sector extractivo o a áreas concretas de extracción.

Art. 4.2.33 PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN POR CARRETERAS

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (ley estatal 25/1988, de 29 de julio, de carreteras; reglamento general de carreteras, aprobado por real decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

Art. 4.2.34 PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES FERROVIARIAS

De acuerdo con la legislación vigente en materia de ferrocarriles, Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2387 de 30-12-2004, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.

Art. 4.2.35 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

1. En los supuestos contemplados por la legislación vigente y, en particular, cuando las urbanizaciones, obras, instalaciones o actividades que, por iniciativa pública o privada se pretenda establecer en el Suelo no Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o bien introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, y en los casos en que así se

previera en planes de ordenación de los recursos naturales, se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental, con los requisitos, el contenido y la tramitación que se detallan en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, y cuantas normas los completen, modifiquen o sustituyan.

2. No podrá concederse aprobación, licencia ni autorización para las obras y los usos del suelo que requieran evaluación de impacto ambiental sin la previa declaración de impacto por la administración competente, viniendo obligado el promotor a cuantas condiciones se imponga en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

Art. 4.2.36 DESARROLLO DE LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN

1. Además de los instrumentos previstos en la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, como las directrices parciales o sectoriales, y en la legislación medioambiental, como los planes de ordenación de los recursos naturales, en desarrollo de las previsiones del plan en esta clase de suelo podrán formularse:

a) Planes Especiales para la protección de huertas, cultivos y espacios forestales y en general mejora del medio físico rural, según lo previsto en el artículo 55 de la LUA.

En particular se propiciará la redacción de un Plan Especial de Ordenación de las Riberas del Gállego que fomente los usos lúdicos de este espacio y potencie su relación con el núcleo urbano. La línea de actuación básica trataría de permeabilizar el borde urbano para facilitar el acceso de la población hacia el río, considerando la capacidad del propio eje fluvial como elemento de integración en el territorio y permitiendo actividades de carácter estratégico y compatibles con los espacios fluviales dinamizándolo. Se favorecerá la integración y conexión de estos espacios con las intervenciones similares que puedan realizar los municipios limítrofes.

La delimitación de dicho Plan Especial debería comprender al menos los suelos clasificados por el PGOU como SNUE (RF).

b) Planes Especiales para el desarrollo del Plan General, referidos a los sistemas generales, o a la protección del medioambiente, de la naturaleza y del paisaje, según lo previsto en artículo 57 de la LUA.

2. Los planes especiales que se formulen al amparo de lo dispuesto en el apartado anterior no podrán alterar en ningún caso los usos característicos asignados por el Plan General, si bien, en la medida de su alcance, podrán regular las condiciones de los usos compatibles que éste autoriza.

En todo caso deberá justificarse que se respetan las determinaciones del Plan General con relación con el régimen de protección de las categorías del Suelo no Urbanizable que resulten afectadas.

SECCIÓN 6ª

CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUE)

1. Son las condiciones que deberán observar los usos calificados como compatibles para su posible desarrollo o implantación en aquellas zonas del suelo no urbanizable en que son admitidos.

2. Estas condiciones se refieren principalmente a las características del emplazamiento concreto del uso o actividad, de su intensidad, y de cualquier otra considerada oportuna, quedando en cualquier caso concretadas en las de ordenación de usos del suelo no urbanizable.

En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden.

Art. 4.2.37 ZONA SNUE (RF). ZONA DE RIBERA FLUVIAL

Sólo se permiten las actividades autorizadas por el organismo gestor de la cuenca, para las siguientes finalidades: mantenimiento y conservación del cauce, caminos peatonales y recreativos sin pavimentar, emplazamientos de redes y elementos de infraestructuras excepto nuevos tendidos aéreos; los usos de parques y áreas recreativas públicas ligadas al río, equipamientos de interés social, pequeñas represas y acequias.

La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos específicos en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, o en la normativa que lo complemente o sustituya.

Art. 4.2.38 ZONA SNUE (D). DEFENSA NACIONAL Y SNUE (I). VÍAS DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

Sólo se permiten las actividades autorizadas por los respectivos organismos gestores.

Art. 4.2.39 ZONA SNUE (RT). REGADÍO TRADICIONAL

El uso principal permitido es el agrícola. Sólo se permiten como actividades compatibles, además de las obras y actividades autorizadas en Zona RF, el uso de cultivo, los usos vinculados a explotaciones agrarias y sus edificaciones anejas, los usos vinculados a explotaciones ganaderas (excepto porcino) hasta tres veces el tamaño de Pequeñas explotaciones según el anejo 1 del Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, los clareos y talas sólo en árboles cultivados, los tendidos aéreos de telefonía y baja tensión, siempre que sean de escasa altura y baja tensión, los equipamientos, salvo los destinados a uso comercial, camping y áreas de acampada, y los edificios vinculados a obras públicas e instalaciones de uso agroindustrial¹⁰ previa declaración de su interés social o utilidad pública.

Se autoriza el uso residencial en vivienda rural tradicional existente, como en vivienda familiar asociada a los usos permitidos prohibiéndose expresamente la vivienda unifamiliar aislada.

Se permite el uso hostelero y comercial con limitaciones sólo en caso de rehabilitación de las torres existentes.

Art. 4.2.40 ZONA SNUE (CN). CONSERVACIÓN NATURAL

En esta zona se permiten los aprovechamientos agrícolas existentes sin autorización para nuevas roturaciones, el pastoreo sin estabulación, aprovechamientos forestales previa presentación de planes de labores que no afecten a especies de crecimiento espontáneo, instalaciones mineras o energéticas que superen la evaluación de impacto ambiental, las infraestructuras que conlleven edificaciones que el municipio estime aceptables por su escaso tamaño. Siempre que lo permitan el resto de limitaciones concurrentes, se admitirán usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo del medio, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, o bien de carácter científico, docente y cultural, en todo caso con estricta vinculación en sus usos y actividades al medio natural en el que se localicen.

Art. 4.2.41 ZONA SNUE (EC). ZONA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Son aquellos terrenos situados en el medio rural en los que es necesario establecer condiciones específicas de protección por concurrir valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o culturales.

Las actividades permitidas son las excavaciones, prospecciones, sondeos, estudios, labores y obras destinadas a la protección, consolidación y restauración arqueológicas.

¹⁰ Introducido por la Modificación Aislada N° 4.

Se admitirán los cultivos agrícolas tradicionales cuando únicamente precisen roturación de la tierra de labor de modo superficial, que no afecte a los restos arqueológicos. Cuando se precisen movimientos de tierra que alteren el perfil natural del terreno será preciso informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio.

En todas aquellas áreas en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización.

Como Norma General de Aplicación se establece, que en los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas dirigidas por personal facultativo y se haya obtenido el permiso y las condiciones por el Departamento competente del Área de Cultura de la Diputación General de Aragón.

Las condiciones de la edificación una vez que cuenten con la autorización del Departamento competente, serán las de la zona donde se encuentre enclavado el yacimiento.

SECCIÓN 7ª

CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNUG)

En los planos del plan general se representan las zonas de suelo no urbanizable genérico, son los terrenos que sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio.

Art. 4.2.42 ZONA SNUG (G1). Grado 1

Por su alejamiento del casco residencial, estos suelos admiten la relación íntegra de actividades del Art. 4.2.8, con las medidas de precaución adicionales que pueda imponer el municipio para la implantación de los supuestos excluidos en suelos SNUG (G2).

Art. 4.2.43 ZONA SNUG (G2). Grado 2

En el suelo no urbanizable más próximo al casco edificado se admiten todas las actividades descritas en la relación del Art. 4.2.8, salvo las industrias peligrosas y las explotaciones de porcino independientemente de su tamaño.

SECCIÓN 8ª**CUADRO DE ORDENACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE****Art. 4.2.44 CUADRO DE ORDENACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE**

CLASIFICACIÓN DE USOS		SNUG (G1)	SNUG (G2)	SNUE (RF)	SNUE (I)	SNUE (RT)	SNUE (CN)	SNUE (EC)
1. Usos productivos rústicos	1.a. Usos de cultivo	Comp.	Comp.	Incomp., salvo las existentes	Incomp.	Comp.	Incomp., salvo las existentes	Comp.(7)
	1.b. Explotaciones agrarias	Comp.	Comp.	Incomp.	Incomp.	Comp.	Incomp., salvo las existentes	Comp.(7)
	1.c. Explotaciones ganaderas	Comp.	Comp.(1)	Incomp.	Incomp.	Comp.(4)	Incomp., salvo las existentes	Incomp.
	1.d. Usos extractivos	Comp.	Comp.	Comp.(2)	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.
2. Actuaciones de interés público general	2.a. Protección y mejora del medio	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.
	2.b. Implantación y el entretenimiento de las obras públicas	Co.mp.	Comp.	Comp.	Comp.	Incomp.	Comp.(6)	Incomp.
	2.c. Servicio de los usuarios de las obras públicas	Comp.	Comp.	Incomp.(3)	Comp.	Comp.(5)	Incomp.	Incomp.
3. Actuaciones específicas de interés público	3.a. Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario e instalaciones y edificios de agroindustria	Comp.	Comp.	Incomp.	Incomp.	Comp.(4)	Incomp.	Incomp.
	3.b. Usos de ocio, recreativos y esparcimiento	Comp.	Comp.	Incomp.(3)	Incomp.	Comp.	Comp.	Incomp.
	3.c. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos	Comp.	Comp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Incomp., salvo las existentes	Incomp.
	3.d. Usos de carácter científico, docente y cultural	Comp.	Comp.	Comp.	Incomp.	Comp.	Comp.	Comp.(8)
	3.e. Usos de carácter sanitario y asistencial	Comp.	Comp.	Incomp.(3)	Incomp.	Comp.	Incomp.	Incomp.
	3.f. Usos asimilables a los servicios públicos	Comp.	Comp.	Incomp.(3)	Incomp.	Comp.	Comp.(5)	Incomp.
4. Uso residencial	4.a. Vivienda rural tradicional	Comp.	Comp.	Incomp.	Incomp.	Comp.	Incomp.	Incomp.
	4.b. Vivienda asociada uso permitido agrario, de interés público	Comp.	Comp.	Incomp.	Comp.	Comp.	Incomp.	Incomp.
	4.c. Vivienda familiar aislada	Comp.	Comp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.

TIPOS DE SUELO:

SNUG (G1): Suelo No Urbanizable Genérico Grado 1

SNUG (G2): Suelo No Urbanizable Genérico Grado 2

SNUE (RF): Suelo No Urbanizable Especial. Zona de Ribera Fluvial

SNUE (I): Suelo No Urbanizable Especial. Vías de comunicación e infraestructuras

SNUE (RT): Suelo No Urbanizable Especial. Zona de regadío tradicional

SNUE (CN): Suelo No Urbanizable Especial. Zona de conservación natural

SNUE (EC): Suelo No Urbanizable Especial. Zona de protección de patrimonio cultural.

Nota:

SNUE (D): Suelo No Urbanizable Especial. Zona afecta a la Defensa Nacional. No ha sido regulado en el cuadro de usos, ya queda a criterio del Organismo Competente en materia de Defensa.

LEYENDA DE USOS:

Comp.: Uso Compatible

Incomp.: Uso Incompatible

(1) Salvo lo indicado en el Art. 4.2.43 de estas Normas.

(2) Salvo lo indicado en el Art. 4.2.32 de estas Normas.

(3) Salvo las ordenanzas contenidas en el Plan Especial de Ordenación de Riberas del Gállego (Art. 4.2.36)

(4) Con las limitaciones del Art. 4.2.39 de estas Normas.

(5) Siguiendo el procedimiento indicado en el Art. 4.2.39 de estas Normas

(6) Deberán seguirse los procedimientos previstos en la legislación de evaluación de impacto ambiental.

(7) Cuando únicamente precisen roturación de la tierra de labor de modo superficial.

(8) Deberá contar con la autorización del Departamento Competente.

TÍTULO IV
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO III
RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
SECCIÓN 2ª. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

CAPÍTULO TERCERO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 4.3.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1. Constituyen el suelo urbanizable (SUZ) los terrenos señalados de este modo en los planos de ordenación correspondientes, que comprenden las zonas del territorio que no tienen condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, por lo que este Plan General prevé su posible transformación a través de su urbanización, en las condiciones que se establecen en estas Normas.

2. El suelo urbanizable se diferencia en dos categorías: el suelo urbanizable delimitado en sectores (SUZD) cuya urbanización se considera prioritaria por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional, y el restante no delimitado en sectores (SUZND), que tiene consideración genérica de urbanizable. En el primero de ambos, se establecen previsiones concretas para su desarrollo, dándose para el segundo los parámetros y características orientativas con indicaciones del trámite que permitiría delimitar en él nuevos sectores a incluir en el programa del Plan General.

SECCIÓN 1ª

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Art. 4.3.2 DESARROLLO DE LOS SECTORES URBANIZABLES DELIMITADOS

El desarrollo de las determinaciones previstas por las Normas para los suelos urbanizables delimitados en sectores se hará mediante los correspondientes Planes Parciales.

Los Planes Parciales podrán formularse para la ordenación de uno o varios sectores, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo, y aquellos sistemas generales exteriores adscritos a los mismos por el Plan General para su obtención y desarrollo.

Art. 4.3.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de aquellos terrenos incluidos en el suelo urbanizable se adquieren por la aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial correspondiente (Art.30 L5/99); el ejercicio del derecho y el deber de urbanizar así adquiridos se producirá de conformidad con la regulación legal de la L5/99 para la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

Art. 4.3.4 DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de suelo situado en sectores urbanizables delimitados estarán obligados al cumplimiento de los deberes legales señalados en el Art. 29 de la L5/99, en cuanto a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de su ejecución material; costeando y en su caso, ejecutando en los plazos fijados las obras de urbanización correspondientes a dotaciones locales, incluidas las conexiones con los sistemas generales, y eventualmente, su ampliación y refuerzo; cediendo gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución correspondiente o adscritos a ella; cediendo, por último, los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

Art. 4.3.5 FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

Las facultades urbanísticas de los propietarios de suelos urbanizables se concretan en los art.15 y 16 de la L.6/98 en cuanto al derecho a usar y disfrutar tales terrenos

conforme a su naturaleza rústica y a promover su transformación mediante el planeamiento de desarrollo.

Art. 4.3.6 LIMITACIONES APLICABLES A LOS SUELOS URBANIZABLES, HASTA LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE

1. En tanto no se aprueben los Planes Parciales correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, salvo las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano.
2. Podrán, no obstante, ejecutarse obras de carácter provisional que habrán de demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento.
3. Los edificios e instalaciones levantados en sectores de suelo urbanizable quedarán calificados como fuera de ordenación siempre que resulten incompatibles con el presente PGOU, siéndoles de aplicación las condiciones señaladas en el Art. 1.6.3 de estas Normas.

Art. 4.3.7 CALIFICACIÓN DE LOS SECTORES URBANIZABLES

1. La calificación de los sectores urbanizables se ha efectuado en las fichas de Sectores de estas Normas, asignándoles un aprovechamiento y uso característico, fijando en su caso condiciones adicionales para su desarrollo y eventualmente relacionándolos con las calificaciones señaladas en el suelo urbano, según su uso característico y tipología edificatoria.
2. Los sectores urbanizables delimitados en las presentes Normas del PGOU son:
 - Industrial: sectores 10, 11, 12, 13 y 14
 - Servicios Terciarios: sector 15
 - Residencial: sectores 16, 17, 18 y 19

El detalle de las condiciones y aprovechamiento que les corresponden figura en las fichas anejas a estas Normas.

En los planos de ordenación, en los sectores de uso característico residencial, se reflejan a efectos de comprensión del modelo territorial propuesto, las distintas densidades de los mismos.

3. La delimitación de los sectores urbanizables se ha llevado hasta la línea de dominio público en los puntos que coinciden con carreteras y autorías. Se grafían dichos límites en los planos de Estructura Viaria (CL).

Art. 4.3.8 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES

Se desarrollan con detalle en las fichas correspondientes.

Los esquemas de ordenación que se describen en los planos son únicamente indicativos. Cualquier variación deberá estar justificada pero podrá no ser considerada como modificación del Plan General. Los cuadros numéricos de cada sector son únicamente vinculantes en cuanto a superficies mínimas de sistemas generales, edificabilidades totales por cada uso global y aprovechamiento total del sector.

El plan establece los aprovechamientos de cada sector y para el total del suelo urbanizable delimitado y los coeficientes de homogeneidad de uso o topología siguientes:

ZONA	COEFICIENTE
Vivienda unifamiliar	1,00
Vivienda colectiva	0,90
Vivienda en régimen protegido	0,75
Industrial	0,75
Terciario (hospedaje, comercio y oficinas)	1,00

En las fichas de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable delimitado de uso característico residencial, se establece una reserva mínima de la edificabilidad real total para vivienda protegida. La cesión municipal comprenderá la reserva de vivienda protegida y vivienda libre hasta completar la cesión.

En los sectores de uso característico residencial se destinará, un mínimo determinado en el siguiente cuadro, a usos terciarios con el fin de poder cubrir las necesidades básicas de la nueva urbanización.

Sectores de densidad ≤ 30 viv/Ha 2 % s/la edificabilidad

Sectores de densidad > 30 viv/Ha 5 % s/la edificabilidad

De acuerdo con lo establecido en el punto número 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y depuración, se debe aplicar a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar, que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 90,15 € por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalentes.
- En suelos industriales y de uso terciario, la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 € por m² de uso industrial o terciario, ó 90,15€ por habitante equivalente.

SECCIÓN 2ª

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Art. 4.3.9 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Constituyen el suelo urbanizable no delimitado aquellas áreas del territorio municipal que no son incluidas en ninguna de las clases anteriores. Su delimitación es la que figura en los planos de ordenación correspondientes.

No se podrá delimitar nuevos sectores de uso residencial, salvo el SNUD-1 previsto, en tanto no se hayan desarrollado la totalidad de los suelos delimitados para tal fin y queden menos del 20% de las viviendas previstas en los mismos sin edificar.

Art. 4.3.10 RÉGIMEN URBANÍSTICO

1. A los efectos de valoraciones, y hasta tanto no se delimiten en él sectores urbanizables, el suelo urbanizable no delimitado carece de aprovechamiento urbanístico (Art. 31 L5/99).

2. También hasta que no se aprueben los instrumentos de reclasificación oportunos para delimitación de sectores, y con independencia de las limitaciones específicas sobre usos y edificación que contienen estas Normas, en estos suelos son aplicables las condiciones del suelo no urbanizable del tipo 'Zona G2' descrito en el Art. 4.2.43

a) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en cualquiera otra aplicable, para la consecución de sus respectivos fines.

b) Se prohíben expresamente las parcelaciones urbanísticas.

c) Con carácter general, únicamente se permiten las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y utilización de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

d) Podrán autorizarse otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en las áreas en que tales usos sean admitidos por estas Normas, según su regulación particular.

El procedimiento para su autorización será el establecido por la Ley 5/99 para suelos no urbanizables genéricos en su artículos 23 a 25.

Art. 4.3.11 REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA DELIMITAR SECTORES URBANIZABLES

1. En suelo urbanizable no delimitado se deberá ejercer la consulta a la que se refiere el art. 16.2 de la Ley 6/98, dirigiéndose al Ayuntamiento y a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

Al amparo de lo establecido en el Art. 38 y 51.2 de la Ley Urbanística de Aragón, la propuesta de delimitación deberá justificar su adecuación, oportunidad y viabilidad mediante un documento suscrito por técnico competente o avance de planeamiento que cumpla los requisitos establecidos en la presente Norma.

2. La documentación de la propuesta de delimitación reflejará, incluyendo planos a una escala adecuada, los aspectos siguientes:

a) *Información*: situación, delimitación y tamaño del sector, conexiones externas y redes interiores previstas para infraestructuras de todo tipo, condiciones de uso, aprovechamiento y tipologías que se estimen adecuadas y propuesta de adscripciones de sistemas generales. Se aportará una relación de los posibles afectados; entre ellos, los propietarios y usuarios actuales de los terrenos delimitados, o afectados en general por servidumbres existentes o a introducir, conexiones exteriores y sistemas generales adscritos.

b) *Justificación de oportunidad*: la propuesta justificará la delimitación del sector basándose en las necesidades manifiestas que se deduzcan del planeamiento municipal, lo que se documentará con un estudio de la demanda en el municipio de suelos y edificaciones de la misma naturaleza que el propuesto, relacionando estas variables con el grado de cobertura que dan otros suelos urbanizables a tales necesidades.

c) *Justificación de la ordenación*: se justificará la ordenación efectuada en función de la morfología y magnitud del sector propuesto, que tendrá un tamaño mínimo de cuatro hectáreas para un uso principal de tipo productivo, o de diez hectáreas, si el uso principal planteado es el residencial. La propuesta de zonificación de usos y sus niveles de intensidad se justificarán atendiendo a su compatibilidad mutua y respecto del entorno urbano, o en vías de desarrollo urbano, más próximo. Se justificarán las dotaciones y equipamientos propuestos y sus dimensiones, conforme a los estándares urbanísticos que sean de aplicación en los planes parciales. Se incluirán los sistemas generales propuestos que deban ejecutarse y la conexión con los existentes, incluyendo, en su caso, el refuerzo o ampliación de éstos.

d) *Justificación de viabilidad técnica*: en la propuesta se incluirán los estudios oportunos que garanticen la posibilidad material de concluir las obras de conexión a los sistemas y redes generales del municipio, efectuar la urbanización del sector y dar soporte a las actividades y edificaciones que la aprobación de la propuesta llevaría consigo. Entre los justificantes de este aspecto se incluirán los de idoneidad geotécnica y paisajística de los terrenos y los de las entidades gestoras de los distintos suministros.

e) *Justificación de viabilidad económica y urbanística*: será preciso aportar un estudio económico de la actuación que muestre, basándose en criterios homogéneos con los del Plan General, el reparto de aprovechamientos que corresponde a los propietarios del sector, al municipio y a los propietarios de sistemas generales adscritos. El estudio económico deberá acreditar la posibilidad de llevar a cabo la actuación, estimando los distintos gastos de gestión, inversión o financieros, y los retornos por ventas, con arreglo a los correspondientes plazos. Se expresarán los compromisos a contraer entre urbanizadores, Ayuntamiento y futuros propietarios de los solares, para la conservación y mantenimiento de la urbanización.

En el procedimiento de delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado, se acotará su aprovechamiento medio para evitar que supere al de los suelos ya delimitados, y por tanto, de ejecución prioritaria. Se propondrá justificadamente el sistema de actuación.

La propuesta de delimitación justificará que el ámbito propuesto es de magnitud suficiente para soportar las cesiones legalmente obligatorias y que el suelo neto

resultante, una vez descontado del mismo el diez por ciento de cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante, es de entidad suficiente para soportar los costes de urbanización (que incluyen los del 10% de suelo neto en favor de la Administración) y para plantear sobre dicho ámbito una operación económicamente razonable.

Art. 4.3.12 RESERVA DE TERRENOS PARA AMPLIACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

En la ordenación de los suelos situados entre el SG-4 y la rotonda situada al oeste del enlace Norte a Villanueva de Gállego, se reservará un espacio libre de edificaciones e instalaciones alrededor de la rotonda, de al menos cincuenta metros de anchura, como previsión para ampliaciones futuras y en las condiciones que establezca el Órgano gestor de la misma.

Igualmente desde esta rotonda y siguiendo la directriz de la línea de alta tensión, que sirve de eje al SG-4, se reservará una banda de cincuenta metros de anchura en las mismas condiciones que el apartado anterior.

Art. 4.3.13 CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO SUND-1

Identificación del Sector:

SUND-1. 'BALSA DE FORNILLÉ'

Superficie:

El área constituirá un único sector de 220 hectáreas de superficie. Plano nº 3.

Usos:

- a. Residencial, complementarios y compatibles.
- b. Incompatibles: Industria.

Accesos:

Desde el SGUZ-4 mediante vía colectora y con las adaptaciones necesarias según los organismos gestores de la vía con la que éste conecte.

Organización interna:

El Plan Parcial de desarrollo resolverá la distribución interna del Sector y la ampliación o mejora de las infraestructuras existentes y necesarias para el funcionamiento del mismo.

Los límites del sector se ajustarán mediante ejes viarios y alineaciones propias de la red viaria de infraestructuras, equipamientos y zonas verdes, o de acuerdo con los límites señalados por el planeamiento, o sistemas generales colindantes, de forma que no resulten acequias, caminos, líneas de servicios u otros intersticios de suelo sin incorporar a un ámbito de actuación urbanística.

Se estudiará la mayor necesidad de plazas de aparcamiento que una actuación de estas características demanda.

Deberá resolverse y ejecutarse con cargo al Sector la conexión mediante un carril-bici con el núcleo urbano de Villanueva de Gállego en el que ingresará a través de la zona verde delimitada por el SGUZ-2.

La organización resultante se plasmará, si fuera necesario, en el correspondiente Avance de planeamiento.

Sistemas generales. Infraestructuras:

Los necesarios para resolver los accesos. En la documentación gráfica del Plan se grafía como sistema general viario (S.G.-5) la conexión con el vial de enlace (S.G.-4) con la autovía A-23. Los suelos correspondientes a dicho sistema general no se adscriben al sector y por lo tanto se obtendrá por expropiación.

Como se prevé la conexión al S.G.-4, a ejecutar por los polígonos industriales, se ejecutarán las obras necesarias para solucionar la conexión con la A-1102 en el caso de que éste no se hubiera realizado.

Con relación al vial de acceso a la Urbanización Peña “El Zorongo” y con independencia de que sea usada o no, los nuevos suelos deberán contribuir, en la parte que les corresponda y que determinará el organismo gestor de la vía, a la ampliación y mejora de la misma con el fin de garantizar su vialidad para las nuevas necesidades del tráfico originadas por su implantación. Se sugiere la posibilidad de realizar un Convenio Intermunicipal para el desarrollo de la vía, lo cual garantizaría su ejecución.

Servicios.

Abastecimiento: Ejecución del bombeo necesario desde el depósito de cola previsto en la cota 280 hasta la urbanización. En caso de no estar ejecutadas estas obras, serán adelantadas por los propietarios interesados.

Saneamiento: establecimiento de un sistema separativo. Las aguas residuales se conducirán, ya sea a una depuradora a construir por el sector, sea al colector existente en el polígono industrial (colector de 140x210). Las aguas pluviales se verterán a cauce público o bien se resolverá su gestión en el interior del Sector. En cualquier caso se priorizarán todos aquellos sistemas que primen la reutilización frente al vertido.

Condiciones previas: la opción del saneamiento dependerá del grado de ejecución del colector y depuradora (EDAR) en el momento de desarrollo del Sector. Su construcción ya ha sido adjudicada a una empresa constructora.

Transporte.

El transporte público se planteará conocida la ordenación definitiva y una vez alcanzado un determinado número de viviendas ocupadas. La gestión será indirecta por la propia Entidad de Conservación.

Aprovechamiento.

El aprovechamiento medio se establece en $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$, sin perjuicio de la utilización de los mismos coeficientes de homogeneización que el PGOU emplea para el suelo urbanizable delimitado.

La densidad prevista es de viviendas 9 viv. /Ha.

Obligaciones adicionales.

El Convenio urbanístico de planeamiento entre el Ayuntamiento e INURASA origina y forma parte de la presente modificación del PGOU. Así y en su consecuencia, los suelos ordenados, cuyos propietarios se adieran a dicho convenio, tendrán la obligación de responder de los compromisos contenidos en las cláusulas cuarta y quinta del mismo.

TÍTULO IV
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO IV
RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES

SECCIÓN 2ª. ÁREAS DE PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO

SECCIÓN 3ª. UNIDADES DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1ª

DETERMINACIONES GENERALES

Art. 4.4.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1. Los suelos urbanos aparecen delimitados en los planos de clasificación y calificación de suelo del PGOU.

2. Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas del PGOU, de acuerdo con el artículo 13 de la L5/99, incluyen en esta clase por contemplar las siguientes condiciones exigibles según dicha Ley:

- a) Contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir.
- b) Los terrenos que el Plan General incluye en zonas consolidadas por la edificación, por tener su ordenación consolidada al ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que estas Normas del PGOU establecen y siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir en ejecución del planeamiento los requisitos establecidos en el apartado anterior.
- c) Constituirán suelo urbano igualmente los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a) anterior.

Art. 4.4.2 CONTENIDO Y CATEGORÍAS

1. Las Normas del Plan General delimitan en el ámbito de su ordenación Unidades de Ejecución, en las que se precisa un ulterior desarrollo mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales o bien se puede proceder a su desarrollo directo, con las condiciones específicas que se contienen en las correspondientes fichas.

Las determinaciones que se establecen en dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones de las Normas del PGOU, sin perjuicio del margen de concreción que corresponde a los propios instrumentos de desarrollo.

2. En el suelo urbano restante, que se considera consolidado, las Normas del PGOU establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en el Título V "Condiciones Particulares de las Zonas en Suelo Urbano" de estas Normas.

3. Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en plano de calificación de suelo: casco consolidado, baja densidad, industrial, servicios terciarios y equipamientos y servicios.

Art. 4.4.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, y así edificarlos en las condiciones y plazos que establece el planeamiento.

Art. 4.4.4 DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS

1. En suelo urbano consolidado, los propietarios de terrenos están obligados al cumplimiento de los deberes legales de completar a su costa la urbanización necesaria para que adquieran la condición de solar; ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca; proceder por

último a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las condiciones geométricas de parcela que exigen estas Normas.

2. En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen la obligación de efectuar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo; costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización de dotaciones locales y de conexión con sistemas generales, incluso su ampliación y refuerzo; ceder gratuitamente al municipio los espacios destinados a viales y dotaciones públicas que se incluyan en el área en que se encuentren sus terrenos y los sistemas generales que se le adscriban, así como el diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, una vez urbanizado.

3. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos anteriores, en los plazos establecidos y edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Art. 4.4.5 FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de los terrenos incluidos en suelo urbano que dan derecho a edificarlo, requieren que aquellos ostenten la condición de solares, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación por los medios previstos legalmente.

Tienen consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, estén urbanizadas con arreglo a las normas previstas por este PGOU, con alineaciones y rasantes señaladas, y pavimentación de calzada, alumbrado público y encintado de aceras en el vial al que se dé frente.

En los casos justificados o excepcionales a que se refiere el artº 16 de la Ley 5/99, se podrá obtener autorización municipal para edificar las construcciones industriales o para implantar los usos y obras de carácter provisional que se prevén en los puntos 3 y 4 de dicho artículo.

SECCIÓN 2ª

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO (APAI)

Art. 4.4.6 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

En este tipo de suelos, el Plan General asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente; de esta forma el Plan mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones.

Art. 4.4.7 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APAI

1. Las condiciones particulares por las que se rigen las APAI, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Ordenación correspondiente, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican en las casillas de "Observaciones".

2. Para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de dichas Áreas de Planeamiento Anterior Incorporado, que no quedasen suficientemente explícitos en las fichas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

3. Las APAI quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en las presentes Normas Urbanísticas, asumiéndose la compatibilidad de usos expresamente regulada en las ordenanzas de los planeamientos incorporados.

Art. 4.4.8 CONTENIDO DE LAS FICHAS DE ORDENACIÓN DE LAS APAI

1. Las fichas de Ordenación de las APAI contienen las condiciones particulares de cada una de ellas.

2. La ficha de condiciones particulares establece en el epígrafe “Parámetros Básicos de la ordenación”, la referencia precisa del planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General.

La casilla de “Observaciones” detalla las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora.

SECCIÓN 3ª**UNIDADES DE EJECUCIÓN****Art. 4.4.9 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

Son suelos en los que el Plan General remite su resolución a la redacción posterior de un Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, en el caso en el que se estable una ordenación detallada, específica y pormenorizada y, dejando en el caso de los sectores, su resolución al desarrollo de un planeamiento que particularice los objetivos que se fijan.

Art. 4.4.10 RÉGIMEN URBANÍSTICO

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos urbanísticos que las Normas del PGOU prevén, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.

2. No obstante lo anterior, en las edificaciones existentes podrán autorizarse las obras de conservación precisas, sin que se pueda producir aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que supongan incremento de su valoración.

3. Para aquellas edificaciones existentes a las que les resulte de aplicación el régimen transitorio regulado en el Art. 1.6.3bis del PGOU, podrán autorizarse además de las señaladas en el apartado anterior, obras de acondicionamiento que no supongan una ampliación de la edificación o del volumen existente.¹¹

4. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

5. La superficie edificable se entiende como máxima, deduciéndose de esta la edificabilidad sobre suelo bruto. En el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es la mencionada superficie edificable máxima.

6. En las fichas como instrumento de ordenación se detalla la necesidad de tramitar un estudio de detalle; este se tramitará en el supuesto en que el Ayuntamiento, juzgando circunstancias sobrevenidas que hicieran necesario el realizar ajustes en la ordenación detallada, así lo estimase; y siempre dentro de los límites que estos instrumentos urbanísticos tienen.

¹¹ Introducido por la Modificación Aislada N° 6.

TÍTULO V
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO

Art. 5.1.1 DEFINICIÓN

Son las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los Títulos II y III de estas Normas, regulan las condiciones que deben observar las edificaciones en función de su localización en las distintas áreas del suelo urbano.

Art. 5.1.2 CLASES DE ÁREAS

A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General distingue en el suelo urbano las siguientes clases de áreas:

- a) Área de ordenación directa, en la que con la regulación contenida en el presente Título de estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico
- b) Áreas de planeamiento incorporado (APAI): reguladas por el régimen urbanístico que se definen en el TÍTULO 4CAPÍTULO 4Sección 2º.
- c) Áreas de planeamiento complementario: en las que el PG interpone entre sus determinaciones y la edificación algún instrumento para su desarrollo.

Art. 5.1.3 DIVISIÓN DEL SUELO URBANO EN ZONAS

Para su correcta aplicación, el Plan General divide el suelo urbano finalista en zonas para cada una de las cuales establece unas condiciones particulares, a saber:

- Zona 1: residencial en casco consolidado
- Zona 2: residencial de baja densidad
- Zona 3: productiva de uso industrial
- Zona 4: productiva de servicios terciarios
- Zona 5: equipamientos y servicios
- Zona 6: espacios libres y zonas verdes

En los planos de ordenación figuran con la siguiente denominación:

- Zona 1: casco consolidado
- Zona 2: baja densidad
- Zona 3: industrial
- Zona 4: terciario
- Zona 5: equipamientos
- Zona 6: zona verde

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO II

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO

SECCIÓN 1ª	DISPOSICIONES COMUNES A LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO
SECCIÓN 2ª	ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO, GRADO 1
SECCIÓN 3ª	ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO, GRADO 2
SECCIÓN 4ª	COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

CAPÍTULO II**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO****SECCIÓN 1ª****DISPOSICIONES COMUNES A LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO****Art. 5.2.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

El casco consolidado está constituido por escasos vestigios del núcleo originario de Villanueva de Gállego junto a la travesía y la iglesia, así como las áreas inmediatas de crecimiento consolidado, edificadas en las últimas décadas con una imagen urbana convencional sobre una trama viaria regular.

2. Su tipología responde a su ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda colectiva entre medianeras, fachadas sobre la alineación de viario y alturas homogéneas en toda la manzana. Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle.

Art. 5.2.2 APLICACIÓN

Las condiciones particulares de la zona Residencial Casco Consolidado son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Art. 5.2.3 OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas desde el Art. 1.3.7 al Art. 1.3.10 de estas Normas.

Art. 5.2.4 LIMITACIONES DE POSICIÓN

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

1. Posición respecto de la alineación exterior

a) Como caso general, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en las plantas baja y alzadas con la alineación exterior de parcela grafiada en planos de ordenación, no permitiéndose retranqueos ni avances, salvo en los vuelos permitidos y en los eventuales retranqueos que se precisen en las situaciones que regula el punto b) de este mismo artículo.

b) En calles de ancho inferior a diez metros, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá con la alineación exterior de parcela en las plantas baja a segunda alzada. En calles de ancho mayor o igual a 10 metros se dispondrá una tercera planta retranqueando su fachada un mínimo de tres metros, de forma que dicha planta quede toda ella situada bajo una envolvente trazada a 45° desde el alero de la planta segunda (Ver Gráficos del Art. 5.2.12).

c) En los frentes señalados en los planos de alineaciones y rasantes, se permitirán una tercera planta, sobre la línea de fachada, en las condiciones establecidas en al Art. 5.2.12.

2. Separación de linderos

a) La nueva edificación se ajustará a los medianiles y linderos laterales de la parcela constituyendo manzana cerrada, salvo en los retranqueos que se precisen para resolver servidumbres y medianeras vistas o recayentes a edificios singulares exentos. La edificación en planta baja se puede adosar en todo su contorno.

b) Se admiten los patios de luces. Cuando los linderos laterales o de fondo estén ocupados por edificios con huecos efectivos en fachada, se respetarán las distancias precisas para formar patio.

c) Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio con al menos tres (3) metros.

Art. 5.2.5 FONDO EDIFICABLE

El fondo edificable en plantas alzadas será como mínimo de 7,50 metros y como máximo de 15 metros.

Art. 5.2.6 FONDO MÍNIMO

1. Todo edificio que se construya sobre una parcela podrá alcanzar un fondo mínimo de 7'50 metros en toda la longitud de su fachada, con independencia de las limitaciones generales de volumen, y de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Se calculará la superficie construida total y la ocupación máxima en planta que se permitan en la parcela.

b) Se hallará la superficie ocupable necesaria para cubrir con edificación toda la longitud de la fachada, medida sobre la alineación, con una profundidad constante de edificación de 7,50 metros. En el caso de parcelas de esquina, se descontará la superficie que vaya a estar afectada por los chaflanes trazados según lo dispuesto en el Art. 3.6.3 de estas normas.

c) La edificación que se proyecte podrá ocupar la superficie en planta indicada en la letra b) en un número de plantas igual al establecido por la norma en virtud del ancho de calle, aun cuando la superficie edificable o la ocupación en planta calculadas según lo indicado la letra a) no lo permitan.

d) Cuando la parcela recaiga a dos calles de cuyo diferente ancho resulten diferentes alturas máximas, para calcular la superficie edificable derivada del fondo mínimo no se considerarán las longitudes de revolvimiento a que hace referencia el Art. 5.2.12, considerándose a estos efectos que la mayor altura se aplica a una banda alineada con la calle de mayor ancho con profundidad igual al fondo mínimo. Sí se podrá considerar el revolvimiento genérico en la posterior resolución arquitectónica del edificio.

e) Solamente podrá aplicarse la norma de fondo mínimo a terrenos que constituyan solares completos, existentes como fincas independientes antes de la aprobación del presente Plan General.

f) En ningún caso procederá aplicar la norma de fondo mínimo a parcelas lindantes con otras sin edificar o con edificios cuya sustitución a plazo próximo sea presumible, cuando dichas parcelas colindantes no alcanzaran la superficie o la longitud de frente de fachada que las normas de la zona y el grado establecen como mínimos. A estos efectos y con la correspondiente motivación, podrá considerarse presumible la sustitución de un edificio existente cuando se encuentre fuera de ordenación, esté destinado a usos no admitidos en la zona de que se trate, tenga un volumen manifiestamente inferior al admitido por el plan, presente características constructivas precarias, se encuentre en estado ruinoso, etc.

2. La aplicación de la norma de fondo mínimo equivale a la delimitación de un área de movimiento en cada planta, dentro de la que podrá emplazarse la edificación sin las limitaciones establecidas por las normas generales de edificabilidad y ocupación de la zona. No podrá aumentarse en ninguna planta la ocupación ni la superficie edificable más allá de las máximas derivadas de la aplicación del fondo mínimo.

3. La aplicación del fondo mínimo se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de dimensiones de patios, luces rectas en huecos, derecho a luces propias, etc.
4. Mediante la redacción de un estudio de detalle se podrá ajustar este fondo mínimo a la forma y dimensión de la parcela.
5. La procedencia de la aplicación del fondo mínimo deberá justificarse detalladamente en un trámite previo a la solicitud de licencia. Su aplicación deberá ser solicitada por el propietario del solar.
6. No se autorizarán parcelaciones urbanísticas que conlleven la aplicación de fondos mínimos a las parcelas resultantes, cuando a la parcela matriz no le fuera aplicable la regulación de fondo mínimo.
7. La aplicación de la normativa de fondo mínimo deberá ser instada por los propietarios interesados, que aportarán al efecto un documento con el siguiente contenido mínimo:
 - a) Datos identificativos del propietario del solar.
 - b) Copias de los planos del plan general de calificación de la edificación que correspondan al solar al que se refiera la solicitud, con representación del perímetro de éste.
 - c) Plano catastral actualizado en el que se muestre el entorno del solar.
 - d) Plano del solar, acotado y superficiado.
 - e) Memoria justificativa, en la que se detallen los cálculos acreditativos de la procedencia de aplicación de la norma de fondo mínimo y se especifiquen sus consecuencias en cuanto a fondo, edificabilidad y ocupación, cotejándolas con las derivadas de la aplicación de la normativa establecida por el Plan General. Si fuera relevante para la aplicación de la norma en virtud de lo dispuesto en este plan, se acreditará la inviabilidad objetiva de la agrupación del solar con otros colindantes.
 - f) Croquis de las plantas resultantes de la aplicación de la norma.

Art. 5.2.7 CONDICIONES DE PARCELA

1. Se respetará la parcelación actual dentro de las alineaciones establecidas en planos de ordenación, salvo afecciones.
2. Para las modificaciones de estructura parcelaria que supongan división o segregación de la misma, será preciso obtener Licencia de Parcelación.
3. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La superficie de parcela será igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados.
 - b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a (1.000) centímetros.
 - c) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.
4. Se autorizan, no obstante, las edificaciones en parcelas de inferior tamaño anteriores al plan, dentro de los siguientes límites:
 - a) Que permita desarrollar la vivienda mínima.
 - b) Lindero frontal de la parcela con una dimensión no inferior a quinientos (500) centímetros.
 - c) Forma de la parcela preferentemente rectangular, pudiéndose inscribir en ella una circunferencia de diámetro no inferior a quinientos (500) centímetros.

Art. 5.2.8 ALTURA DE PLANTAS

1. La altura mínima de plantas, de suelo a suelo, será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y trescientos (300) centímetros en plantas alzadas.

2. Cuando se proyecten viviendas en planta baja, se podrá reducir la altura de la planta de modo que su suelo quede a una cota de al menos cien centímetros sobre la cota de referencia de acera, manteniendo en tal caso la altura libre mínima de doscientos sesenta (260) centímetros.

3. Los servicios técnicos municipales podrán requerir, justificadamente, la tramitación de un Estudio de Detalle para que se ajuste la altura de plantas a las de los edificios colindantes o próximos.

SECCIÓN 2ª

ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO, GRADO 1

Art. 5.2.9 ÁMBITO

Comprende la zona más amplia del núcleo del Municipio. Por su extensión y predominancia en los planos de calificación se recoge únicamente como CASCO CONSOLIDADO, sin hacer referencia a su grado.

También se remiten a esta tipología otras zonas que se proponen como terminación del tejido urbano de ensanche, desarrolladas en su caso mediante unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado o bien, en el caso del sector nº 17, como suelo urbanizable delimitado. Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen así delimitados en el plano de Calificación de Suelo.

Art. 5.2.10 OCUPACIÓN

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

Plantas bajo rasante y baja: cien por ciento (100%).

Plantas alzadas: la resultante del fondo máximo y restantes límites de posición, sin superar el setenta y cinco por ciento (75%).

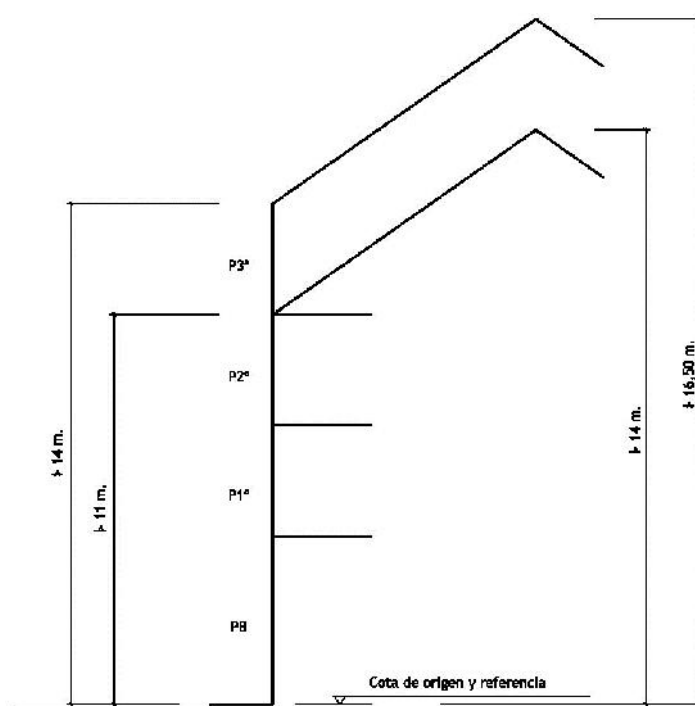
Art. 5.2.11 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, ocupación y altura, y no mayor de tres coma veinticinco (3,25) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta.

Art. 5.2.12 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura máxima en número de plantas y en unidades métricas se gradúa en función del ancho de calle con arreglo al siguiente cuadro:

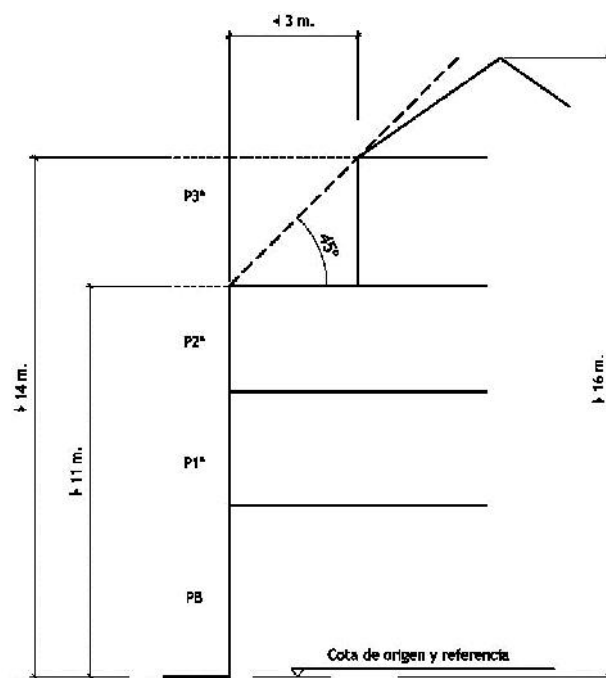
	B+2	B+2+RETRANQUEO	B+3
Anchura de calle	C < 10,00	C ≥ 10,00	Según Plano de alineaciones
Altura máxima de fachada	11,50	14,50	14,50
Altura máx. visible	14,50	16,50	17,00



ALTURAS MÁXIMAS EN EDIFICIOS SIN RETRANQUEO

Las alturas de B+3 se encuentran en determinadas manzanas de la C/ Gómez Acebo y Avda. de Castejón.

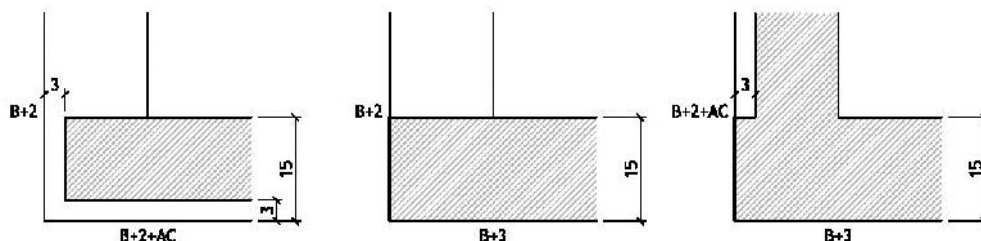
	B+2	B+2+RETRANQUEO	B+3
Anchura de calle	$C < 10,00$	$C \geq 10,00$	Según Plano de alineaciones
Altura máxima de fachada	11,50	14,50	14,50
Altura máx. visible	14,50	16,50	17,00



ALTURAS MÁXIMAS EN EDIFICIOS CON RETRANQUEO

2. Se admite la inclusión de entreplanta para altillo en la planta baja; los niveles intermedios adicionales que puedan diseñarse tendrán consideración de plantas a todos los efectos, sujetas a las limitaciones expuestas en el punto anterior. Dicho altillo se retranqueará, al menos, trescientos (300) centímetros del plano de fachada.

3. Los encuentros en esquina de fachadas con distinto número de alturas se resolverán con arreglo los siguientes gráficos de planta:



4. Los servicios técnicos municipales podrán requerir, justificadamente, la tramitación de un Estudio de Detalle para que se ajuste la altura de plantas a las de los edificios colindantes o próximos.

Art. 5.2.13 SALIENTES Y VUELOS

El saliente máximo de los cuerpos volados y cornisas en la zona será el que se regula con carácter general en los arts. Art. 3.6.6, Art. 3.6.7 y Art. 3.6.10 de estas Normas.

Art. 5.2.14 LONGITUD DE FACHADA

La longitud máxima de fachada se limitará a 45 metros.

SECCIÓN 3ª

ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO, GRADO 2

Art. 5.2.15 ÁMBITO

Comprende las dos manzanas situadas junto a la Avda. Castejón de Valdejasa y que por sus particularidades es conveniente singularizar. En los planos de calificación se recoge únicamente como CASCO CONSOLIDADO GRADO 2.

Art. 5.2.16 OCUPACIÓN

La edificación podrá ocupar en todas sus plantas el 100% de la parcela edificable.

Art. 5.2.17 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, ocupación y altura, y no mayor de dos (2,10) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta.

Art. 5.2.18 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima se fija en dos (2) plantas (B+1) y 7 metros. La altura máxima de cumbrera será de 3 metros.

Art. 5.2.19 SALIENTES Y VUELOS

No se admiten salientes ni vuelos en ninguna de sus fachadas.

SECCIÓN 4ª

COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

Art. 5.2.20 USOS COMPATIBLES

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso Residencial:

a) *Vivienda en general*: Se admite la vivienda unifamiliar o colectiva, que se adapte a la tipología de la edificación entre medianeras.

b) *Residencia comunitaria*: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación 1ª: hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación 2ª y 3ª: hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación 4ª y 6ª: en calles de ancho inferior a ocho (8) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros, sin limitación.

2. Uso Productivo¹²:

a) *Taller agroindustrial*: Se admite con una superficie construida $\leq 500 \text{ m}^2$ y una potencia instalada que no supere los 5 CV, bien en situación 4ª, o en situación 2ª y 3ª si está vinculado en la misma parcela como anejo de vivienda unifamiliar del mismo titular.

b) *Almacenes y agencias de transporte*: Se admiten con una potencia instalada que no supere los 10 CV, bien en situación 4ª, o en situación 2ª y 3ª si está vinculado en la misma parcela como anejo de vivienda unifamiliar del mismo titular.

- En calle de ancho inferior a seis (6) metros, con una superficie máxima de cien (100) metros cuadrados
- En calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, con una superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

c) *Taller artesano*: Se admite en situación 2ª y 3ª si está vinculado en la misma parcela como anejo de vivienda unifamiliar del mismo titular, con una superficie construida $\leq 250 \text{ m}^2$ y una potencia instalada $\leq 20 \text{ CV}$

d) *Industria compatible*: sólo se admiten los talleres de automoción (excepto los de vehículos de transporte de viajeros y mercancías) con una potencia instalada $\leq 100 \text{ CV}$ en situación 2ª ó 3ª, y en situación 4ª en parcelas con superficie de al menos 500 m^2 .

3. Servicios terciarios:

a) *Hospedaje*: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

b) *Comercio*: Se admite el uso de local o agrupación comercial en situación 2ª y 3ª, en planta semisótano, baja, entreplanta y planta primera.

Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras.

En situación 4ª y 6ª, sin limitación.

c) *Oficinas*: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones: Oficinas profesionales: en situación 1ª. Servicios de administración y oficinas privadas: en

¹² Introducido por la Modificación Aislada N° 6.

situación 2ª en plantas semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

En situación 4ª y 6ª, sin limitación.

d) *Hostelería*: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:

En situación 2ª ó 3ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

En situación 4ª y 6ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

e) *Locales de ocio y recreo*: En las mismas condiciones que los establecimientos hosteleros.

f) *Estacionamientos*: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación, con las siguientes limitaciones:

- Hasta un máximo de cincuenta (50) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a seis (6) metros.
- Hasta un máximo de cien (100) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a nueve (9) metros.

Se admiten establecimientos exclusivos de este uso en situación 4ª y 6ª sin limitación, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a nueve (9) metros.

4. Uso Dotacional:

a) *Equipamiento*: Se admiten los equipamientos en recintos cerrados con las mismas condiciones fijadas para usos de hostelería.

b) *Servicios de infraestructuras*: Se admiten sin limitación

Art. 5.2.21 USOS PROHIBIDOS

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

TÍTULO V
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO III
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD

SECCIÓN 1ª **CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**
SECCIÓN 2ª **COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE USOS NO CARACTERÍSTICOS**

CAPÍTULO III**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD****Art. 5.3.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1. Pertenecen al ámbito de esta zona alguna de las áreas residenciales del extrarradio del casco consolidado, aptas para un uso principal de vivienda unifamiliar aislada o agrupada, pudiendo servir de referencia en los nuevos emplazamientos de suelo urbanizable residencial.
2. Igualmente, tienen carácter de zonas urbanas residenciales con edificación de baja densidad los núcleos de La Longuera y el Barrio del Comercio, para los que se dictan normas específicas en la sección 3ª de este Capítulo bajo la denominación común de 'núcleos rurales menores'.
3. La tipología se adapta a una ordenación con edificios de pequeño o mediano tamaño, situados en parcelas en las que se libra una fracción elevada de suelo ajardinado.
4. Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en las zonas residenciales de baja densidad son los siguientes:
 - a) *Vivienda colectiva* de baja densidad con espacios libres mancomunados.
 - b) *Vivienda unifamiliar aislada*.
 - c) *Vivienda unifamiliar pareada*.
 - d) *Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera*.

Art. 5.3.2 APLICACIÓN

Las condiciones particulares de la zona Residencial de Baja Densidad son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Art. 5.3.3 OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Art. 1.3.7 a Art. 1.3.10 de estas Normas.

SECCIÓN 1ª**CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN****Art. 5.3.4 CONDICIONES DE PARCELA**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de las parcelas resultantes será igual o superior a:
 - Vivienda colectiva de baja densidad: novecientos (900) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de dos mil (2.000) centímetros.
 - Vivienda unifamiliar aislada: cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de mil quinientos (1.500) centímetros.
 - Vivienda unifamiliar pareada: trescientos (300) metros cuadrados por vivienda, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de mil (1.000) centímetros. La densidad máxima de viviendas en cada parcela será el número entero resultante de dividir la superficie del solar entre la superficie de la parcela mínima.

- Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: ciento cincuenta (150) metros cuadrados por vivienda, con un lindero frontal de la parcela individual de dimensión no inferior a quinientos setenta y cinco (575) centímetros. La superficie suma de las parcelas individuales se podrá completar con la destinada, en su caso, a espacios mancomunados, siendo la superficie total del solar igual o mayor al producto del número de viviendas resultantes por la superficie de parcela mínima. Los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

b) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas

Art. 5.3.5 DENSIDAD DE VIVIENDAS

La densidad máxima de viviendas en cada parcela será el número entero resultante de dividir la superficie del solar entre 150 m², correspondiente a la superficie de la parcela mínima. Las parcelas en las que se desarrollen las distintas viviendas cumplirán las condiciones establecidas en el Art. 5.3.4, Art. 5.3.6, Art. 5.3.7 y Art. 5.3.8 en función de su tipología.

En los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, y sin que esto suponga un aumento de la densidad total del ámbito, se permitirán las siguientes condiciones:

- a) En parcelas en las que únicamente se desarrollen programas de vivienda colectiva, la densidad de viviendas será el número entero resultante de dividir la superficie del solar entre 100 m².
- b) Estos límites no serán de aplicación para viviendas que se acojan a algún régimen de protección dentro de los parámetros descritos en la Ley 24/2003 de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida, o normativa que la complemente o sustituya.

Art. 5.3.6 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela, que se regulan en los apartados que siguen.

La posición de la nueva edificación se define en relación con su altura de fachada (H). Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de distinta altura de fachada, se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o plano de fachada, respecto al cual se mide la separación.

1. Posición respecto de la alineación exterior

- a) La edificación guardará, respecto de la alineación exterior en la que tenga su acceso, una distancia igual o superior a tres (3) metros medida entre el plano de la fachada en todas sus plantas y el límite de la parcela, en el caso de unifamiliares agrupadas o en hilera; en el resto de los casos, el retranqueo de tres metros se aplicará a todas las alineaciones exteriores.
- b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.
- c) En viviendas unifamiliares se permite situar un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior que cumpla los siguientes requisitos:
 - Deberá estar destinado a usos no residenciales compatibles o de estacionamiento.
 - Tendrá una altura máxima visible de trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - Su frente no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la longitud del lindero de fachada, ni ser mayor de cuatro (4) metros.
 - El frente de parcela restante se cerrará con vallado siguiendo la alineación exterior en las condiciones establecidas en el Art. 3.6.19.

- d) La edificación podrá situarse sobre la alineación exterior cuando la parcela correspondiente se encuentre en calles consolidadas con edificación sobre dicha alineación, siendo necesaria en este caso la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención.

2. Separación de linderos

- a) La separación de la edificación a los linderos con otras parcelas será igual o superior a un tercio de su altura de fachada ($H/3$) con una dimensión mínima de tres (3) metros.
- b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos con otras parcelas cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:
- b.1) Que se trate de edificaciones pareadas o agrupadas según un Estudio de Detalle o proyecto unitario.
 - b.2) Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.
 - b.3) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, inscrito en el Registro de la Propiedad, siendo entonces preceptiva la construcción simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación apropiada o con un proyecto unitario.

3. Separación entre edificios

- a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a dos tercios de su altura de fachada ($2H/3$), respecto de los planos de fachada de los edificios existentes dentro de su misma parcela o en parcelas colindantes, con una dimensión mínima de seis (6) metros.
- b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta un tercio de su altura ($H/3$) con un mínimo de tres (3) metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Art. 5.3.7 OCUPACIÓN

1. La edificación bajo rasante no podrá ocupar más del ochenta por ciento (80%) de la parcela.
2. En cualquiera de las plantas sobre rasante, los coeficientes máximos de ocupación de la parcela son los siguientes:
 - a) Vivienda colectiva de baja densidad: sesenta por ciento (60%).
 - b) Vivienda unifamiliar aislada: cuarenta por ciento (40%).
 - c) Vivienda unifamiliar pareada: cincuenta por ciento (50%).
 - d) Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: cincuenta por ciento (50%).

Art. 5.3.8 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura máxima en número de plantas será de tres ($B+2$); la altura máxima de fachada será de mil (1.000) centímetros, y la máxima altura visible, de mil trescientos (1.300) centímetros medidos según lo establecido en el Art. 3.1.35.
2. Los cerramientos de parcela en estas zonas serán preferiblemente diáfanos y de altura inferior a dos metros; podrán levantarse zócalos ciegos de fábrica hasta un metro de altura sobre el terreno, con elementos de oscurecimiento superiores formados por barrotes, tablas, etc, apilastrados o no y provistos, en su caso, de setos y vegetación por su cara posterior.

Art. 5.3.9 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1. El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en uno coma veinticinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ($1,25 \text{ m}^2 / \text{m}^2$).
2. En caso de construirse garajes sobre rasante vinculados a las viviendas, y exclusivamente en esta situación, se admitirá una edificabilidad adicional de cero

coma veinticinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,25 m²/m²).

Art. 5.3.10 ALTURA DE PLANTAS

a) Vivienda colectiva: La altura mínima de plantas será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y trescientos (300) centímetros en plantas alzadas. Cuando se proyecten viviendas en planta baja, podrá reducirse la altura de dicha planta hasta una dimensión de trescientos (300) centímetros, manteniendo, en todo caso, una cota de planta primera no inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la cota de referencia.

b) Vivienda unifamiliar en todos sus tipos: La altura mínima de plantas será de doscientos ochenta y cinco (285) centímetros en baja y alzadas.

Art. 5.3.11 SALIENTES Y VUELOS

No se permiten salientes ni vuelos sobre espacios públicos. En el interior de la parcela su diseño es libre, no estableciéndose dimensiones máximas para ellos siempre que no rebasen las limitaciones de posición establecidas en el Art. 5.3.6, salvo en el caso de los aleros, que podrán avanzar hasta cien (100) centímetros.

SECCIÓN 2ª

COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS

Art. 5.3.12 USOS COMPATIBLES

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso Residencial:

a) Se admiten los usos de *vivienda colectiva* de baja densidad, y de *vivienda unifamiliar* aislada, pareada o en hilera.

b) *Residencia comunitaria*: Se admite la residencia comunitaria en situación 5ª o 6ª.

2. Uso Productivo¹³:

a) *Taller artesano*: Se admiten con una potencia instalada inferior a 20 CV:

Situados en planta semisótano o baja, con superficie menor de 80 m², y vinculados a la vivienda unifamiliar.

En situación 2ª de edificación de vivienda colectiva con superficie menor de 250 m².

3. Servicios terciarios:

a) *Hospedaje*: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

b) *Comercio*: Se admite el uso de local comercial vinculado a la vivienda unifamiliar en que se halle emplazado, situado en planta baja, y en situación 2ª de edificios de vivienda colectiva.

Se admite la agrupación comercial en situación 4ª o 5ª.

c) *Oficinas*: Se admite el uso de oficina profesional vinculada a la vivienda unifamiliar en que se halle emplazada.

Se admiten los servicios de administración y oficinas privadas en situación 2ª de edificación de vivienda colectiva o en situación 4ª o 5ª.

¹³ Introducido por la Modificación Aislada N° 6.

d) *Hostelería*: Se admiten los establecimientos hosteleros en situación 2ª de edificación de vivienda colectiva o en situación 4ª o 5ª.

e) *Estacionamientos*: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas, con un mínimo en interior de la parcela de una plaza por vivienda, situados en planta baja, semisótano o sótano del edificio principal, en construcción aneja según lo previsto en el Art. 5.3.6, apartado 1.c), o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

4. Uso Dotacional:

a) *Equipamiento*: Se admiten los equipamientos en situación 4ª o 5ª.

b) *Servicios de infraestructuras*: Se admiten sin limitación

SECCIÓN 3ª

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS NÚCLEOS RURALES MENORES

Art. 5.3.13 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Es objeto de esta Sección regular la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano y de la edificación en los núcleos menores de El Comercio y La Longuera.

Para completar la dotación de infraestructuras urbanas y equipamientos comunitarios, el Ayuntamiento redactará un Plan Especial de protección ambiental y dotación de servicios, con las características previstas en el apartado 1 del art. 57 de la Ley Urbanística de Aragón.

Art. 5.3.14 TIPOLOGÍA Y USO CARACTERÍSTICO

La tipología edificatoria responde a edificación aislada o adosada, manteniendo siempre el carácter de conjunto.

Su uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.

Art. 5.3.15 OBRAS ADMITIDAS

1. Hasta la ejecución de las infraestructuras y equipamientos a que se refería el Art. 5.3.13 anterior, sólo son admisibles las obras de conservación e incluso de pequeñas ampliaciones en los inmuebles existentes, siempre que de ellas no se derive la necesidad de disponer de una mayor dotación de los elementos a implantar mediante el citado Plan Especial.

2. También hasta la aprobación del Plan Especial son en principio admisibles las actuaciones de demolición y consiguiente nueva edificación, aplicando los mismos criterios de no elevar la dotación de redes y equipamientos necesarios en ambos núcleos, además de las consideraciones de protección ambiental que resulten procedentes a juicio de los servicios técnicos municipales.

3. Los criterios básicos para entender que una actuación determinada incrementa el nivel de dotaciones necesarias será la posibilidad de que con ella se dé origen a un número de viviendas superior al preexistente, o bien que se modifique el uso característico del inmueble por otro con superiores exigencias en tal sentido, con o sin implantación de elementos e instalaciones de elevados niveles de consumo.

Art. 5.3.16 CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) La superficie mínima de parcela se establece en 400 m², con una dimensión mínima frontal de quince (15) metros.

- b) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.
- c) En ningún caso podrá resultar de una reparcelación un nivel de dotaciones exigible mayor que el existente con anterioridad.

Art. 5.3.17 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Las alineaciones serán las fijadas en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Aún cuando los retranqueos de la línea de edificación sean irregulares, los cierres se situarán en la alineación y podrán ser ciegos hasta una altura máxima de cien (100) centímetros, pudiéndose rematar con elementos diáfanos o mediante setos vegetales, hasta una altura total de doscientos (200) centímetros.

La posición de la nueva edificación se define en relación con su altura de fachada (H). Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de distinta altura de fachada, se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o plano de fachada, respecto al cual se mide la separación.

1. Posición respecto de la alineación exterior

- a) La edificación podrá situarse en cualquier punto de la parcela con un retranqueo máximo de quince (15) metros respecto de la alineación exterior en la que tenga su acceso.
- b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.

2. Separación de linderos

- a) En caso de separarse la edificación a los linderos, ésta será igual o superior a un tercio de su altura de fachada (H/3) con una dimensión mínima de tres (3) metros.

3. Separación entre edificios

- a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a dos tercios de su altura de fachada (2H/3), respecto de los planos de fachada de los edificios existentes dentro de su misma parcela o en parcelas colindantes, con una dimensión mínima de seis (6) metros.

Art. 5.3.18 OCUPACIÓN

- 1. La edificación no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la parcela bajo rasante y en alzadas.
- 2. La edificación presentará un máximo de 15 metros de fondo.

Art. 5.3.19 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima en número de plantas será de dos (B+1); la altura máxima de fachada será de setecientos (700) centímetros, y la máxima altura visible, de mil (1.000) centímetros medidos según lo establecido en el Art. 3.1.35.

Art. 5.3.20 ALTURA DE PLANTAS

Vivienda unifamiliar en todos sus tipos: La altura mínima de plantas será de trescientos (300) centímetros en baja y alzadas.

Art. 5.3.21 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en cero coma cincuenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,50 m²/m²).

Art. 5.3.22 VALLADOS DE PARCELA

Los cerramientos de parcela en estas zonas serán preferiblemente diáfanos y de altura inferior a dos metros; podrán levantarse zócalos ciegos de fábrica hasta un metro de altura sobre el terreno, con elementos de oscurecimiento superiores

formados por barrotes, tablas, etc., apilastrados o no y provistos, en su caso, de setos y vegetación por su cara posterior.

Art. 5.3.23 SALIENTES Y VUELOS

No se permiten salientes ni vuelos sobre espacios públicos. En el interior de la parcela su diseño es libre, no estableciéndose dimensiones máximas para ellos siempre que no rebasen las limitaciones de posición establecidas en 5.2.16, salvo en el caso de los aleros, que podrán avanzar hasta cien (100) centímetros.

Art. 5.3.24 USOS COMPATIBLES

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso Residencial:

- a) Se admiten los usos de *vivienda unifamiliar* aislada, pareada o en hilera.
- b) *Residencia comunitaria*: Se admite la residencia comunitaria en situación 5ª o 6ª.

2. Uso Productivo¹⁴:

- a) *Taller artesano*: Se admiten con una potencia instalada inferior a 20 CV, situados en planta semisótano o baja, con superficie menor de 80 m² y vinculados a la vivienda unifamiliar.

3. Servicios terciarios:

- a) *Hospedaje*: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.
- b) *Comercio*: Se admite el uso de local comercial de hasta 150 m² vinculado a la vivienda unifamiliar en que se halle emplazado, situado en planta baja.
- c) *Oficinas*: Se admite el uso de oficina profesional vinculada a la vivienda unifamiliar en que se halle emplazada.

Se admiten los servicios de administración y oficinas privadas de hasta 150 m² en situación 4ª o 5ª.

- d) *Hostelería*: Se admiten los establecimientos hosteleros de hasta 200 m² en situación 4ª o 5ª.

- e) *Estacionamientos*: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas, con un mínimo en interior de la parcela de una plaza por vivienda, situados en planta baja, semisótano o sótano del edificio principal, en construcción aneja según lo previsto en el Art. 5.3.17, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

4. Uso Dotacional:

- a) *Equipamiento*: Se admiten los equipamientos en situación 4ª o 5ª.
- b) *Servicios de infraestructuras*: Se admiten sin limitación

Art. 5.3.25 USOS PROHIBIDOS

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

¹⁴ Introducido por la Modificación Aislada N° 6.

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PRODUCTIVA DE USO INDUSTRIAL

SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 2ª COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

CAPÍTULO IV**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PRODUCTIVA DE USO INDUSTRIAL****Art. 5.4.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1. Pertenecen a este ámbito las áreas delimitadas como tales en los planos de ordenación y que corresponden al interior de los polígonos industriales consolidados, separados del núcleo residencial por viales de malla básica.
2. Su tipología es la específica de esta clase de industria, en edificación agrupada o aislada.
3. Para regular las condiciones de la edificación se establecen dos grados de intensidad, coincidentes de modo aproximado con las dos tipologías consolidadas en el municipio, de tipo intensivo en los polígonos más antiguos y extensivo en actuaciones más recientes.

Art. 5.4.2 APLICACIÓN

Las condiciones particulares de la zona Industrial son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Art. 5.4.3 OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en el Art. 1.3.7 a Art. 1.3.10 de estas Normas.

SECCIÓN 1ª**CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN****Art. 5.4.4 CONDICIONES DE PARCELA**

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones:
 - a) *Grado 1*: Superficie de parcela igual o superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados, con frente de parcela igual o superior a doce metros y medio (12,5).
 - b) *Grado 2 y 3¹⁵*: Superficie de parcela igual o superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, con frente de parcela igual o superior a veinticinco metros (25).
2. Podrán autorizarse, no obstante, edificaciones en parcelas de inferior tamaño que procedan de subdivisiones anteriores a la vigencia de las presentes normas.

Art. 5.4.5 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR

1. *Grado 1*: El edificio podrá situar su fachada sobre la alineación exterior que recaiga a vial de anchura superior a 15 metros. En calles de menor anchura en las que cuente con acceso de vehículos a su interior, la fachada de la nave deberá librar al menos 7,50 metros al eje del vial al que dé frente, resultando de ello un nuevo lindero de parcela al vial, con las condiciones establecidas en el Art. 3.1.13 y Art. 3.1.22 a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación.
2. *Grado 2*: El edificio retranqueará sus fachadas al menos diez metros respecto a los límites frontales de parcela. En las fincas que por sus reducidas dimensiones y disposición con fachadas a dos o tres calles queden desprovistas en la práctica de una zona edificable funcional, los servicios técnicos municipales podrán aceptar

¹⁵ Introducido por la Modificación Aislada N° 6.

soluciones de compromiso en las que se sitúen fachadas coincidentes con los límites frontales de parcela.

3. *Grado 3*: El edificio podrá situar su fachada sobre la alineación exterior que recaiga a vial de anchura superior a 15 metros. En calles de menor anchura en las que cuente con acceso de vehículos a su interior, la fachada de la nave deberá librar al menos 7,50 metros al eje del vial al que dé frente, resultando de ello un nuevo lindero de parcela al vial, con las condiciones establecidas en el Art. 3.1.13 y Art. 3.1.22 a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación.¹⁶

Art. 5.4.6 SEPARACIÓN A OTROS LINDEROS

1. *Grado 1*: Se admite la edificación medianera en agrupación nido. En caso de retranquearse la edificación respecto a los medianiles, la separación entre los planos de las fachadas y los linderos no serán inferiores a la mitad de la altura (H/2) de la edificación, con un mínimo de tres (3) metros.

2. *Grado 2 y 3¹⁷*: La edificación podrá adosarse a los linderos laterales cuando se trate de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario, o cuando en la estructura parcelaria actual las construcciones colindantes ya sean medianeras; en caso contrario, la separación entre los planos de las fachadas y los linderos no serán inferiores a la mitad de la altura (H/2) de la edificación, con un mínimo de cinco (5) metros.

3. Las condiciones de separación a linderos se establecen con carácter complementario de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo los valores más restrictivos de los resultantes.

Art. 5.4.7 OCUPACIÓN

1. Para el cómputo de la ocupación respecto a la superficie de parcela los porches cubiertos para carga y descarga o aparcamiento cuentan a razón del cincuenta (50) por ciento de su superficie.

2. La ocupación máxima, sobre y bajo rasante, se gradúa en función del tamaño de la parcela con arreglo a la siguiente escala:

a) *Grado 1*: 90%

b) *Grado 2 y 3¹⁸*: 70%

Art. 5.4.8 EDIFICABILIDAD

La intensidad de la edificación, el coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela neta se establece en metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo de acuerdo a lo siguiente:

a) *Grado 1*: 1 m²/m²

b) *Grado 2 y 3¹⁹*: 0,80 m²/m²

Art. 5.4.9 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. Podrán construirse altillos o entreplantas en las condiciones establecidas en el Art. 3.1.42, dentro de la altura fijada.

2. La altura máxima de la edificación, graduada en función del tamaño de la parcela, no podrá exceder de los siguientes parámetros:

a) *Grado 1*:

Seis y medio (6,50) metros en parcelas de superficie igual o inferior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados

¹⁶ Introducido por la Modificación Aislada N° 6

¹⁷ Introducido por la Modificación Aislada N° 6

¹⁸ Introducido por la Modificación Aislada N° 6

¹⁹ Introducido por la Modificación Aislada N° 6

Siete (7,00) metros en parcelas de superficie superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados e igual o inferior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados

Siete y medio (7,50 m) metros en parcelas de superficie superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados

b) *Grado 2 y 3²⁰*:

Diez (10) metros para todos los tipos de parcelas

3. Motivadamente, por razón de la actividad, se permitirá elevar la altura máxima para alojar puentes-grúa o instalaciones que así lo requieran, sin que ello suponga incremento en el número de plantas o de los restantes parámetros urbanísticos. Los incrementos de altura máxima deberán compensarse con menores porcentajes de ocupación de parcela, de modo que no se supere la volumetría asignada a la parcela, caracterizada por la ocupación y altura máximas.

Art. 5.4.10 ALTURA DE PLANTAS

La altura mínima de plantas será de trescientos (300) centímetros en zonas de oficina y trescientos cincuenta (350) centímetros en zonas de almacenamiento. Para otros usos se estará a lo establecido en el Capítulo 2 de las presentes Normas.

Art. 5.4.11 SALIENTES Y VUELOS

No se admiten otros vuelos salientes que los de aleros o cornisas con una dimensión máxima de sesenta (60) centímetros.

Art. 5.4.12 ESPACIOS LIBRES INTERIORES

1. El espacio libre resultante del retranqueo de fachada podrá destinarse a aparcamiento o muelle de carga y descarga, sin que pueda ser dedicado a almacenaje de materiales o residuos; este último uso sí podrá efectuarse en espacios libres generados por retranqueos laterales, posteriores o en patios interiores de la parcela.

2. En el supuesto de espacios cedidos al viario a partir de parcelas de Grado 1 conforme al Art. 3.1.5, los servicios técnicos municipales determinarán las condiciones de diseño con el que se incorporan al viario para su uso de calzada, acera o aparcamiento.

3. Por indicación municipal, el acopio de materiales y residuos en superficie podrá ser limitado para evitar la diseminación de materiales, o sujeto a condiciones de vallado que impidan su visión desde el exterior de la parcela.

Art. 5.4.13 ENCLAVES INDUSTRIALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Los enclaves industriales de El Batán y la Harinera, clasificados como suelo urbano industrial por el planeamiento anterior, son conceptuados del mismo modo en este P.G.O.U. por su tradición en el mantenimiento de las respectivas actividades de producción artesana de papel y fabricación de harinas que están en el origen de la propia actividad industrial en Villanueva. Debe entenderse que ambos enclaves ostentan una condición tolerada inseparable de su actividad concreta, en el sentido de que para la eventual implantación de cualquier otra actividad se exigirán medidas que la hagan compatible con el régimen de usos y condiciones de la edificación aplicables a la zona SNUE (RT) regulada en el Título IV, Capítulo II de estas Normas.

²⁰ Introducido por la Modificación Aislada N° 6

SECCIÓN 2ª**COMPATIBILIDADES Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS****Art. 5.4.14 USOS COMPATIBLES**

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso Residencial:

Vivienda: Se admite la vivienda unifamiliar de guarda adscrita al edificio industrial en edificio anejo, entreplanta o planta primera.

2. Uso Productivo²¹:**a) Uso industrial**

Se admiten almacenes y agencias de transporte, talleres artesanos e industrias compatibles, en situación 4ª, 5ª ó 6ª, sin otra limitación.

Se admiten las industrias incompatibles en situación 5ª o 6ª, sin limitación.

Las industrias peligrosas sólo son admisibles en situación 6ª, con las condiciones adicionales que establezca el municipio a tenor de lo indicado en el Título II, Capítulos I y II.

3. Servicios terciarios:

a) *Comercio y Oficinas:* En situación 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, se admiten cuando estén ligados al establecimiento industrial que los alberga; en situación 5ª o 6ª, sin limitación.

b) *Hostelería:* Se admiten los bares, cafeterías y restaurantes en situación 4ª en planta baja, con superficie no mayor de 250 m², o en situación 5ª o 6ª, sin limitación.

c) *Estacionamientos:* Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

4. Uso Dotacional:

a) *Equipamiento:* Se admiten los equipamientos en recintos cerrados, con las mismas condiciones fijadas para usos de hostelería y en situación 3ª con acceso independiente.

Se admite en situación 5ª y 6ª en los espacios previstos para estos usos por el planeamiento de desarrollo, en su caso.

b) *Servicios de infraestructuras:* Se admiten sin limitación.

Art. 5.4.15 USOS PROHIBIDOS

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

²¹ Introducido por la Modificación Aislada N° 6.

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS TERCIARIOS

CAPÍTULO VI**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PRODUCTIVA DE SERVICIOS TERCIARIOS****Art. 5.5.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a servicios terciarios señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Art. 5.5.2 APLICACIÓN

Las condiciones particulares de la zona de Servicios Terciarios son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Art. 5.5.3 OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en el Art. 1.3.7 a Art. 1.3.10 de estas Normas.

Art. 5.5.4 CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Las características de la edificación podrán emplazarse en edificio exento en parcela de las siguientes características geométricas y formales:

- a) Parcela mínima de quinientos (500) metros cuadrados, indivisible.
- b) Las alineaciones se corresponderán con las de la norma zonal en la que se encuentre inmersa. Justificadamente podrán modificarse las mismas mediante la tramitación de un estudio de detalle.
- c) Se permitirá una ocupación de hasta el 70% en cualquiera de sus plantas.
- d) La edificabilidad total será de tres coma veinticinco (3,25) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela.
- e) La altura admitida será de planta baja más tres alzadas, con catorce metros y medio (14,50) de altura máxima de fachada.

Art. 5.5.5 USOS COMPATIBLES

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso Residencial:

a) *Vivienda*: Se admite la vivienda unifamiliar de guarda adscrita al edificio industrial en edificio anejo, entreplanta o planta primera.

b) *Residencia comunitaria*: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación 4ª, 5ª y 6ª: en calles de ancho inferior a ocho (8) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros, sin limitación.

2. Uso Productivo:

Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación, con las siguientes limitaciones:

Hasta un máximo de cincuenta (50) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a seis (6) metros.

Hasta un máximo de cien (100) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a diez (10) metros.

Sin limitación de plazas en calles de ancho superior a 15 metros.

Se admiten establecimientos exclusivos de este uso en situación 4ª y 6ª sin limitación, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a diez (10) metros.

3. Servicios terciarios:

a) *Hospedaje*: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

b) *Comercio*: Se admite el uso de local o agrupación comercial en situación 2ª y 3ª, en planta semisótano, baja, entreplanta y planta primera.

Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras.

En situación 4ª y 6ª, sin limitación.

c) *Oficinas*: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

Oficinas: en situación 2ª en plantas semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

En situación 4ª y 6ª, sin limitación.

d) *Hostelería*: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:

En situación 2ª ó 3ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

En situación 4ª y 6ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

e) *Locales de ocio y recreo*: En las mismas condiciones que los establecimientos hosteleros.

4. Uso Dotacional:

a) *Equipamiento*: Se admiten los equipamientos en recintos cerrados con las mismas condiciones fijadas para usos de hostelería.

b) *Servicios de infraestructuras*: Se admiten sin limitación

5. Uso Parques y jardines:

Sin limitación en parcelas completamente rodeadas de viario.

Art. 5.5.6 USOS PROHIBIDOS

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO VI

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

CAPÍTULO V**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS****Art. 5.6.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento, servicios urbanos o servicios de infraestructuras señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Art. 5.6.2 APLICACIÓN

Las condiciones particulares de la zona de Equipamientos y Servicios son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Art. 5.6.3 OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en el Art. 1.3.7 a Art. 1.3.10 de estas Normas.

Art. 5.6.4 CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

1. Las condiciones de la edificación serán acordes a la trama urbana en la que estén inmersos.

Cuando se desarrolle en parcelas aisladas podrá emplazarse en edificio exento con las siguientes características geométricas y formales:

- a) Parcela mínima de quinientos (500) metros cuadrados, indivisible.
- b) La separación de la edificación a cualquiera de sus linderos será igual o superior a diez (10) metros.
- c) Se permitirá una ocupación de hasta el 70% en cualquiera de sus plantas.
- d) La edificabilidad total será de tres coma veinticinco (3,25) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela.
- e) La altura admitida en edificios aislados será de planta baja más tres alzadas, con catorce metros y medio (14,50) de altura máxima de fachada.

2. El municipio podrá establecer configuraciones de ocupación, posición o alineaciones diferentes que, sin que supongan una mayor edificabilidad, permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad.

Art. 5.6.5 COMPATIBILIDAD DE USOS

Será de aplicación lo establecido en el Art. 2.2.28.

Los equipamientos admitirán usos alternativos del mismo carácter dotacional, previo acuerdo plenario del Ayuntamiento.

En los espacios destinados a Equipamiento en las aéreas Industriales, el Ayuntamiento podrá autorizar el estacionamiento de vehículos industriales y de servicio, públicos o privados, siempre que la disposición del suelo lo permita, no se necesite dicho suelo para la construcción de ningún equipamiento y no se produzcan daños a la urbanización o al pavimento.

A continuación se enumeran los distintos usos de los equipamientos existentes:

Nº Orden	Denominación	Titularidad	Usos
1	Casa Consistorial	Pública	Servicios de la Administración
2	Antiguas escuelas	Pública	Cultural / Educativo
3	Iglesia de San Salvador y anejos	Privada	Religioso
4	Torre Mudejar	Privada	Cultural
5	Matadero	Pública	Servicios Públicos
6	Unión Villanovense y Centro de Día	Pública	Cultural / Educativo / Social
7	Cine Capitol	Pública	Recreativo y de ocio / Social
8	Estación del Tren	Privada	Cultural / Social / Servicios
9	Depósitos de Agua	Pública	Servicios
10	Pista deportiva en Avda. Zaragoza	Pública	Deportivo
11	Colegio	Pública	Educativo
12	Polideportivo	Pública	Deportivo
13	Ambulatorio	Pública	Sanitario
14	Cementerio	Pública	Cementerio
15	Equipamiento Sector 4	Pública	Polivalente
16	Equipamiento Ámbito 1. Polígono San Miguel	Pública	Polivalente
17	Subestación eléctrica	Privada	Servicios Públicos
18	Equipamiento. San Miguel Oeste	Pública	Polivalente
19	Equipamiento 1. APAI 3	Pública	Polivalente
20	Equipamiento 2. APAI 3	Pública	Polivalente
21	Equipamiento 3. APAI 3	Pública	Polivalente

Se definen como “Polivalente” aquellos usos no definidos y denominados así en el instrumento urbanístico que los desarrolló.

Art. 5.6.6 USOS PROHIBIDOS

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

Art. 5.6.7 MODIFICACIONES DOTACIONALES

La modificación del destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer un servicio de las citadas categorías, según lo establecido en el Art. 75 de la Ley 5/99.

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO VII

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

CAPÍTULO V**ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.****Art. 5.7.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

El uso fundamental de esta zona es el esparcimiento en contacto con el medio natural.

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres y zonas verdes, señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Art. 5.7.2 APLICACIÓN

Las condiciones particulares de los Espacios Libres y Zona Verde son de aplicación a las actuaciones sobre dichos espacios.

Art. 5.7.3 OBRAS ADMITIDAS Y CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

1. En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores, etc., o cualquier otra que sirva para potenciar la función social del área.

2. Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:

- Ocupación máxima: 5%.
- Altura: 7,00 metros (B+1).

3. En los ajardinamientos se utilizarán especies con bajos requerimientos Hídricos. Siempre que ello sea posible se procurará la utilización en los riegos de aguas recicladas. Se ordenarán prioritariamente con jardinería y masas arboladas y se procurará que tengan una superficie permeable al agua superior al 60%.

4. Así mismo en los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse las especificaciones relativas a la localización y definición del mobiliario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios de infraestructuras.

5. Las Áreas de Juegos de superficie inferior a las Áreas Ajardinadas no podrán superar en más del 7% del conjunto de áreas de Suelo Urbano incluidas en una zona o de las incluidas en un sector de Suelo Urbanizable.

Art. 5.7.4 COMPATIBILIDAD DE USOS

1. En los espacios libres y zonas verdes únicamente se permitirán aquellos usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.

2. Será de aplicación lo establecido en el Art. 2.2.36 a Art. 2.2.41.

3. Cuando un espacio verde limite con suelo privado y el espacio inmediato al suelo privado no se destina a viario rodado, no equivale a una calle. Únicamente se admitirán el acceso a los solares y a los bajos del edificio a pie. El uso de los locales que sólo tengan acceso por esta fachada estarán condicionados a no requerir el acceso de vehículos, por lo tanto la carga y descarga se realizará desde la calle más próxima y estará totalmente prohibido el acceso a garajes.

Art. 5.7.5 USOS PROHIBIDOS

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

TÍTULO VI
FICHAS DE ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA Y PLANEAMIENTO INCORPORADO Y COMPLEMENTARIO

CAPÍTULO I
ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA

TÍTULO VI**FICHAS DE ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA, PLANEAMIENTO INCORPORADO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.****CAPÍTULO I****ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA**

En la documentación gráfica se define el ÁMBITO 1, correspondiente al antiguo Sector 3 Este, en el que es necesaria por parte de los propietarios la presentación de un proyecto de urbanización que complete los servicios urbanísticos existentes.

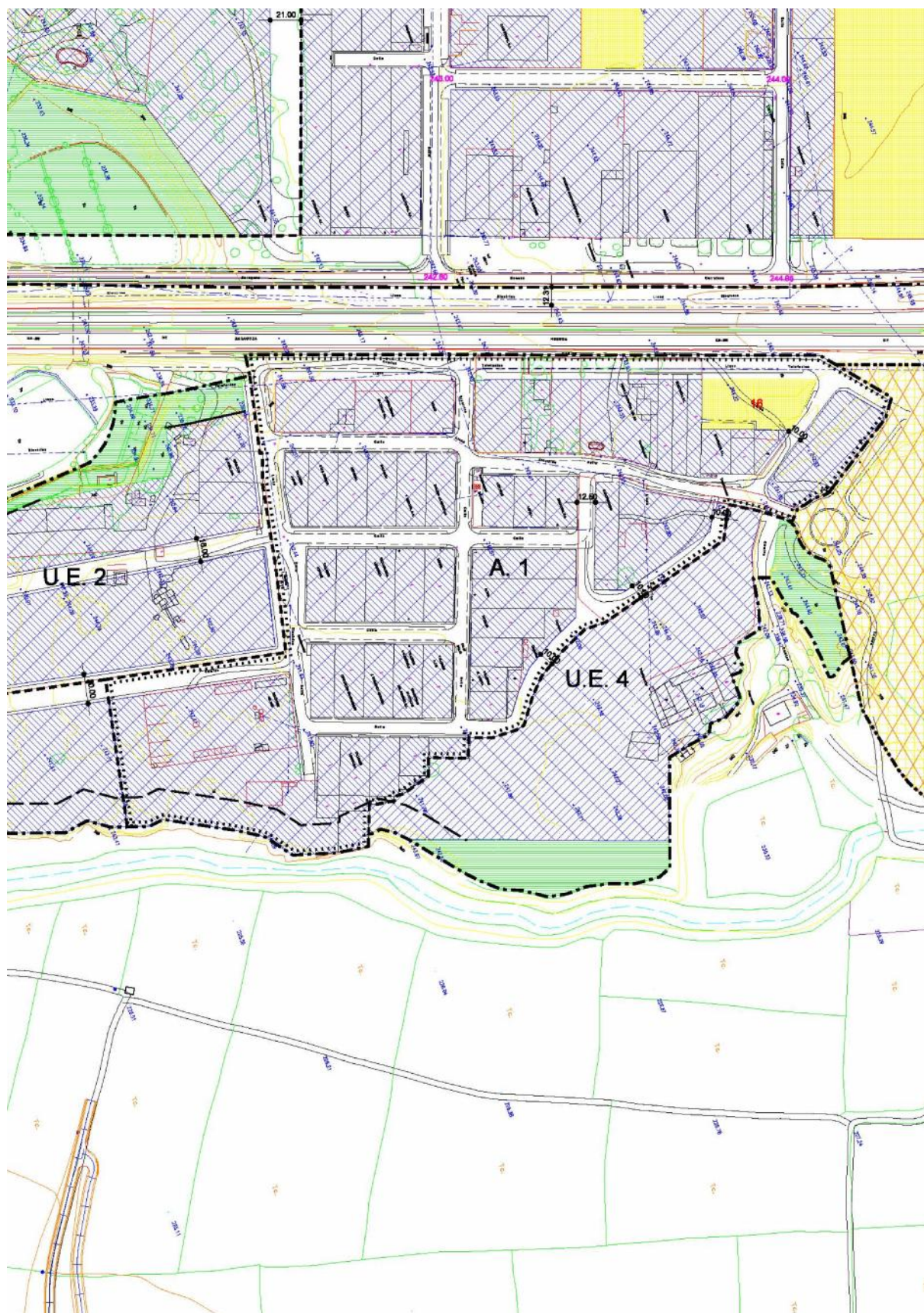
Se delimita el ámbito con el fin de facilitar la gestión de los propietarios afectados.

ÁMBITO DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA**A. 1****DENOMINACIÓN****'Polígono San Miguel Este 1'****SUPERFICIE DEL ÁMBITO**94.543,00 m²**ORDENACIÓN****USO CARACTERÍSTICO****INDUSTRIAL****CLASE DE SUELO****URBANO CONSOLIDADO****ZONIFICACIÓN****GRADO 1****OBJETIVOS DE LA DELIMITACIÓN**

- Completar la urbanización existente

CONDICIONES PARTICULARES

- No se concederán licencias en tanto no se complete la urbanización necesaria.
- Se delimita el ámbito con el objeto de identificar los propietarios afectados por dichas obras.



TÍTULO VI

FICHAS DE ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA, PLANEAMIENTO INCORPORADO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.

CAPÍTULO II

FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

CAPÍTULO II**FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****ANTIGUOS SECTORES URBANIZABLES PROGRAMADOS**

SECTOR 1 RESIDENCIAL

SECTOR 8 RESIDENCIAL

SECTOR 9 INDUSTRIAL

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN 9

UNIDAD DE EJECUCIÓN 7 Industrial

A.P.A.I. 1. ANTIGUO SECTOR 1R
CAMINO DE LAS PISCINAS, CTRA. N-330b

Instrumentos de ordenación y gestión:

Modificación Aislada del Plan General de Villanueva de Gállego (apr.def. BOPZ 26 de febrero de 2003)

Plan Parcial Sector 1 Residencial

Sistema de actuación: Compensación.

Proyectos de reparcelación y urbanización.

Parámetros básicos de la ordenación:

Superficie bruta del Sector	190.398,55 m ²
Edificabilidad sobre suelo bruto	0,40 m ² /m ²
Densidad máxima de viviendas	20 viv/Ha
Número máximo de viviendas	381

Determinaciones complementarias:

Los documentos de trámite podrán adaptar sus determinaciones a las generales del presente Plan General siempre que no se alteren los parámetros básicos anteriores, y sin que dicha adaptación tenga carácter de modificación o revisión de planeamiento.

En todo lo no previsto expresamente se remite a la normativa de las zonas de Baja Densidad y Casco Consolidado, según el caso aplicable.

A.P.A.I. 2. ANTIGUO SECTOR 8

Instrumentos de ordenación y gestión:

Plan Parcial del Sector 8 (apr. def. BOPZ 14 de agosto de 1996, con cumplimiento de prescripciones CPOT BOPZ de 23 de octubre de 1999)

Sistema de actuación: Compensación.

Proyecto de reparcelación y urbanización aprobados.

Parámetros básicos de la ordenación:

Superficie bruta del Sector	145.930 m ²
Edificabilidad sobre suelo bruto	0,35 m ² /m ²
Número máximo de viviendas	218

Observaciones:

Sólo se precisa completar la urbanización en proceso.

Determinaciones complementarias:

En todo lo no previsto expresamente se remite a la normativa de las zonas de Baja Densidad.

A.P.A.I. 3. ANTIGUO SECTOR 9**Instrumentos de ordenación y gestión:**

Plan Parcial del Sector 9 (apr. def. BOPZ 18 de febrero de 2003).
Sistema de actuación: Compensación.
Proyecto de reparcelación y urbanización (en tramitación).

Parámetros básicos de la ordenación:

Superficie bruta del Sector	450.900 m ²
Edificabilidad sobre suelo bruto	0,45 m ² /m ²
Superficie edificable máxima	202.905 m ²
Edificabilidad sobre suelo neto	0,67 m ² /m ²

Observaciones:

Sólo se precisa completar la urbanización en proceso.

Determinaciones complementarias:

En todo lo no previsto expresamente en el Plan Parcial correspondiente, se remite a la normativa de la zona Industrial Grado 2.

A.P.A.I. 4. ANTIGUA UE 9.**CAMINO DEL COMERCIO S/N****Instrumentos de ordenación y gestión:**

Estudio de detalle en tramitación.
Sistema de actuación: Compensación.
Proyecto de reparcelación y proyecto de dotación de servicios (en tramitación).

Parámetros básicos de la ordenación:

Superficie bruta del ámbito	6.250 m ²
Edificabilidad sobre parcela neta	1,20 m ² /m ²
Ocupación	40%
Densidad máxima de viviendas	26
Parcela mínima	240 m ²
Altura máxima	7,00 ml
Número de plantas	B+1
Retranqueos al eje del camino - del cerramiento de parcela	3,00 ml

- de la edificación	8,00 ml
Retranqueos a linderos	3,00 ml
Cesiones de viales	300 m ²
Cesión sobre el aprovechamiento	10%

Observaciones:

La ejecución de las obras de urbanización interior se supeditará en todo caso a las actuaciones de dotación de servicios exteriores desde el casco hasta la parcela.

Determinaciones complementarias:

En todo lo no previsto expresamente se remite a la normativa de las zonas de Baja Densidad.

A.P.A.I. 5. UNIDAD DE EJECUCIÓN 7 Industrial**Instrumentos de ordenación y gestión:**

Modificación Aislada del Plan General de Ordenación urbana. (apr. def. 14 de septiembre de 2004.

Sistema de actuación: Compensación.

Proyecto de reparcelación y urbanización.

Parámetros básicos de la ordenación:

Superficie bruta del Sector	97.250 m ²
Edificabilidad sobre suelo bruto	0,48 m ² /m ²
Superficie edificable máxima	46.680 m ²
Espacios libres	24.101,03 m ²
Equipamiento polivalente	4.079,60 m ²
Equipamiento educativo y social	7.514,68 m ²

Observaciones:

Existe un convenio para la ejecución del vial de acceso desde la rotonda de la autovía hasta el APAI 3.

Determinaciones complementarias:

En todo lo no previsto expresamente se remite a la normativa de la zona Industrial Grado 2.

TÍTULO VI

FICHAS DE ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA, PLANEAMIENTO INCORPORADO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.

CAPÍTULO II

FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO III**FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN****UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ÁREAS DE REFORMA INTERIOR**

2	Polígono San Miguel Este 2
3	Polígono San Miguel Este 3
4	Torre de San Miguel
5	San Miguel Oeste
6	Val de San Miguel
7	Polígono San Isidro
8	Sarda Baja
9	Campo del Ciprés
10	Avda. Colón
11	Las Eras Sur
12	Las Eras Centro
13	Calle Lorenzo Pardo
14	La Estación
15	Las Balsas
16	Calle Sancho Ramírez
17	Campo de Fútbol - La Sarda
18	Las Escuelas
19	Algecero
20	Camino del Arenal
21	Avda. Castejón de Valdejasa
22	Barrio del Comercio
23	Polígono San Miguel Este 4
24	Barrio de La Longuera
25	Calle San Lamberto

FICHAS DE SECTORES URBANIZABLES DELIMITADOS**INDUSTRIALES**

10	SAN MIGUEL 2
11	SARDA BAJA SUR
12	SARDA BAJA CENTRO
13	SARDA BAJA NORTE
14	SARDA BAJA - LA VAL

SERVICIOS TERCARIOS

15	EL OLIVAR
----	-----------

RESIDENCIALES

16	SARDA BAJA - ALGECERIA
17	LAS ERAS
18	VAL DE MAESTRO
19	LOS HUERTOS

UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 2

DENOMINACIÓN

'Polígono San Miguel Este 2'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

39.787,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
ZONIFICACIÓN	GRADO 1

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN	8 AÑOS
DELIMITACIÓN	CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama industrial al sur del Polígono San Miguel Sur.
- Obtención de la urbanización, viales y zonas verdes de cesión obligatoria.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	41,42%
Superficie edificable máxima	23.500,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,5906 m ² /m ²
Reserva mínima de zonas verdes	20,00%

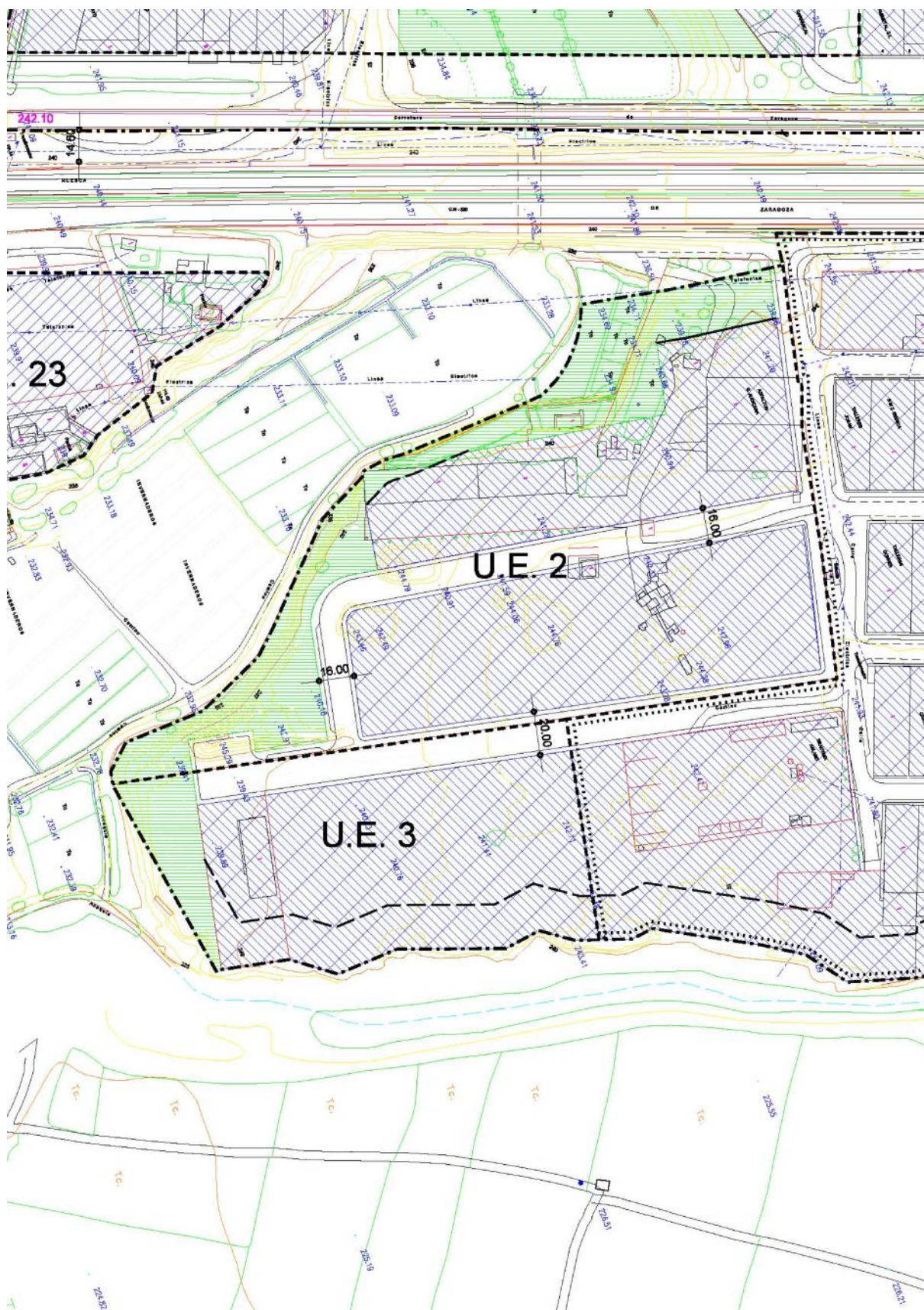
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

OTRAS DETERMINACIONES

- Prolongación de los viales existentes
- Zonas verdes en las zonas de borde de la UE, junto al Suelo No Urbanizable.

CONDICIONES PARTICULARES



UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 3

DENOMINACIÓN

'Polígono San Miguel Este 3'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

18.131,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO **INDUSTRIAL**

CLASE DE SUELO **URBANO NO CONSOLIDADO**

ZONIFICACIÓN **GRADO 1**

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN **COMPENSACIÓN**

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO **PRIVADA**

PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN **8 AÑOS**

DELIMITACIÓN **CONTÍNUA**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama industrial al sur del Polígono San Miguel Sur.
- Obtención de la urbanización, viales y zonas verdes de cesión obligatoria.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	35,00%
Superficie edificable máxima	11.500,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,6343 m ² /m ²
Reserva mínima de zonas verdes	

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

OTRAS DETERMINACIONES

- Prolongación de los viales existentes.
- Zonas verdes en las zonas de borde de la UE, junto al Suelo No Urbanizable.

CONDICIONES PARTICULARES

11.- FICHA URBANISTICA PROPUESTA

UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 4

DENOMINACIÓN

'Torre de San Miguel'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

34.808,99 m²

ORDENACIÓN

GESTIÓN

USO CARACTERÍSTICO

INDUSTRIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

COMPENSACIÓN

CLASE DE SUELO

URBANO NO CONSOLIDADO

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:

PRIVADA

ZONIFICACIÓN

GRADO 2

PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN

8 AÑOS

DELIMITACIÓN

CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama industrial al sur del Polígono San Miguel Sur.
- Obtención de la urbanización, viales y zonas verdes de cesión obligatoria.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

Viales y aparcamientos

2.328,53

Superficie edificable máxima Edificabilidad

19.500,00 m²

resultante s/suelo bruto

0,5659 m²/m²

Reserva mínima de zonas verdes

3.793,85

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

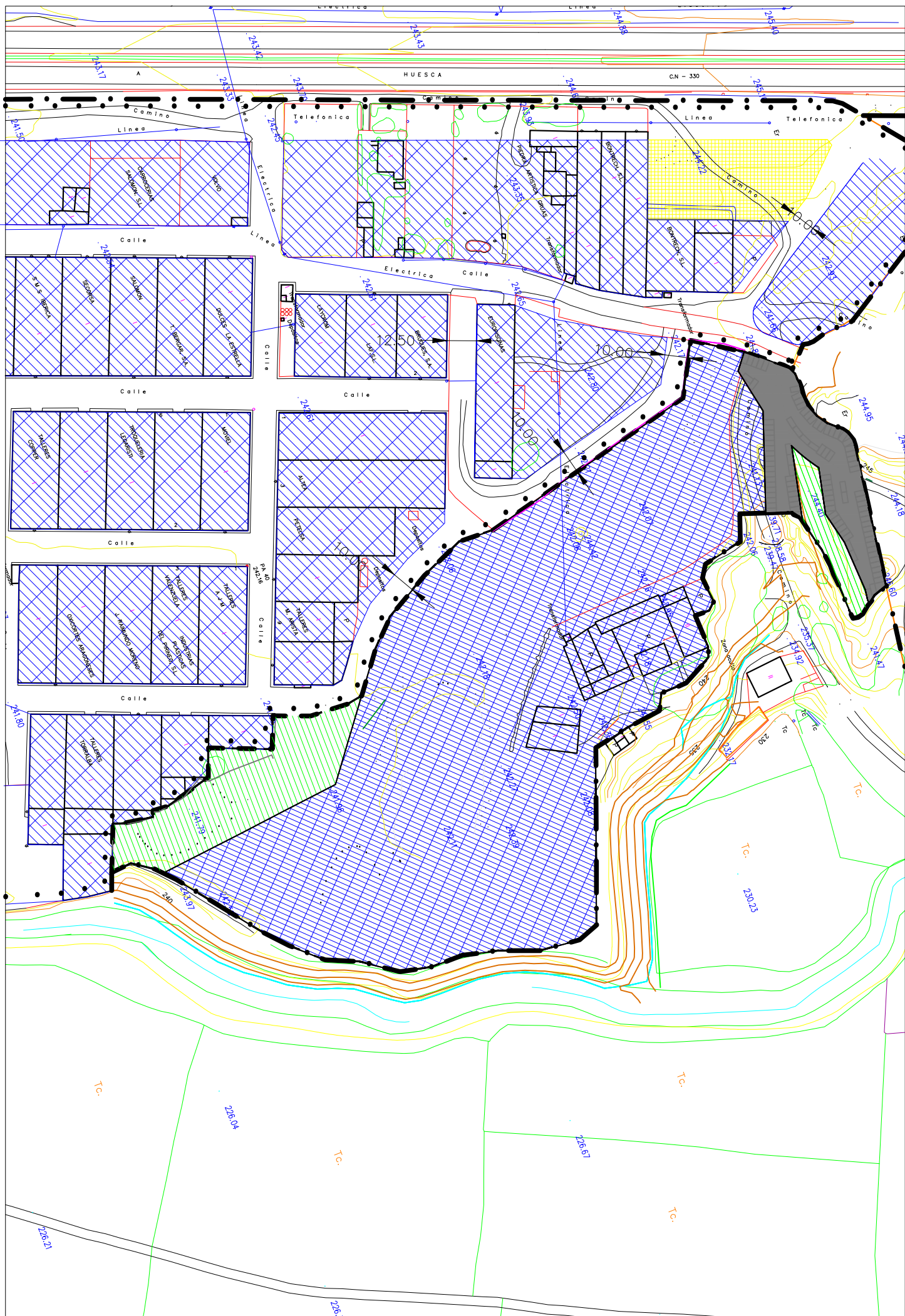
- Plan Especial, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
- No serán de aplicación los módulos de reserva del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón para los Planes Parciales.

OTRAS DETERMINACIONES

- Se estudiará la posibilidad de implantación de usos terciarios en parte de las construcciones existentes en la zona noreste.
- El plan especial que pudiera desarrollar el ámbito deberá respetar en todo caso el aprovechamiento total de la unidad de ejecución que queda fijado en 19.500 m².

CONDICIONES PARTICULARES

- La urbanización resolverá el acceso a la zona baja de uso agrícola.



UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 5

DENOMINACIÓN

'San Miguel Oeste'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

121.165,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
ZONIFICACIÓN	GRADO 1

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN	4 AÑOS
DELIMITACIÓN	CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama urbana hacia el Sur del polígono.
- Obtención de la urbanización, viales y zonas verdes de cesión obligatoria.
- Mantener la estructura de la zona verde existente con la posibilidad de implantar usos terciarios en la construcción que hay dentro de los límites de la misma.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	30,00%
Superficie edificable máxima	85.000,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,7015 m ² /m ²
Reserva mínima de zonas verdes	10,00%

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

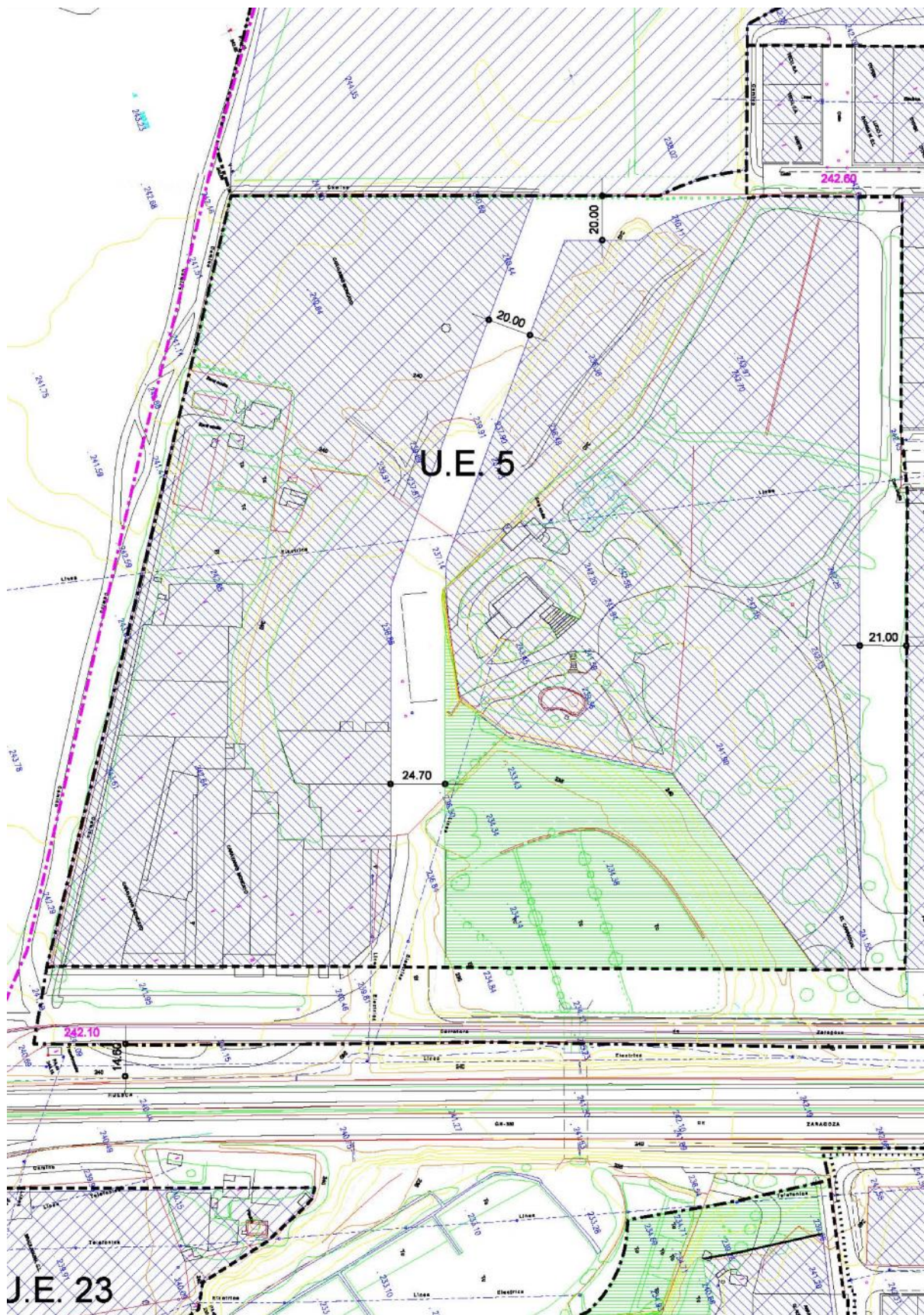
- Plan Especial, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
- No serán de aplicación los módulos de reserva de la Ley 5/99 para los Planes Parciales, según lo establecido en el Art. 120.3 del Reglamento de Desarrollo.

OTRAS DETERMINACIONES

- Se resolverá la conexión con el suelo industrial contiguo y el Sector 10. Se realizará un viario del tipo VI.3, de los reflejados en planos, en el límite con el antiguo Sector 3 Industrial.

CONDICIONES PARTICULARES

- Deberá darse salida, en acuerdo co el Sector 10, al caudal de agua calculado según la fórmula del Plan Hidrológico de Cuenca (Zona IV):			
Superficie de cuenca	147,59 Km ²	Caudal para 100 años	96,96 m ³ /sg
Pendiente mayor del	5%	Caudal para 500 años	137,30 m ³ /sg



UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 6

DENOMINACIÓN

'Val de San Miguel'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

10.081,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 ZONIFICACIÓN GRADO 1

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 8 AÑOS
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama industrial al oeste del Polígono.
- Obtención de la urbanización, viales y zonas verdes de cesión obligatoria.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	35,00%
Superficie edificable máxima	6.500,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,6448 m ² /m ²
Reserva mínima de zonas verdes	

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

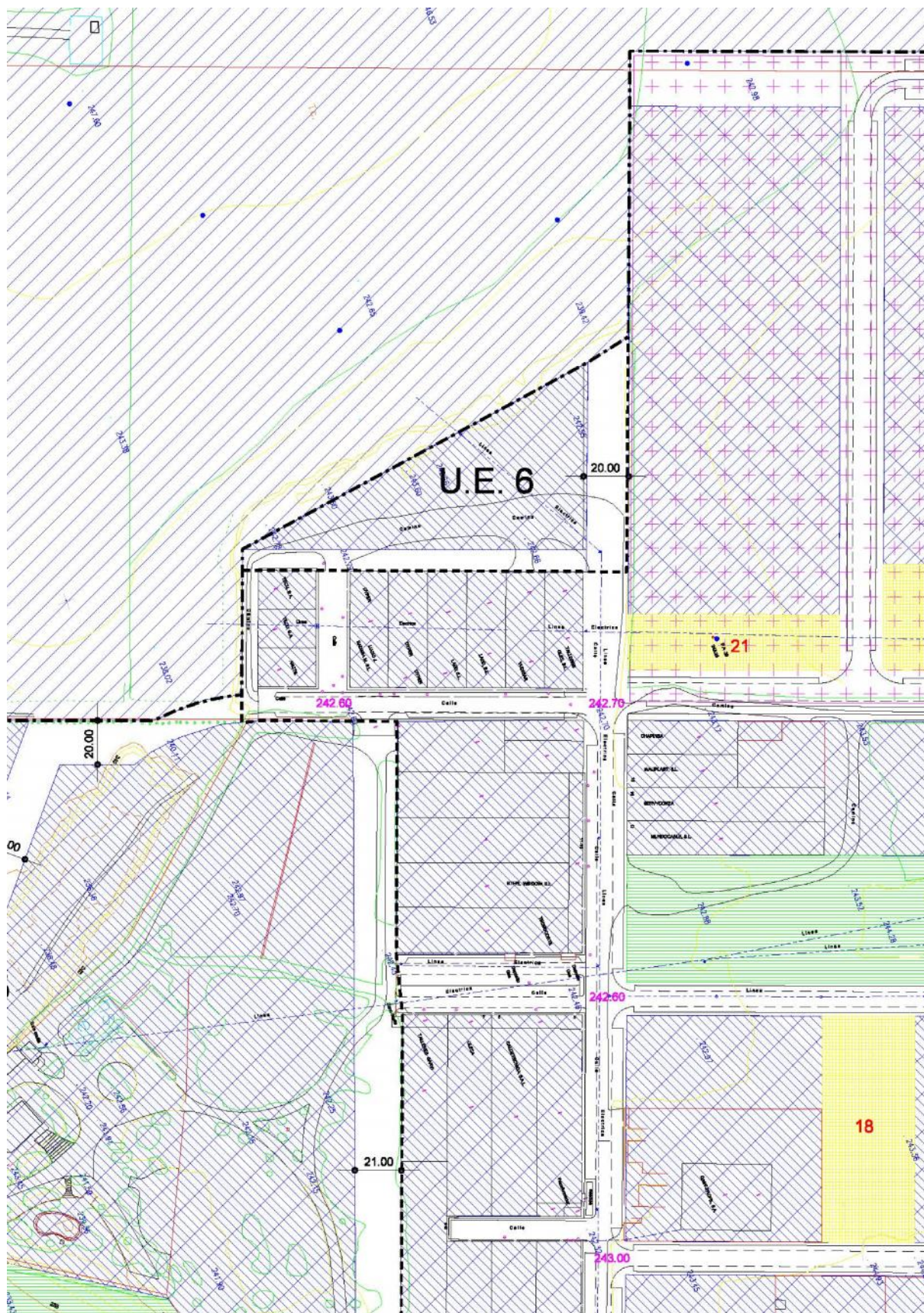
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

OTRAS DETERMINACIONES

- Se resolverá la conexión con el suelo industrial contiguo y el Sector 10 del Suelo Urbanizable Delimitado.

CONDICIONES PARTICULARES

- El vial principal será del tipo VI-3 de los reflejados en planos.



UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 7

DENOMINACIÓN

'Pol San Isidro'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

52.500,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO **RESIDENCIAL**
 CLASE DE SUELO **URBANO NO CONSOLIDADO**
 ZONIFICACIÓN **CASCO CONSOLIDADO**

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN **COMPENSACIÓN**
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO **PRIVADA**
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN **8 AÑOS**
 DELIMITACIÓN **CONTÍNUA**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Renovación del uso industrial por usos residenciales

0,794495192

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	45,38%
Superficie edificable máxima	52.500,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	1,0000 m ² /m ²
Densidad de viviendas	75 Viv/Ha

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Plan Especial, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
- No serán de aplicación los módulos de reserva de la Ley 5/99 para los Planes Parciales, según lo establecido en el Art. 120.3 del Reglamento de Desarrollo. Se reservará el 10% de la superficie afectada destinado a zonas verdes.

OTRAS DETERMINACIONES

- Las zonas verdes se localizarán al sur de la actuación, según la documentación gráfica.

CONDICIONES PARTICULARES

UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 8

DENOMINACIÓN

'Sarda Baja'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

37.482,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
ZONIFICACIÓN	GRADO 2

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN	8 AÑOS
DELIMITACIÓN	CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama industrial del polígono La Sarda.
- Obtención de la urbanización, viales y zonas verdes de cesión obligatoria.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	44,46%
Superficie edificable máxima	17.000,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,4536 m ² /m ²
Reserva mínima de zonas verdes	15,00%

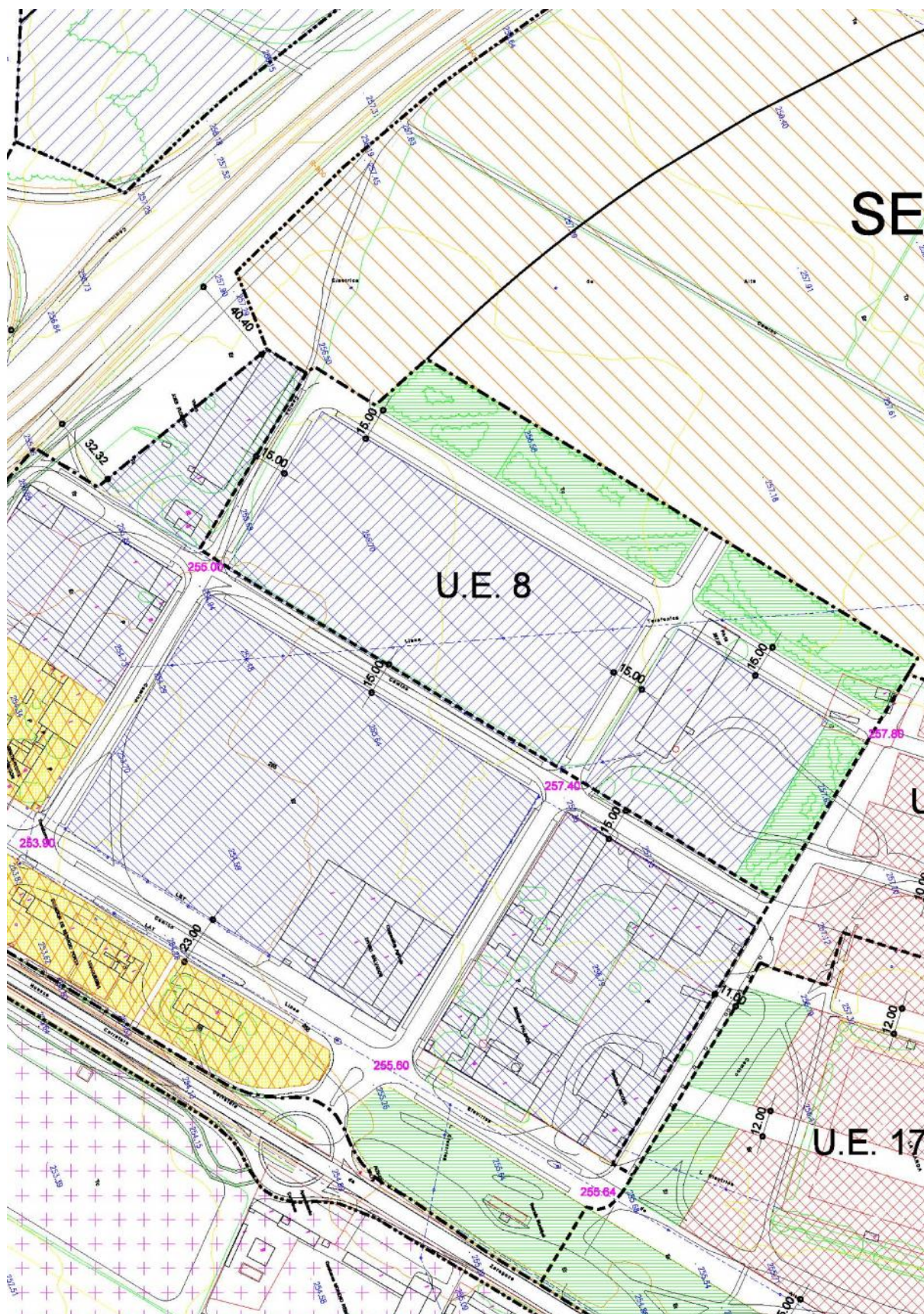
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

OTRAS DETERMINACIONES

- Las zonas verdes se situarán en el borde del área junto al Sector 16 de Suelo Urbanizable Delimitado y al norte de la actuación.

CONDICIONES PARTICULARES



UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 9

DENOMINACIÓN

'Campo del Ciprés'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

33.333,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
ZONIFICACIÓN	GRADO 2

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PÚBLICA
PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN	8 AÑOS
DELIMITACIÓN	CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una zona destinada a naves de uso agrícola no productivo fuera del casco urbano y próximo a las zonas productivas de la huerta.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	45,00%
Superficie edificable máxima	15.000,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,4500 m ² /m ²
Reserva mínima de zonas verdes	10,00%

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

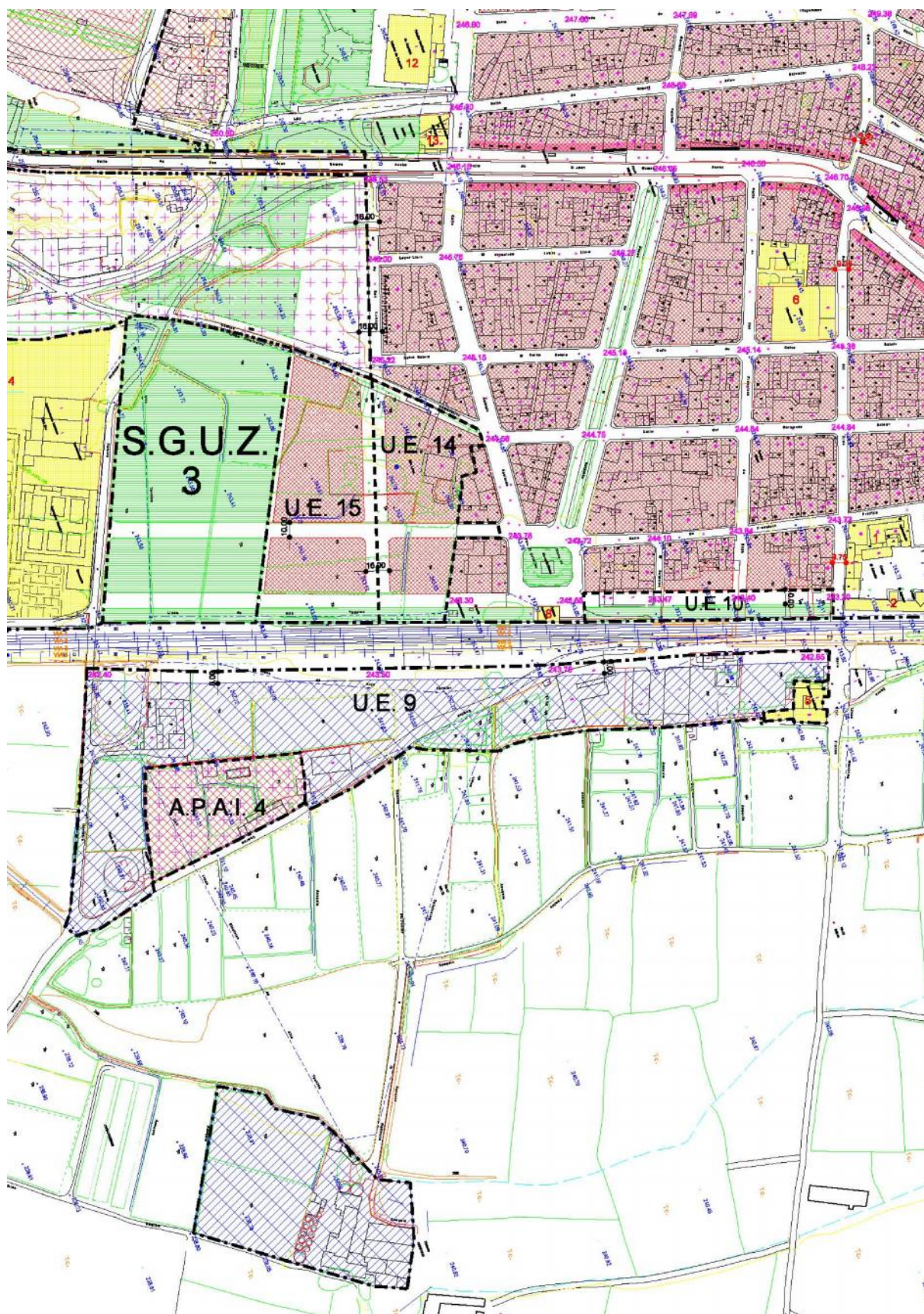
- Plan Especial, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
- No serán de aplicación los módulos de reserva de la Ley 5/99 para los Planes Parciales, según lo establecido en el Art. 120.3 del Reglamento de Desarrollo.

OTRAS DETERMINACIONES

- Se ejecutará un vial paralelo al ferrocarril con inclusión de elementos de arbolado y ajardinamiento.

CONDICIONES PARTICULARES

- Las naves tendrán condiciones estéticas y formales homogéneas y coordinadas con el fin de presentar una fachada uniforme al núcleo urbano.
- En el momento de su redacción, el Ayuntamiento fijará las pautas básicas de forma, altura, color, etc., de las edificaciones.



UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 10

DENOMINACIÓN

'Avda. Colón'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

27.309,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 ZONIFICACIÓN CASCO CONSOLIDADO

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 4 AÑOS
 DELIMITACIÓN DISCONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Obtención y urbanización del sistema viario y zonas verdes indicadas.
- Cierre de la trama urbana hasta la Avda. de Colón.
- Apertura del vial situado junto al ferrocarril.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	43,75%
Superficie edificable máxima	30.000,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	1,0985 m ² /m ²
Densidad de viviendas	75 Viv/Ha

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

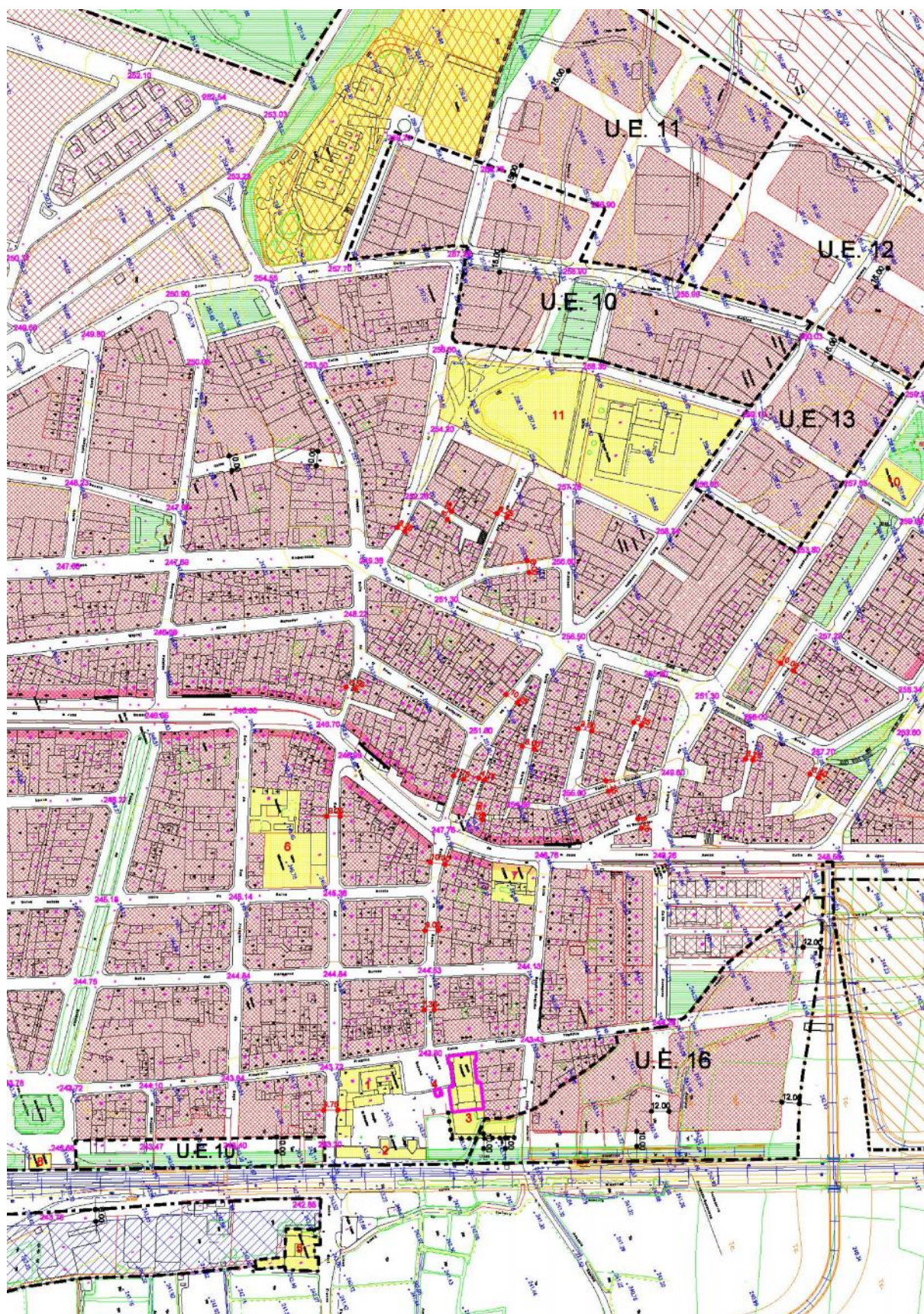
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización coherentes con el trazado de las UE situadas al oeste de la Avda. de Colón.
- La ordenación y urbanización del vial junto al ferrocarril seguirá las instrucciones marcadas por el Ayuntamiento, y en coherencia con el tramo proyectado entre la Plaza de Fernando El Católico y La Plaza de España.

CONDICIONES PARTICULARES

- El viario junto al complejo hostelero se encuentra ya ejecutado y representa 900 m² de la actuación. Por este concepto tiene unas cargas urbanísticas de 24,040,48 € derivadas de la ejecución de dicha obra, a compensar con los propietarios del complejo.
- Podrá ejecutar, a cuenta, la UE que antes se desarrolle el viario completo entre ésta y las limitrofes. El Ayuntamiento podrá instrumentar el procedimiento que considere más adecuado para tal fin.



UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 11

DENOMINACIÓN

'Las Eras Sur'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

25.941,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ZONIFICACIÓN CASCO CONSOLIDADO

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA

PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 6 AÑOS

DELIMITACIÓN CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama urbana entre la Avda. de Colón y el Sector 'Las Eras'.
- Continuación del viario existente.
- Obtención de espacios verdes.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	38,64%
Superficie edificable máxima	27.000,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	1,0408 m ² /m ²
Densidad de viviendas	75 Viv/Ha

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización de las calles coherentes con el trazado del futuro Sector 'Las Eras'.

CONDICIONES PARTICULARES

- El desarrollo del ámbito se condicionará al dimensionamiento del saneamiento para absorber la ampliación del suelo urbano hacia el Oeste.
- Podrá ejecutar, a cuenta, la UE que antes se desarrolle el viario completo entre ésta y las limitrofes. El Ayuntamiento podrá instrumentar el procedimiento que considere más adecuado para tal fin.

UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 12

DENOMINACIÓN

'Las Eras Centro'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

19.762,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ZONIFICACIÓN CASCO CONSOLIDADO

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA

PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 6 AÑOS

DELIMITACIÓN CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama urbana entre la Avda. de Colón y el Sector 'Las Eras'.
- Continuación del viario existente.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	34,70%
Superficie edificable máxima	22.000,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	1,1132 m ² /m ²
Densidad de viviendas	75 Viv/Ha

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

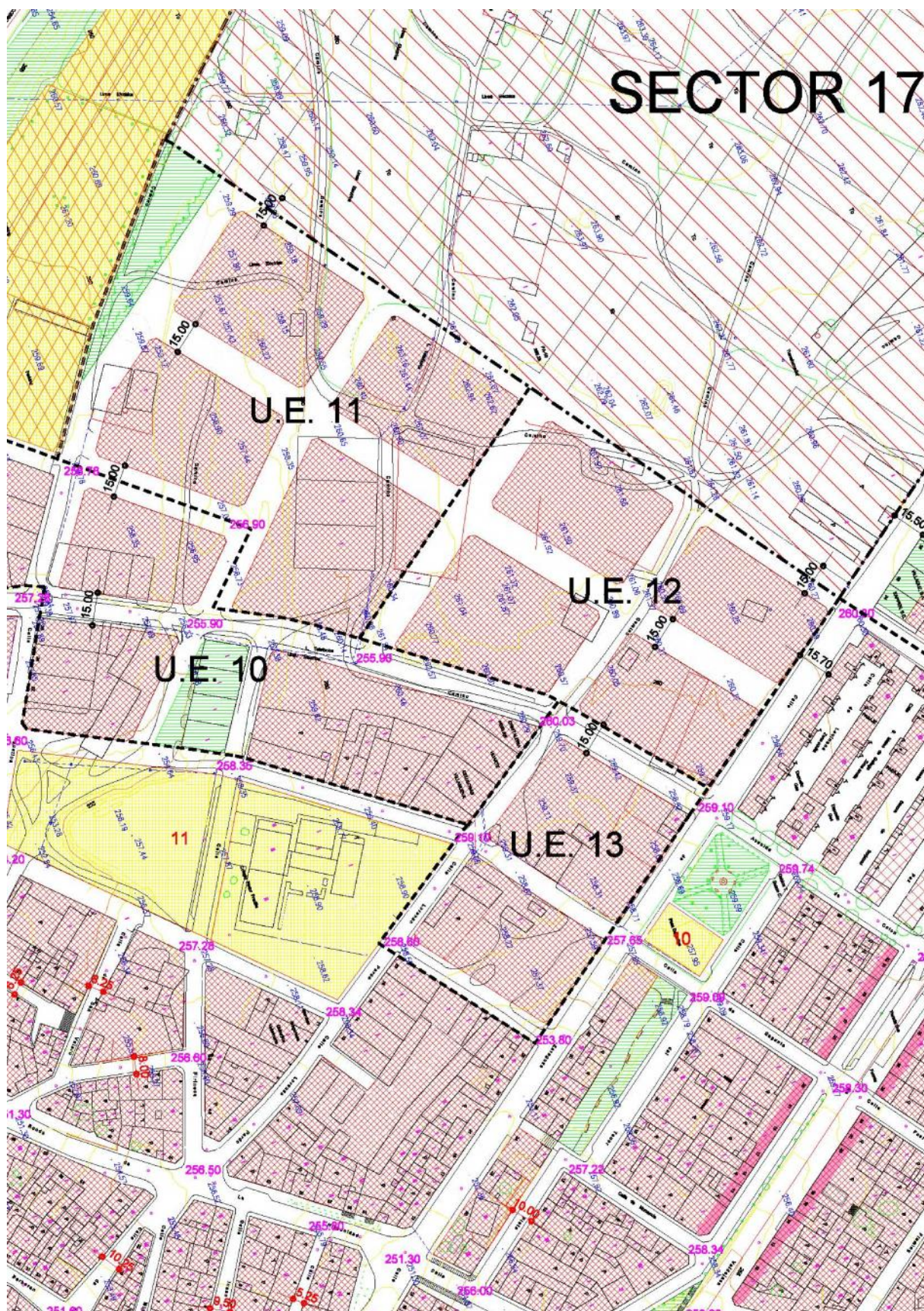
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización de las calles coherentes con el trazado del futuro Sector 'Las Eras'.

CONDICIONES PARTICULARES

- El desarrollo del ámbito se condicionará al dimensionamiento del saneamiento para absorber la ampliación del suelo urbano hacia el Oeste.
- Podrá ejecutar, a cuenta, la UE que antes se desarrolle el viario completo entre ésta y las limitrofes. El Ayuntamiento podrá instrumentar el procedimiento que considere más adecuado para tal fin.



UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 13

DENOMINACIÓN

'Calle Lorenzo Pardo'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

11.282,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 ZONIFICACIÓN CASCO CONSOLIDADO

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 4 AÑOS
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama urbana hasta la Avda. de Colón.
 - Continuación del viario existente.
- 1,264594423

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	34,54%
Superficie edificable máxima	13.000,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	1,1523 m ² /m ²
Densidad de viviendas	75 Viv/Ha

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

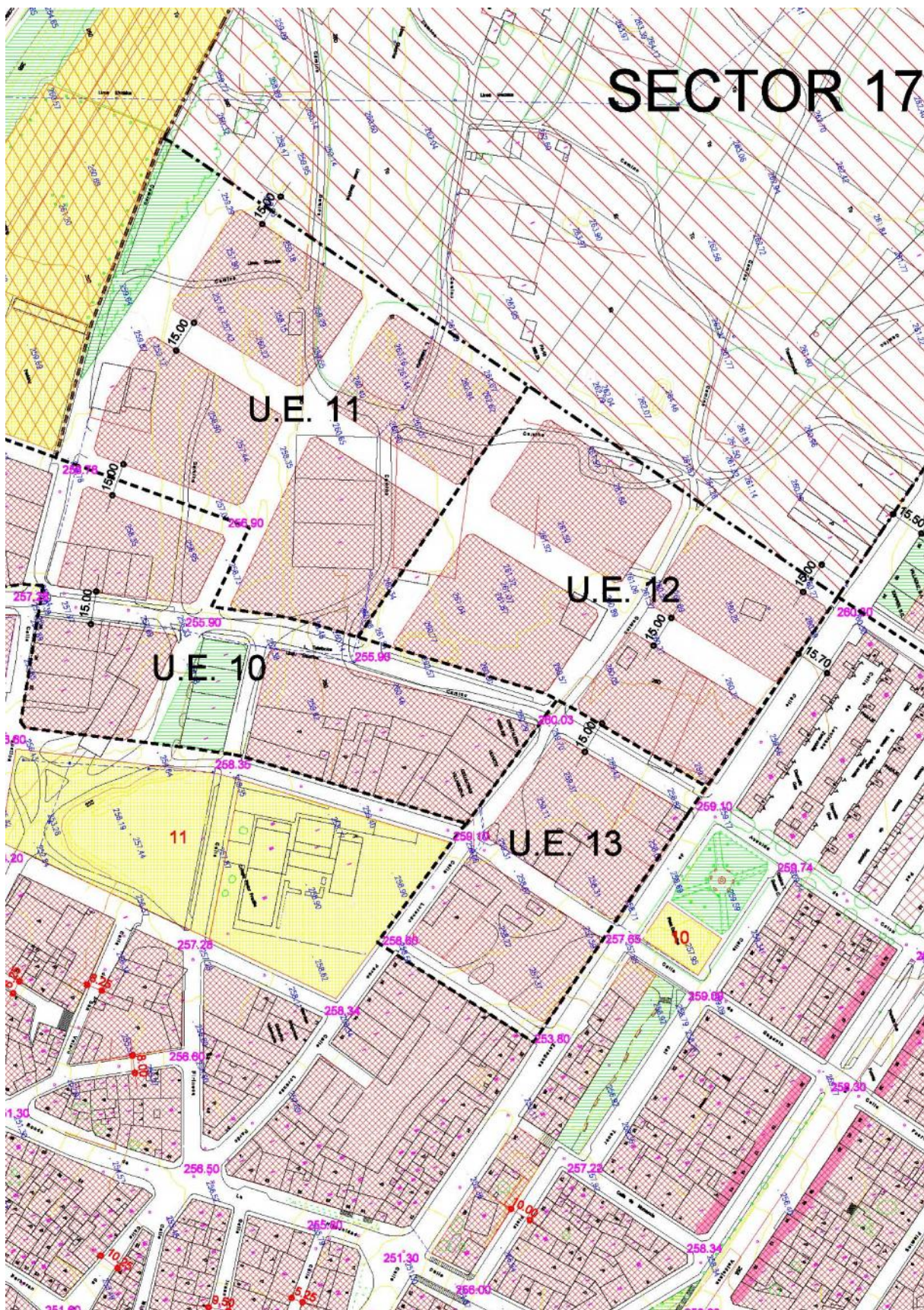
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización coherentes con el trazado del casco urbano contiguo.

CONDICIONES PARTICULARES

- El desarrollo del ámbito se condicionará al dimensionamiento del saneamiento para absorber la ampliación del suelo urbano hacia el Oeste.



UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 14

DENOMINACIÓN

'La Estación'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

8.923,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 ZONIFICACIÓN CASCO CONSOLIDADO

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 8 AÑOS
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama urbana junto a la Plaza de Fernando El Católico.
- Continuación del viario existente.
- Obtención de una banda de 20 ml libre de edificación junto al ferrocarril como colector de flujos del Casco Urbano.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	35,88%
Superficie edificable máxima	10.000,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	1,1207 m ² /m ²
Densidad de viviendas	75 Viv/Ha

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

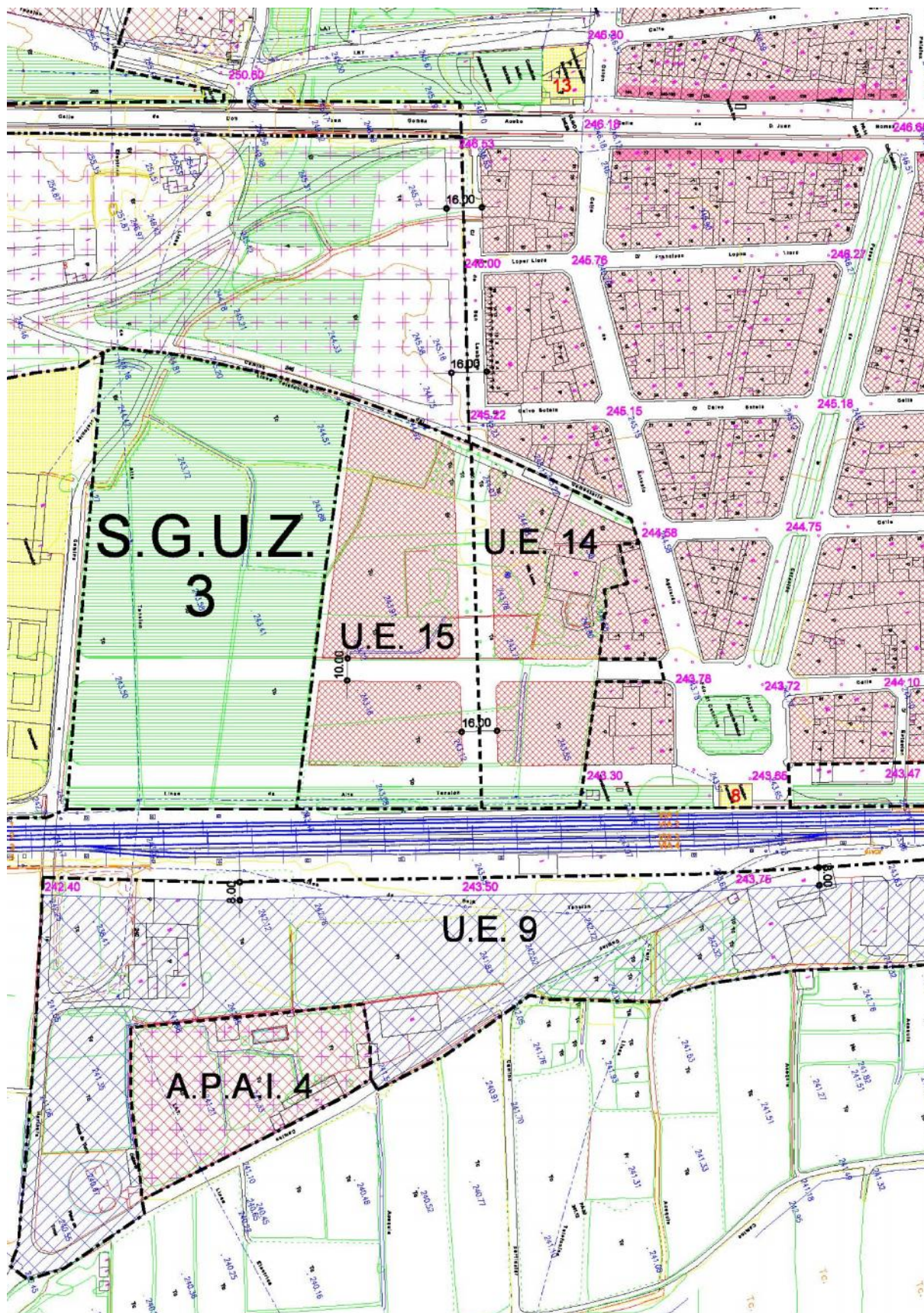
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización coherentes con el trazado del casco urbano contiguo.
- La ordenación y urbanización del vial junto al ferrocarril seguirá las instrucciones marcadas por el Ayuntamiento, y en coherencia con el tramo proyectado entre la Plaza de Fernando El Católico y La Plaza de España.

CONDICIONES PARTICULARES

- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos.
- Podrá ejecutar, a cuenta, la UE que antes se desarrolle el viario completo entre ésta y las limitrofes. El Ayuntamiento podrá instrumentar el procedimiento que considere más adecuado para tal fin.



UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 15

DENOMINACIÓN

'Las Balsas'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

12.423,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
ZONIFICACIÓN	CASCO CONSOLIDADO

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN	8 AÑOS
DELIMITACIÓN	CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Crear una fachada ordenada al 'Parque del Este'
- Continuación del viario existente.
- Obtención de una banda de 20 ml libre de edificación junto al ferrocarril como colector de flujos del Casco Urbano.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	29,51%
Superficie edificable máxima	15.000,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	1,2074 m ² /m ²
Densidad de viviendas	75 Viv/Ha

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización coherentes con el trazado del casco urbano contiguo.
- La ordenación y urbanización del vial junto al ferrocarril seguirá las instrucciones marcadas por el Ayuntamiento, y en coherencia con el tramo proyectado entre la Plaza de Fernando El Católico y La Plaza de España.

CONDICIONES PARTICULARES

- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos.
- Podrá ejecutar, a cuenta, la UE que antes se desarrolle el viario completo entre ésta y las limitrofes. El Ayuntamiento podrá instrumentar el procedimiento que considere más adecuado para tal fin.

UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 16

DENOMINACIÓN

'Calle Sancho Ramírez'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

20.736,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
ZONIFICACIÓN	CASCO CONSOLIDADO

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN	8 AÑOS
DELIMITACIÓN	CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama urbana al norte de la C/ Pradilla.
- Continuación del viario existente.
- Obtención de una banda de 20 m libre de edificación junto al ferrocarril como colector de flujos del Casco Urbano.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	46,42%
Superficie edificable máxima	20.000,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,9645 m ² /m ²
Densidad de viviendas	75 Viv/Ha

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización coherentes con el trazado del casco urbano contiguo.
- La ordenación y urbanización del vial junto al ferrocarril seguirá las instrucciones marcadas por el Ayuntamiento, y en coherencia con el tramo proyectado entre la Plaza de Fernando El Católico y La Plaza de España.
- Se preverá la conexión con la Avda. Gómez Acebo al Oeste del ámbito.

CONDICIONES PARTICULARES

- El proyecto de urbanización no contemplará la urbanización necesaria entre la C/ José Antonio y las antiguas escuelas, con una superficie aproximada de 860 m².
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos.

La solución de vertido se realizará según el esquema previsto en el Anexo 7 de infraestructuras. El reparto de costes para este sector para la red de saneamiento es del 17,20% del tramo 3 y, para la red de pluviales, será del 7,66% del tramo 3.

- Podrá ejecutar, a cuenta, la UE que antes se desarrolle el viario completo entre ésta y las limitrofes. El Ayuntamiento podrá instrumentar el procedimiento que considere más adecuado para tal fin.

8. FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PROPUESTA UE-17

UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 17

DENOMINACIÓN

'Campo de Fútbol - La Sarda'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

 43.968,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
ZONIFICACIÓN	BAJA DENSIDAD

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PÚBLICA
PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN	8 AÑOS
DELIMITACIÓN	CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Obtención de terreno destinado a usos educativos.
- Renovación del área hacia usos residenciales más acordes con la trama urbana colindante.
- Continuación del viario existente.
- Obtención de una banda libre de edificación junto al acceso sur al núcleo urbano.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	0,00%
Suelo dotacional público (*)	84,03%
Superficie edificable máxima	8.775,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,1996 m ² /m ²
Densidad de viviendas	11 Viv/Ha

 (*) Incluye las cesiones siguientes: Equipamiento (14.685 m²), Zona Verde (10.250 m²), Viales (12.013 m²)

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización

OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización coherentes con el trazado de las UE situadas al oeste de la Avda. de Colón.
- La ordenación y urbanización de la zona libre junto al vial de acceso se arbolará continuando con el diseño existente en el área verde colindante junto a la gasolinera. Se situará otra zona libre junto a las naves industriales, tal y como se refleja en la ficha de ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES

- Dado que la modificación conlleva una disminución del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución contemplada en el vigente Plan General como consecuencia de la ampliación de los usos dotacionales, se considera oportuno respetar en la parcela catastral 0662018XM8206S00010S (la única de carácter privado) los derechos de aprovechamiento correspondientes al 90% de 0,6368 m²/m².

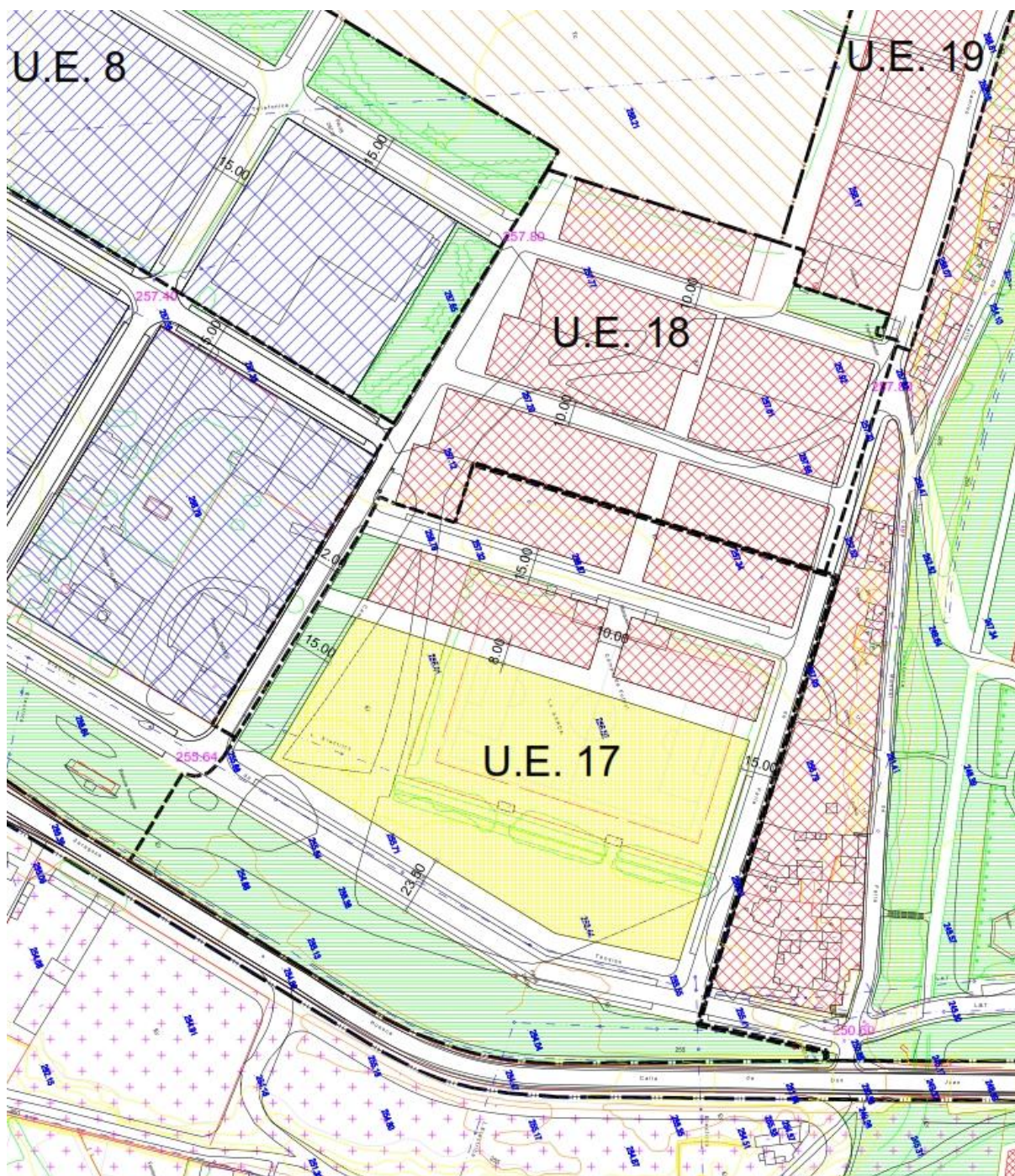


Ilustración 6. Ordenación propuesta en la UE-17 (sin escala)

UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 18

DENOMINACIÓN

'Las Escuelas'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

21.668,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 ZONIFICACIÓN BAJA DENSIDAD

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 8 AÑOS
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Mantener la UE objeto de permuta para la obtención del colegio que trasladó el aprovechamiento a los propietarios de esta zona.
- Continuar con la trama urbana existente.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	39,35%
Superficie edificable máxima	16.500,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,7615 m ² /m ²
Densidad de viviendas	39 Viv/Ha

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

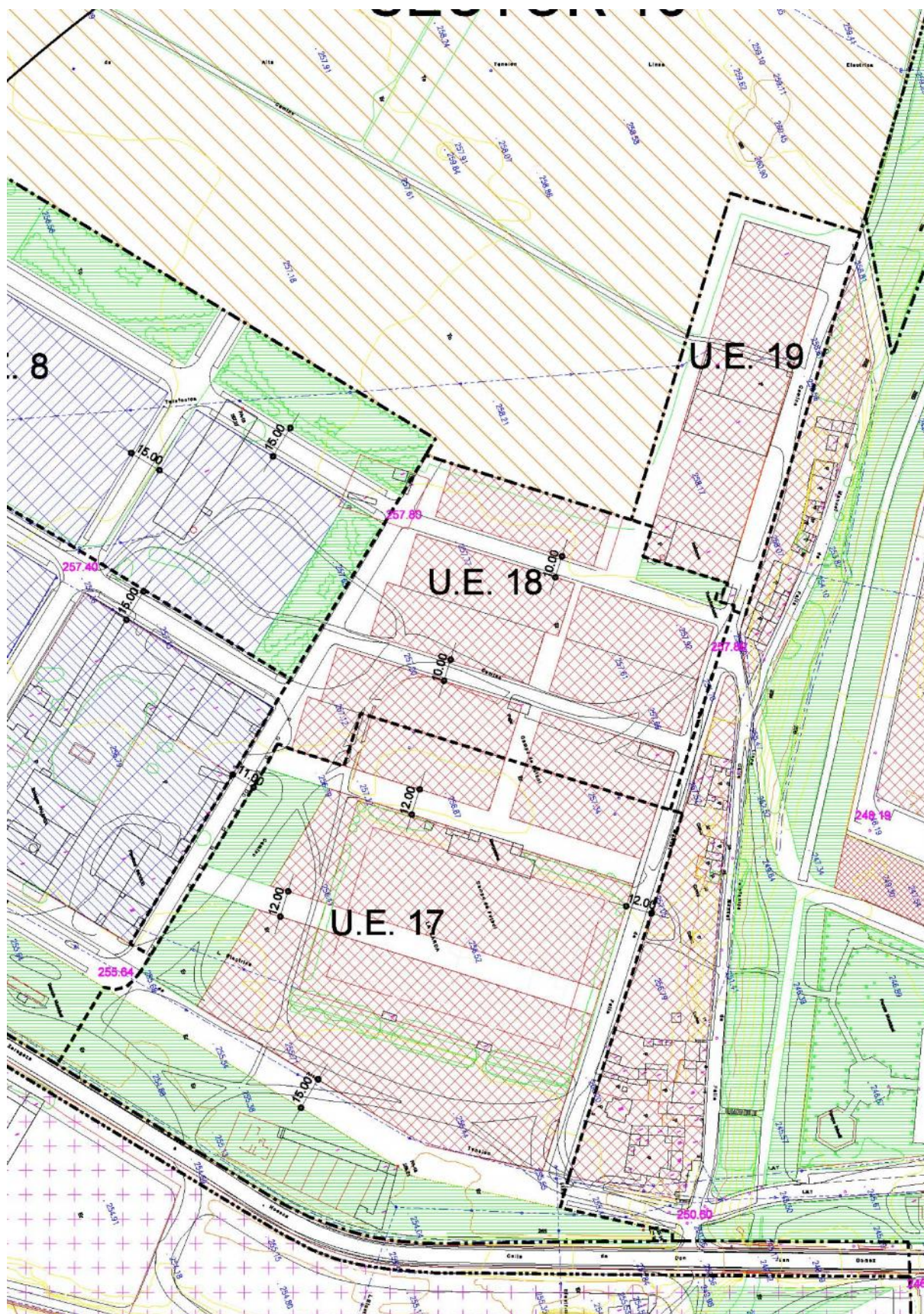
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización coherentes con el trazado de la UE contigua y previendo su conexión con los nuevos suelos urbanizables.

CONDICIONES PARTICULARES

- Se ejecutará la urbanización del tramo de la Calle Manuel de Falla entre la UE 17 y la 19.



UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 19

DENOMINACIÓN

'Algecيريا'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

11.122,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 ZONIFICACIÓN BAJA DENSIDAD

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 8 AÑOS
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Renovación del área de usos agrícolas hacia usos residenciales más acordes con la trama urbana prevista.
 - Obtención del viario necesario para la prolongación de la Calle Manuel de Falla.
- 0,732350801

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	38,90%
Superficie edificable máxima	8.500,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,7643 m ² /m ²
Densidad de viviendas	39 Viv/Ha

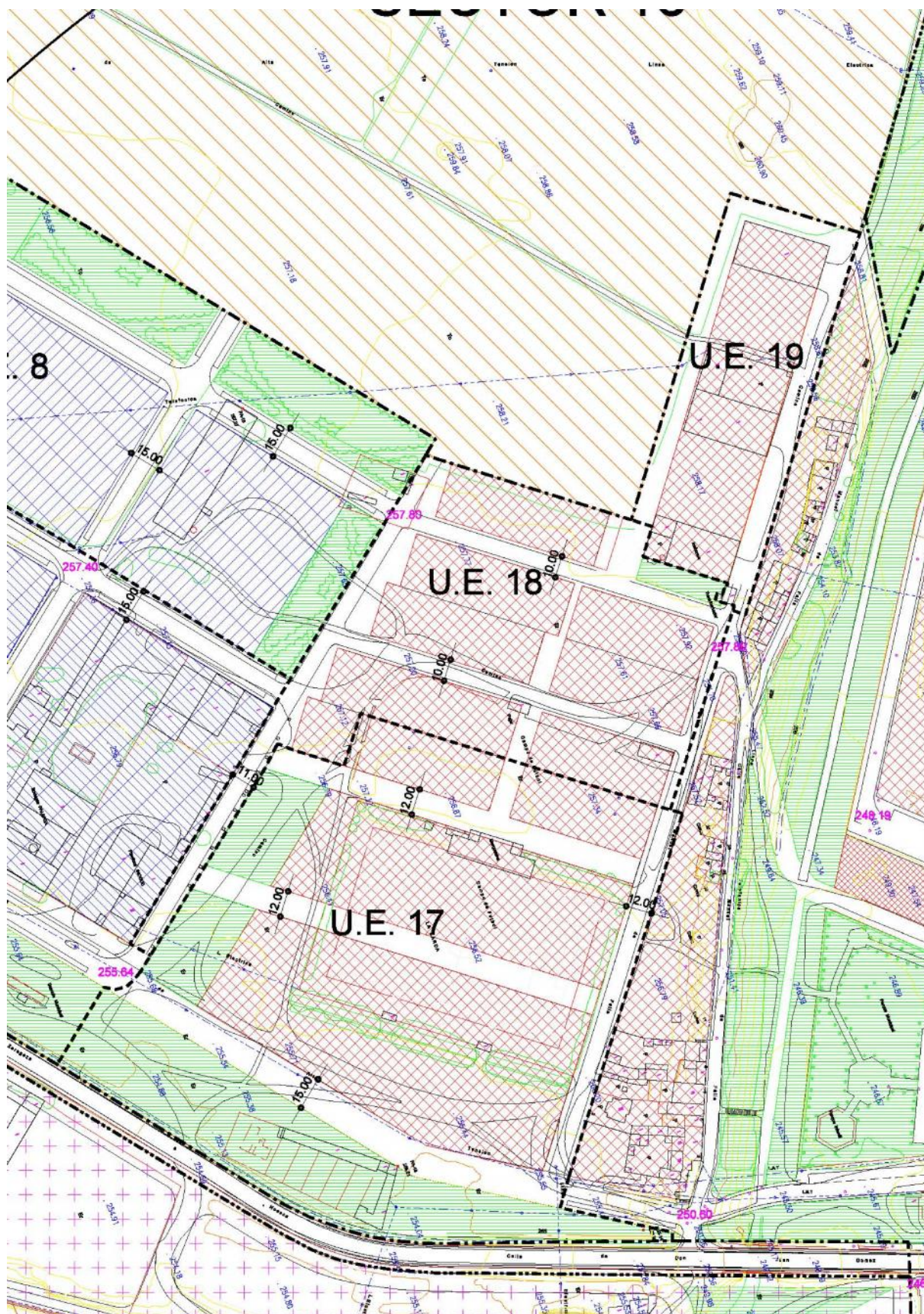
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización de las calles coherentes con el trazado de los suelos contiguos y previendo su conexión con los nuevos suelos urbanizables.

CONDICIONES PARTICULARES



UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 20

DENOMINACIÓN

'Camino del Arenal'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

13.293,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ZONIFICACIÓN BAJA DENSIDAD

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA

PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 4 AÑOS

DELIMITACIÓN CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Remate de la trama urbana, prolongación del APAI 2, eliminando los usos ganaderos existentes en el emplazamiento.
- Crear una fachada ordenada al equipamiento municipal.
- Consolidación de la fachada del acceso norte al Municipio.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	39,61%
Superficie edificable máxima	10.000,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,7523 m ² /m ²
Densidad de viviendas	39 Viv/Ha

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

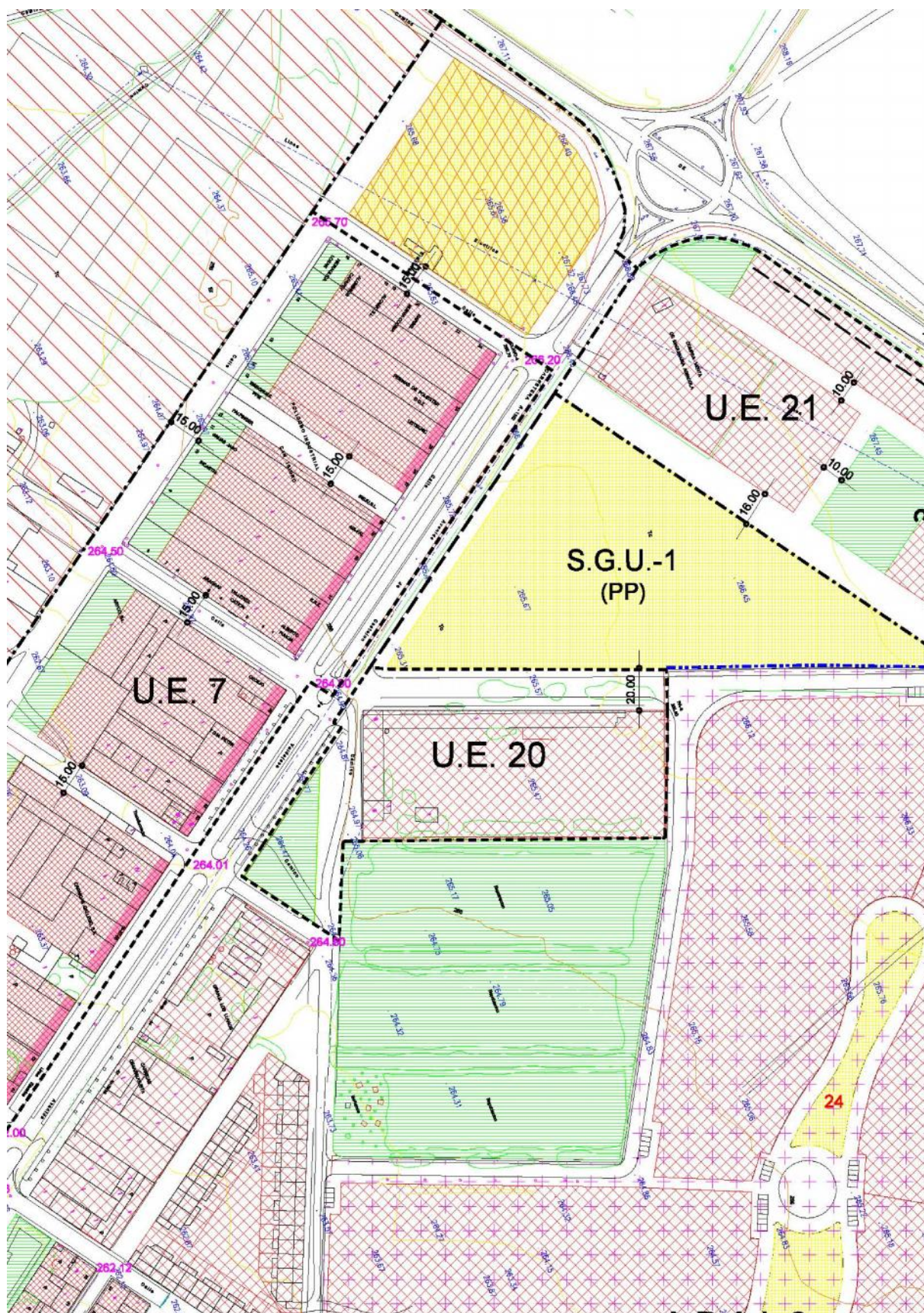
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización coherentes con el trazado viario existente, resolviendo adecuadamente el cruce con la Avda. de Castejón de Valdejasa
- Se completará la urbanización de la zona verde existente.
- Se urbanizará el vial peatonal previsto entre la parcela y la zona verde situada al sur de la misma, no permitiéndose la incorporación rodada a las fincas por dicho vial.

CONDICIONES PARTICULARES

-



UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 21

DENOMINACIÓN

'Avda. Castejón de Valdejasa'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

25.915,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 ZONIFICACIÓN BAJA DENSIDAD

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 8 AÑOS
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama urbana con la carretera N-330a

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	39,68%
Superficie edificable máxima	19.500,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,7525 m ² /m ²
Densidad de viviendas	39 Viv/Ha

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

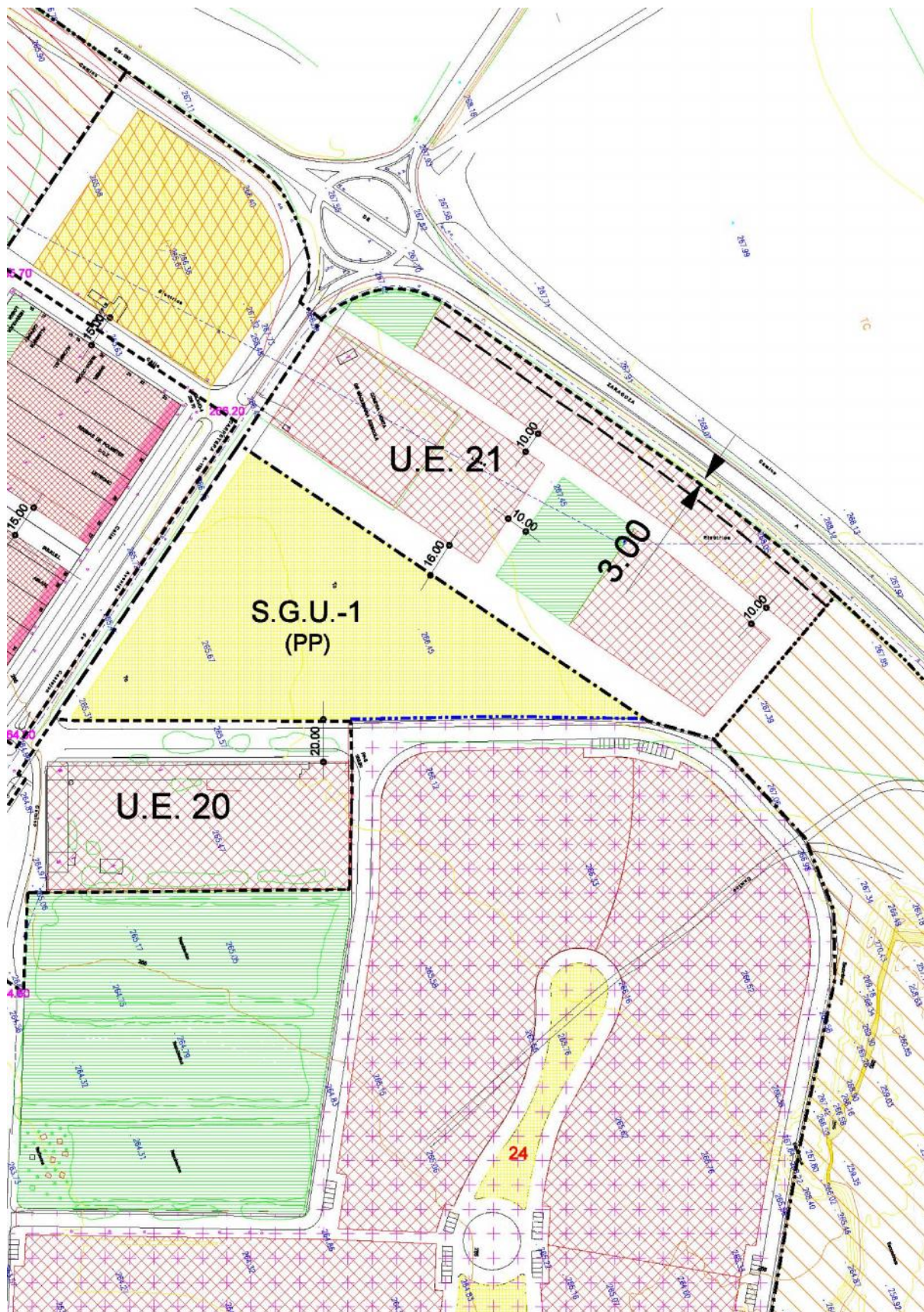
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

OTRAS DETERMINACIONES

- El proyecto de urbanización deberá contemplar el enterramiento de la línea de transporte eléctrico.
- Criterios de urbanización de las calles previendo su conexión con los nuevos sectores urbanizables y con el APAI 2.
- Se presentará un frente libre de edificación y con protección acústica suficiente frente a la N-330a.

CONDICIONES PARTICULARES

- Se tendrá en cuenta las condiciones que en su caso establezca el organismo titular de la carretera, en cuanto a las afecciones que esta pueda generar sobre dichos suelos.



UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 22

DENOMINACIÓN

'Barrio del Comercio'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

69.356,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ZONIFICACIÓN BAJA DENSIDAD

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COOPERACIÓN

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA

PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 8 AÑOS

DELIMITACIÓN CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Realización de la urbanización completando las infraestructuras necesarias.
- Ampliación del Camino del Comercio a su paso por el núcleo rural.
- Obtención de zonas verdes y ampliación de viales liberando espacios para posibilitar, en un futuro, la implantación de equipamientos.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	33,23%
Superficie edificable máxima	23.000,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,3316 m ² /m ²
Densidad de viviendas	15 Viv/Ha

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

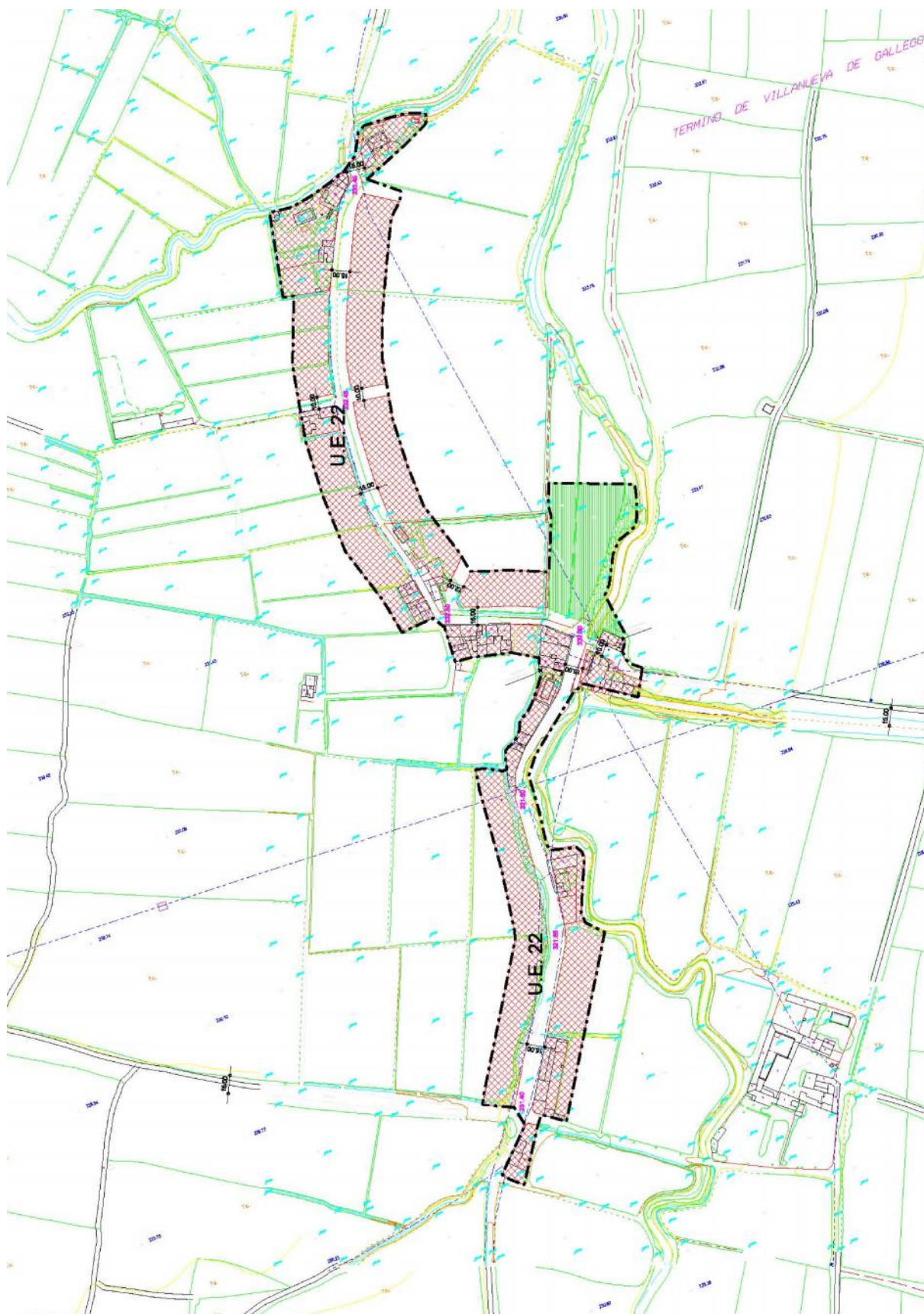
- Plan Especial, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
- No serán de aplicación los módulos de reserva de la Ley 5/99 para los Planes Parciales, según lo establecido en el Art. 120.3 del Reglamento de Desarrollo. Se reservará el 10% de la superficie afectada destinado a zonas verdes.

OTRAS DETERMINACIONES

- El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta por éstos de la obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos.

CONDICIONES PARTICULARES

- El vial tendrá una anchura mínima de 15 metros, siendo del tipo VR-2 del plano de viales.



UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 23

DENOMINACIÓN

'Polígono San Miguel Este 4'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

14.530,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
ZONIFICACIÓN	GRADO 2

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN	8 AÑOS
DELIMITACIÓN	CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Regularizar las edificaciones existentes insertándolas en la trama industrial del municipio.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	30,00%
Superficie edificable máxima	4.000,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,2753 m ² /m ²
Reserva mínima de zonas verdes	10,00%

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

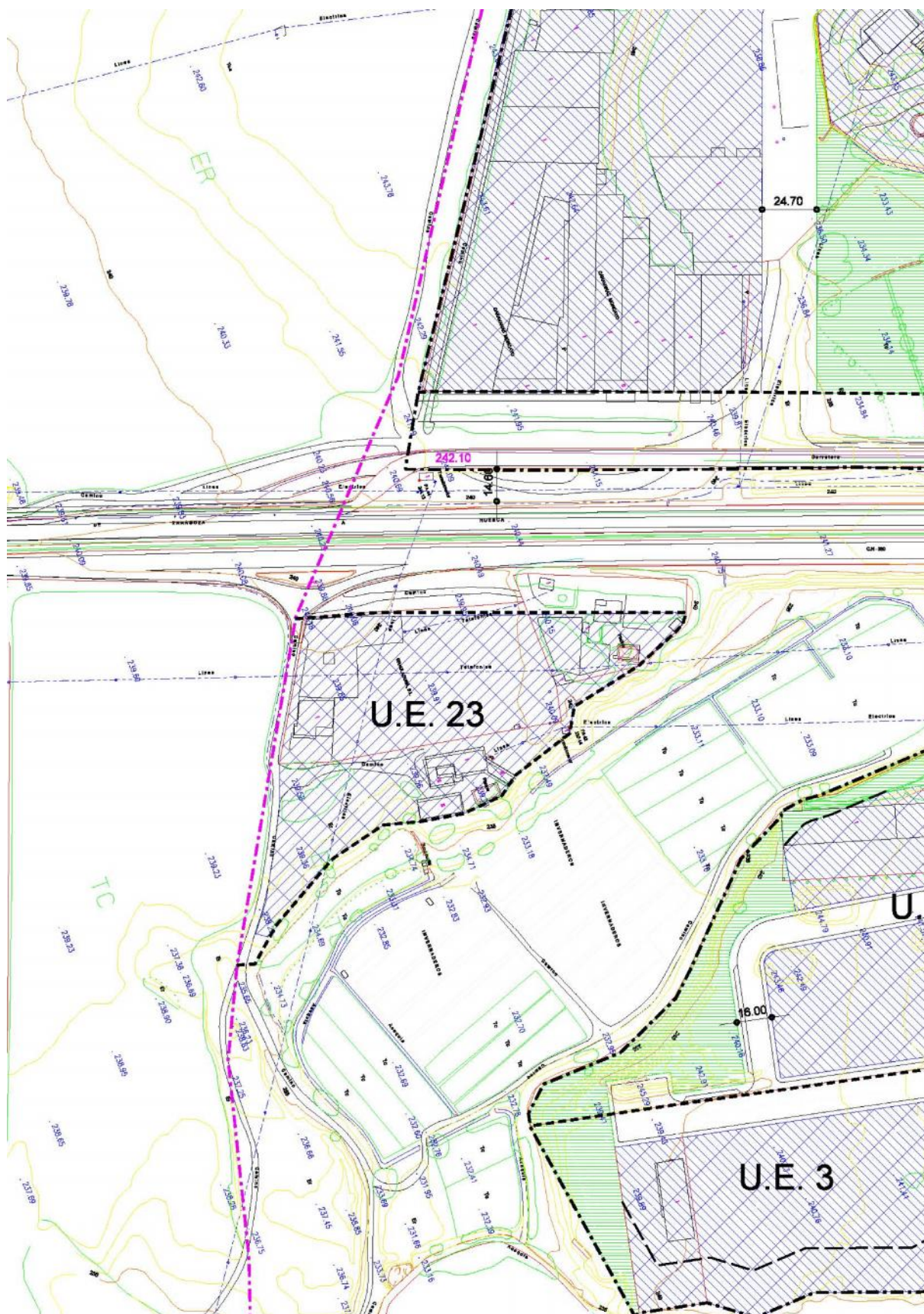
- Plan Especial, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

OTRAS DETERMINACIONES

- Deberá resolver la conexión con el resto de servicios generales del municipio.
- El Plan Especial deberá ordenar el espacio de la UE dejando libre de edificación la superficie afectada por el trazado definitivo de la variante proyectada.

CONDICIONES PARTICULARES

- Cualquier modificación de los límites de la parcela requerirá la revisión de las condiciones de esta unidad pudiendo llegar a su eliminación en caso de que se vea reducida en más de un 30%



UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 24

DENOMINACIÓN

'La Longera'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

25.793,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
ZONIFICACIÓN	BAJA DENSIDAD

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PÚBLICA
PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN	8 AÑOS
DELIMITACIÓN	CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Regularización y realización de las edificaciones existentes.
- Completar la urbanización.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	35,13%
Superficie edificable máxima	4.000,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,1551 m ² /m ²
Densidad de viviendas	3 Viv/Ha

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

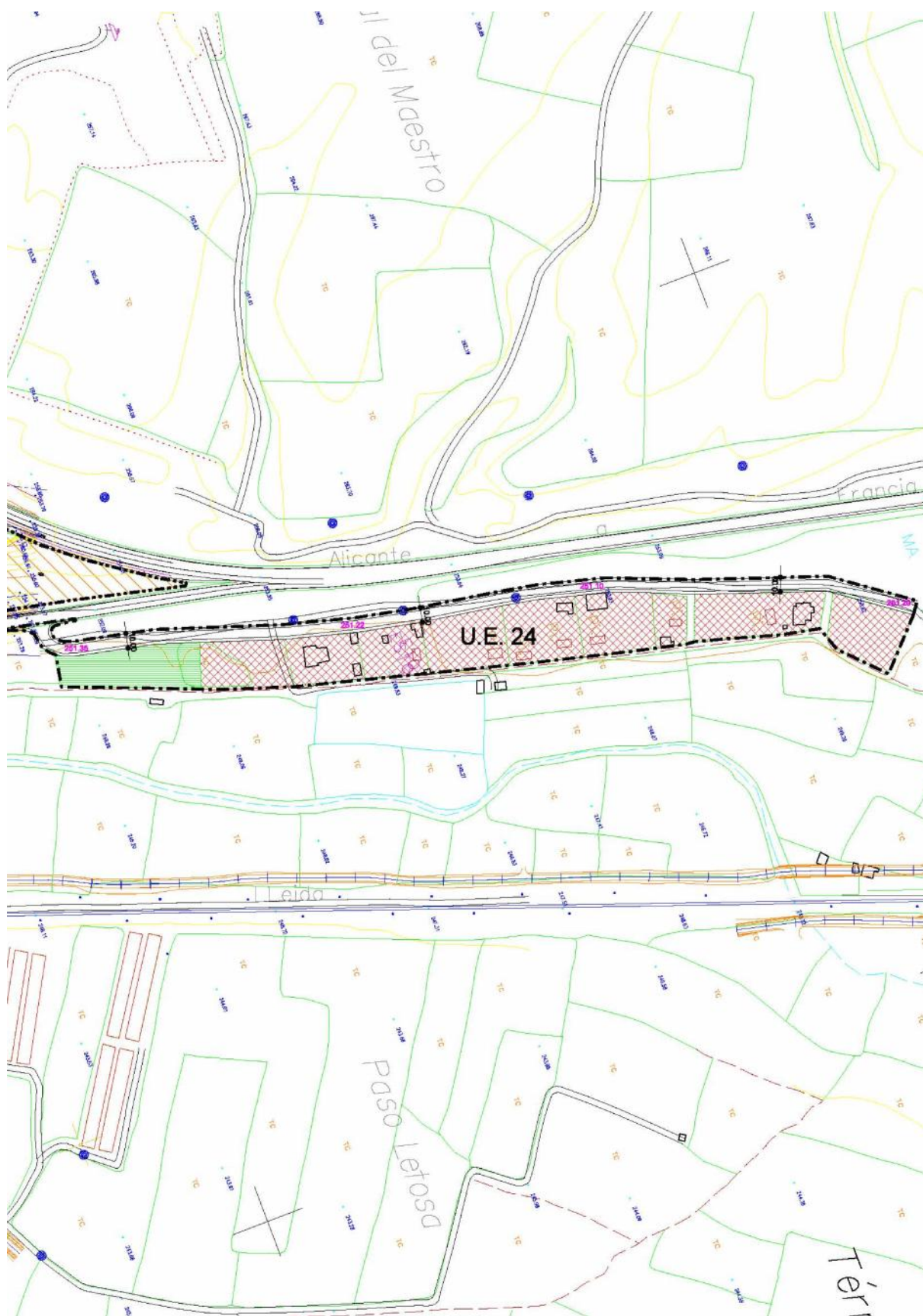
- Plan Especial, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
- No serán de aplicación los módulos de reserva de la Ley 5/99 para los Planes Parciales, según lo establecido en el Art. 120.3 del Reglamento de Desarrollo. Se reservará el 10% de la superficie afectada destinado a zonas verdes.

OTRAS DETERMINACIONES

- El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta por éstos de la obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos.

CONDICIONES PARTICULARES

- El vial tendrá una anchura mínima de 10 metros



UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 25

DENOMINACIÓN

'Calle San Lamberto'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

5.812,26 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
ZONIFICACIÓN	CASCO CONSOLIDADO

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN	4 AÑOS
DELIMITACIÓN	CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama urbana de casco consolidado en su límite con el Parque del Este

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	44,33%
Superficie edificable máxima	6.400,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	1,1011 m ² /m ²
Densidad de viviendas	75 Viv/Ha

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

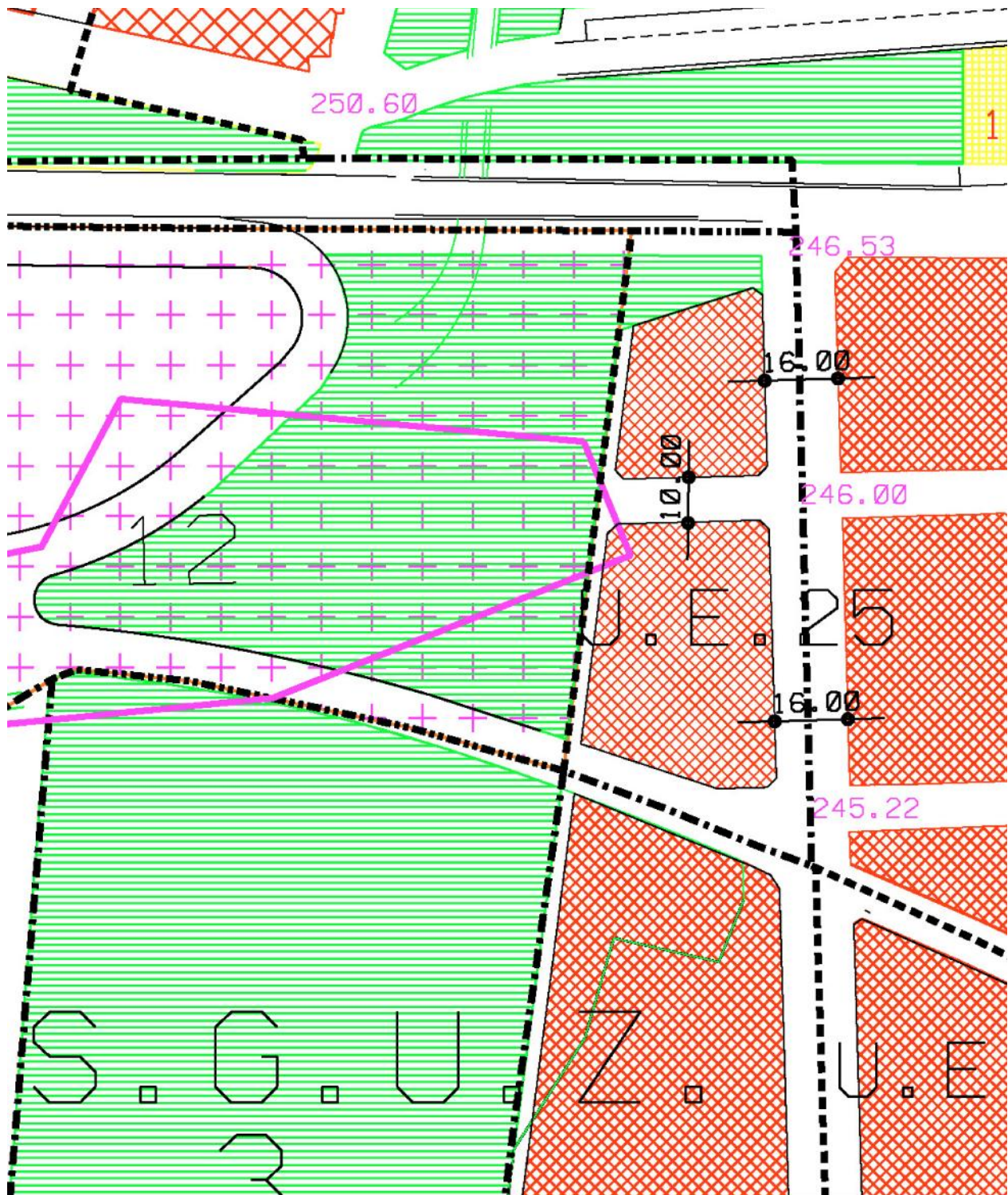
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización coherentes con el trazado del casco urbano contiguo.
- La urbanización del vial de diez metros que da a la zona verde (situado entre ambas manzanas) tendrá un carácter peatonal.
- La separación entre los bloques y la zona verde colindante se realizará mediante un vial peatonal de tres metros de anchura mínima.
- Parte del ámbito está afectado por el yacimiento arqueológico denominado "La Pesquera", por lo que con anterioridad a cualquier obra o remoción de terreno se deberán realizar los sondeos arqueológicos necesarios para determinar con exactitud las medidas necesarias a adoptar según establezca el órgano competente en materia de patrimonio cultural de la Diputación General de Aragón.

CONDICIONES PARTICULARES

- El proyecto de urbanización dimensionará las distintas infraestructuras teniendo en cuenta las previsiones que sobre dicho ámbito desarrollaba el Plan Parcial del APAI 1 del PGOU.
- Los bloques tendrán una altura máxima correspondiente a tres alturas (B+2). El acceso al garaje será uno para cada parcela y se realizarán desde la C/ San Lamberto o bien desde el Camino del Olivar.



SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

S. 10

DENOMINACIÓN

'SAN MIGUEL 2'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

425.155,00 m²

USO CARACTERÍSTICO

INDUSTRIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLAZOS

6 AÑOS

LOCALIZACIÓN

- Sector situado al sur del casco urbano, junto a la carretera de acceso a la urbanización "El Zorongo", delimita al oeste con la Cañada Real de Huesca y al este con el suelo urbano industrial perteneciente al Polígono San Miguel.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una reserva de suelo para acoger industrias con necesidad de superficie libre y edificación moderada, como por ejemplo industrias de recuperación de residuos, centros operativos de empresas constructoras, etc.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Uso industrial en todas sus variantes y usos terciarios compatibles con el industrial.
- Usos dotacionales vinculados con la producción industrial.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total

180.000,00 m²

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,4234 m²/m²

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 4 Vial de conexión con autovía

2.815,00 m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.
- Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al Polígono San Miguel.
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 11.
Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. El porcentaje de participación del sector será del 3,28% sobre el coste de la red de distribución y del 15,41% sobre el del sistema de potabilización necesario.
- Se mantendrá una servidumbre de acueducto con el Sector 11, debido a la recogida de aguas externas al ámbito, dando solución conjunta desde el punto de entrada hasta el de salida junto a la UE 5, y permitiendo el paso del caudal en el Anexo de Infraestructuras. Dicha superficie podrá computar dentro del sistema de espacios libres.
Se garantizará la imposibilidad de realizar obras viales o de edificación que puedan alterar el régimen hidráulico natural de las aguas naturales de escorrentía.
- El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en un 4,71% de su coste total.
- El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

S. 11

DENOMINACIÓN

'SARDA BAJA SUR'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

299.279,00 m²

USO CARACTERÍSTICO

INDUSTRIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLAZOS

6 AÑOS

LOCALIZACIÓN

- Sector situado al sur del casco urbano, delimitado con la Cañada Real de Huesca por el oeste y con el Area de Planeamiento Anterior Incorporado número 3.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una reserva de suelo separada del casco urbano y con capacidad suficiente para absorber el crecimiento industrial previsto.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Uso industrial en todas sus variantes y usos terciarios compatibles con el industrial.
- Usos dotacionales vinculados con la producción industrial.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total

135.000,00 m²

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,4511 m²/m²

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 4 Vial de conexión con autovía

5.649,62 m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.
- Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al vial principal de los sectores.
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 10.
Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. El porcentaje de participación del sector será del 2,31% sobre el coste de la red de distribución y del 10,85% sobre el del sistema de potabilización necesario.
- Se mantendrá una servidumbre de acueducto con el Sector 10, debido a la recogida de aguas externas al ámbito, dando solución conjunta desde el punto de entrada hasta el de salida junto a la UE 5, y permitiendo el paso del caudal en el Anexo de Infraestructuras. Dicha superficie podrá computar dentro del sistema de espacios libres.
Se garantizará la imposibilidad de realizar obras viales o de edificación que puedan alterar el régimen hidráulico natural de las aguas naturales de escorrentía.
- El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en un 9,45% de su coste total.
- El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

S. 12

DENOMINACIÓN

'SARDA BAJA CENTRO'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

425.158,00 m²

USO CARACTERÍSTICO

INDUSTRIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLAZOS

8 AÑOS

LOCALIZACIÓN

- Sector situado al suroeste del casco urbano, delimitado con la Cañada Real de Huesca por el oeste, los sectores 11 y 13 y el antiguo Sector 4.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una reserva de suelo separada del casco urbano y con capacidad suficiente para absorber el crecimiento industrial previsto.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Uso industrial en todas sus variantes y usos terciarios compatibles con el industrial.
- Usos dotacionales vinculados con la producción industrial.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total

195.000,00 m²

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,4587 m²/m²

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 4 Vial de conexión con autovía

15.294,46 m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.
- Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al vial principal de los sectores.
- Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. El porcentaje de participación del sector será del 3,28% sobre el coste de la red de distribución y del 15,41% sobre el del sistema de potabilización necesario.
- Igualmente correrá a cargo de los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 la ejecución del emisario general necesario para los mismos.
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 13.
- El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en un 25,58% de su coste total.
- El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

S. 13

DENOMINACIÓN

'SARDA BAJA NORTE'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

352.751,00 m²

USO CARACTERÍSTICO

INDUSTRIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLAZOS

8 AÑOS

LOCALIZACIÓN

- Sector situado al suroeste del casco urbano, delimitado con la Cañada Real de Huesca por el oeste, los sectores 12 y 14 y el antiguo Sector 2.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una reserva de suelo separada del casco urbano y con capacidad suficiente para absorber el crecimiento industrial previsto.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Uso industrial en todas sus variantes y usos terciarios compatibles con el industrial.
- Usos dotacionales vinculados con la producción industrial.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total

160.000,00 m²

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,4536 m²/m²

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 4 Vial de conexión con autovía

27.666,78 m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
 - Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.
 - Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al vial principal de los sectores.
 - Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. El porcentaje de participación del sector será del 2,72% sobre el coste de la red de distribución y del 12,78% sobre el del sistema de potabilización necesario.
- Igualmente correrá a cargo de los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 la ejecución del emisario general necesario para los mismos.
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 12.
 - El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en un 46,26% de su coste total.
 - El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

S. 14

DENOMINACIÓN

'SARDA BAJA - LA VAL'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

410.616,00 m²

USO CARACTERÍSTICO

INDUSTRIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLAZOS

10 AÑOS

LOCALIZACIÓN

- Sector situado al suroeste del casco urbano, delimitado con la Cañada Real de Huesca por el oeste, el Sector 13 por el sur y la autovía A-23 de Zaragoza a Huesca por el noreste.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una reserva de suelo separada del casco urbano y con capacidad suficiente para absorber el crecimiento industrial previsto y la implantación de usos terciarios complementarios.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Uso industrial en todas sus variantes y usos terciarios compatibles con el industrial.
- Usos dotacionales vinculados con la producción industrial.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total

185.000,00 m²

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,4505 m²/m²

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 2 Parque del Oeste

27.963,40 m²

S.G. 4 Vial de conexión con autovía

8.373,14 m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
 - Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.
 - Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al vial principal de los sectores.
 - Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. El porcentaje de participación del sector será del 3,17% sobre el coste de la red de distribución y del 14,88% sobre el del sistema de potabilización necesario.
- Igualmente correrá a cargo de los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 la ejecución del emisario general necesario para los mismos.
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 16.
 - El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en un 14,0% de su coste total.
 - El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta por éstos de la obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

S. 15

DENOMINACIÓN

'EL OLIVAR'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

416.785,00 m²

USO CARACTERÍSTICO

TERCIARIO

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLAZOS

10 AÑOS

LOCALIZACIÓN

- Sector situado al sureste del casco urbano, entre la la autovía Zaragoza - Huesca y el Camino del Olivar.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una reserva de suelo separada del casco urbano y con capacidad suficiente para la implantación de servicios terciarios y e industria compatible con dichos usos.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Usos terciarios y dotacionales.
- Usos industriales compatibles con los anteriores.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total

190.000,00 m²

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,4559 m²/m²

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

Superficie máxima construible de uso compatible industrial

38.000,00 m²

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 2 Parque del Oeste

72.367,60 m²

S.G. 3 Parque del Este

28.113,03 m²

S.G. 5 E.D.A.R.

8.800,00 m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
 - Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. El vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.2 según planos de viales, y el del Camino del Olivar de 15 ml como mínimo.
 - Las áreas de equipamiento terciario de uso lucrativo previstas se ubicarán en la zona más próxima al Casco Urbano.
 - Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al sistema general del Parque Deportivo o bien próximos a la rotonda de acceso desde la autovía.
 - Las zonas verdes, a parte de otras consideraciones, se organizarán en la zona baja del sector, junto al Camino del Olivar y se tratarán de tal forma que requieran un mantenimiento mínimo.
 - El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial del Camino del Olivar hasta su conexión con el APAI 1.
 - Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. El porcentaje de participación del sector será del 3,22% sobre el coste de la red de distribución y del 15,10% sobre el del sistema de potabilización necesario.
- Igualmente correrá a cargo de los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 la ejecución del emisario general necesario para los mismos.

SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

S. 16

DENOMINACIÓN

'SARDA BAJA - ALGECERIA'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

156.140,00 m²

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLAZOS

4 AÑOS

LOCALIZACIÓN

- Sector situado al sureste del casco urbano sobre el alto denominado Sarda Baja.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de un suelo residencial para la futura expansión que complete la trama urbana existente.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Residencial, terciario y compatibles

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total

62.500,00 m²

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,4003 m²/m²

Densidad de viviendas

30 viv/Ha

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

Edificabilidad mínima para usos terciarios

2,00% s/aprov. total

Reservas para viviendas protegidas, s/edificabilidad real total (Incluido aprovechamiento municipal)

10,00%

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 1 Complejo deportivo / educativo

19.686,87 m²

S.G. 2 Parque del Oeste

8.800,00 m²

S.G. 3 Parque del Este

404,97 m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- El plan parcial reservará una zona de 10.000 m² para el establecimiento de un equipamiento educativo.
- El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales, unifamiliares o colectivos, que incluya en el sector. Se destinará a vivienda protegida la fracción de la edificabilidad resultante establecida en la ficha.
- Para que en las zonas residenciales sea mínima la incidencia de las actividades industriales contiguas y el tráfico de la autovía, se emplazarán zonas verdes arboladas frente a la misma, en la zona de servidumbre, de acuerdo con las indicaciones del organismo titular de la misma.
- El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior así como los suelos urbanos adyacentes y junto con el Sector 14 el colector necesario para ambos. Dicho proyecto también comprenderá el vial de conexión con la Calle Alcantarillas.
- Con cargo a los sectores urbanizables residenciales, y en la proporción que corresponda según sus aprovechamientos medios, se enterrará la línea eléctrica que cruza al oeste del núcleo urbano desviándola por el nuevo vial proyectado que lo circunvala por este punto. Del mismo modo se costeará la construcción de la nueva subestación necesaria para el suministro de los mismos. El sector participará con un porcentaje del 21,19% sobre los costes correspondientes a estos dos conceptos.
- Se establece como carga urbanística a ejecutar junto con los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 el emisario general necesario para los mismos.
- Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores urbanizables situados en la corona del núcleo urbano. El porcentaje de participación del sector será del 16,21% sobre la solución final.

SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

S. 17

DENOMINACIÓN

'LAS ERAS'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

256.615,00 m²

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLAZOS

6 AÑOS

LOCALIZACIÓN

- Situado al oeste del casco urbano consolidado y delimitado por el vial de circunvalación.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de un suelo residencial para la futura expansión que complete la trama urbana existente.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Residencial, terciario y compatibles

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total

185.500,00 m²

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,7229 m²/m²

Densidad de viviendas

65 viv/Ha

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

Edificabilidad mínima para usos terciarios

5,00% s/aprov. total

Reservas para viviendas protegidas, s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal)

20,00%

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 1 Complejo deportivo / educativo

169.137,49 m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Se describe en planos de ordenación la trama prevista para el desarrollo de estos suelos, siendo esta de carácter orientativo.
- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
 - El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales, unifamiliares o colectivos, que incluya en el sector. Se destinará a vivienda protegida la fracción de la edificabilidad resultante establecida en la ficha.
 - Para que en las zonas residenciales sea mínima la incidencia del tráfico de la autovía, se emplazarán zonas verdes arboladas frente a la misma, en la zona de servidumbre, de acuerdo con las indicaciones del organismo titular de la misma y en las zonas próximas al sistema general del Parque del Oeste.
 - El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior así como los suelos urbanos adyacentes.
 - Las zonas verdes y equipamiento del Plan Parcial se emplazarán junto al Parque del Oeste, no pudiéndose emplazar usos residencial o terciarios al sur del vial entre la rotonda a ejecutar y el complejo hostelero.
 - Con cargo a los sectores urbanizables residenciales, y en la proporción que corresponda según sus aprovechamientos medios, se enterrará la línea eléctrica que cruza al oeste del núcleo urbano desviándola por el nuevo vial proyectado que lo circunvala por este punto. Del mismo modo se costeará la construcción de la nueva subestación necesaria para el suministro de los mismos. El sector participará con un porcentaje del 48,77% sobre los costes correspondientes a estos dos conceptos.
- Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores urbanizables situados en la corona del núcleo urbano. El porcentaje de participación del sector será del 57,74% sobre la solución final.

SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

S. 18

DENOMINACIÓN

'VAL DE MAESTRO'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

134.855,00 m²

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLAZOS

4 AÑOS

LOCALIZACIÓN

- Al norte del núcleo urbano, delimitado por el Área de Planeamiento Anterior Incorporado número 2 y la carretera N-330a.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de un suelo residencial de baja densidad con convivencia de bloques colectivos aislados y vivienda unifamiliar, como continuación de la trama residencial de 'Val de Maestro'.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Residencial, terciario y compatibles

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total	54.000,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,4004 m ² /m ²
Densidad de viviendas	30 viv/Ha
Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Edificabilidad mínima para usos terciarios	2,00% s/aprov. total
Reservas para viviendas protegidas, s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal)	

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 1 Complejo deportivo / educativo	9.425,42 m ²
	10,00%

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales, unifamiliares o colectivos, que incluya en el sector. Se destinará a vivienda protegida la fracción de la edificabilidad resultante establecida en la ficha.
- Para que en las zonas residenciales sea mínima la incidencia del tráfico de la carretera, se emplazarán zonas verdes arboladas frente a la misma, en la zona de servidumbre, de acuerdo con las indicaciones del organismo titular de la misma.
- El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior así como los suelos urbanos adyacentes y previendo la conexión con el Sector 19, según se establece en el Anexo de Infraestructuras.

La solución de vertido se realizará según el esquema previsto en el Anexo 7 de infraestructuras. El reparto de costes para este sector para la red de saneamiento es del 100% del tramo 1, del 53,93% del tramo 2 y del 44,65% del tramo 3; y para la red de pluviales será del 100% del tramo 1, del 53,93% del tramo 2 y del 49,80% del tramo 3.

- Se resolverá y ejecutará el acceso desde la CN-330a al núcleo urbano de acuerdo con las determinaciones del organismo titular de la misma.
- Con cargo a los sectores urbanizables residenciales, y en la proporción que corresponda según sus aprovechamientos medios, se enterrará la línea eléctrica que cruza al oeste del núcleo urbano desviándola por el nuevo vial proyectado que lo circunvala por este punto. Del mismo modo se costeará la construcción de la nueva subestación necesaria para el suministro de los mismos. El sector participará con un porcentaje del 16,53% sobre los costes correspondientes a estos dos conceptos.
- Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores urbanizables situados en la corona del núcleo urbano. El porcentaje de participación del sector será del 14,04% sobre la solución final.

S. 19

'LOS HUERTOS'

115.207.00 m²

PLAZOS

6 AÑOS

- Al norte del núcleo urbano entre la Calle Gómez Acebo y las líneas del ferrocarril.

- Creación de un suelo residencial de baja densidad con convivencia de bloques colectivos aislados y vivienda unifamiliar, como continuación de la trama residencial de 'Val de Maestro'.

- Residencial, terciario y compatibles

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

2.763,22 m²

30 viv/Ha

10.00%

ev. total

ed real total (incluido a

Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales, unifamiliares o colectivos, que incluya en el sector. Se destinará a vivienda protegida la fracción de la edificabilidad resultante establecida en la ficha.
- Para que en las zonas residenciales sea mínima la incidencia del tráfico de la carretera, se emplazarán zonas verdes arboladas frente a la misma, en la zona de servidumbre, de acuerdo con las indicaciones del organismo titular de la misma.
- El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior así como los suelos urbanos adyacentes y previendo la conexión con el Sector 18, según se establece en el Anexo de Infraestructuras.

La solución de vertido se realizará según el esquema previsto en el Anexo 7 de infraestructuras. El reparto de costes para este sector para la red de saneamiento es del 46,07% del tramo 2 y del 38,15% del tramo 3; y para la red de pluviales será del 46,07% del tramo 2 y del 42,54% del tramo 3.

- Se resolverá y ejecutará la conexión, bajo el paso elevado, con la Calle Francisco Pradilla.
- Con cargo a los sectores urbanizables residenciales, y en la proporción que corresponda según sus aprovechamientos medios, se enterrará la línea eléctrica que cruza al oeste del núcleo urbano desviándola por el nuevo vial proyectado que lo circunvala por este punto. Del mismo modo se costeará la construcción de la nueva subestación necesaria para el suministro de los mismos.
- El sector participará con un porcentaje del 13,51% sobre los costes correspondientes a estos dos conceptos.
- Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores urbanizables situados en la corona del núcleo urbano. El porcentaje de participación del sector será del 12,01% sobre la solución final.

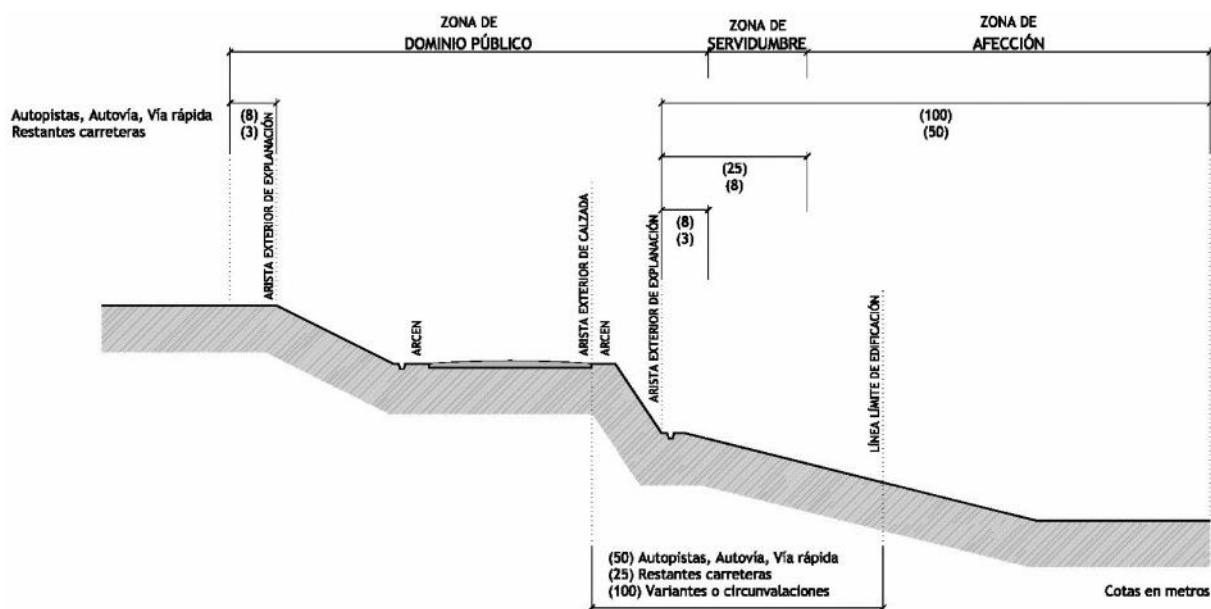
ANEXO 1. AFECCIONES DE ÁMBITO TERRITORIAL.

AFECCIONES DERIVADAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

AFECCIONES EN MATERIA DE CARRETERAS.

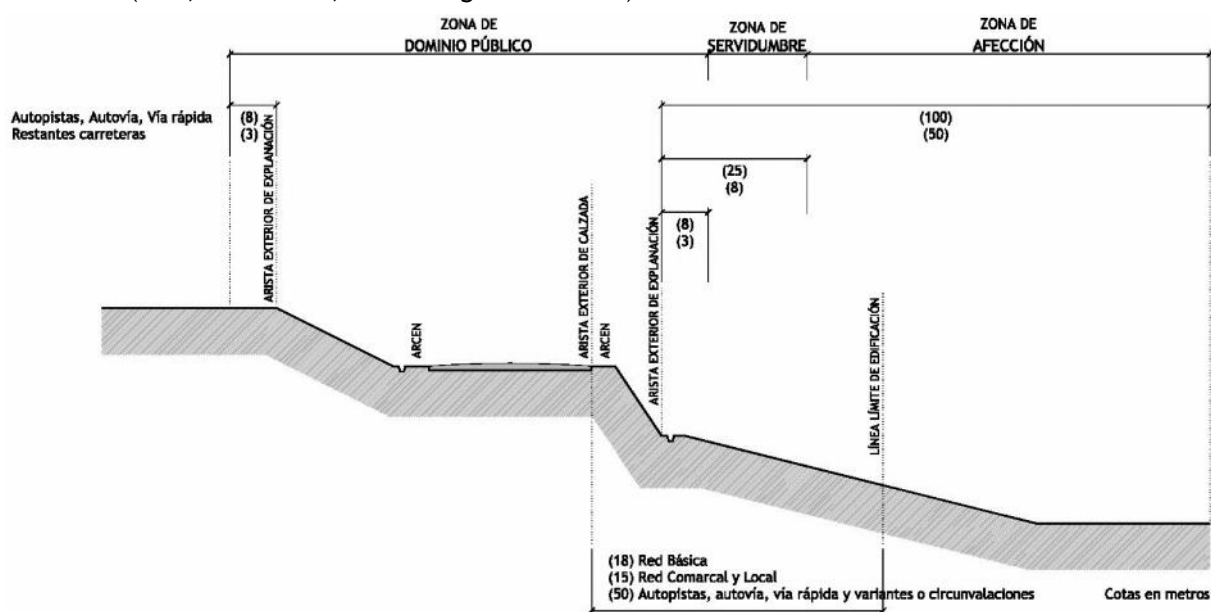
REGULACIÓN ESTATAL

- LEY 25/1988, de 29 de julio, DE CARRETERAS (BOE, número 182, de 30 de julio de 1988).
- REAL DECRETO 1812/1994, de 2 de septiembre, REGLAMENTO GENERAL DE CARRETERAS (BOE, número 228, de 23 de septiembre de 1994).



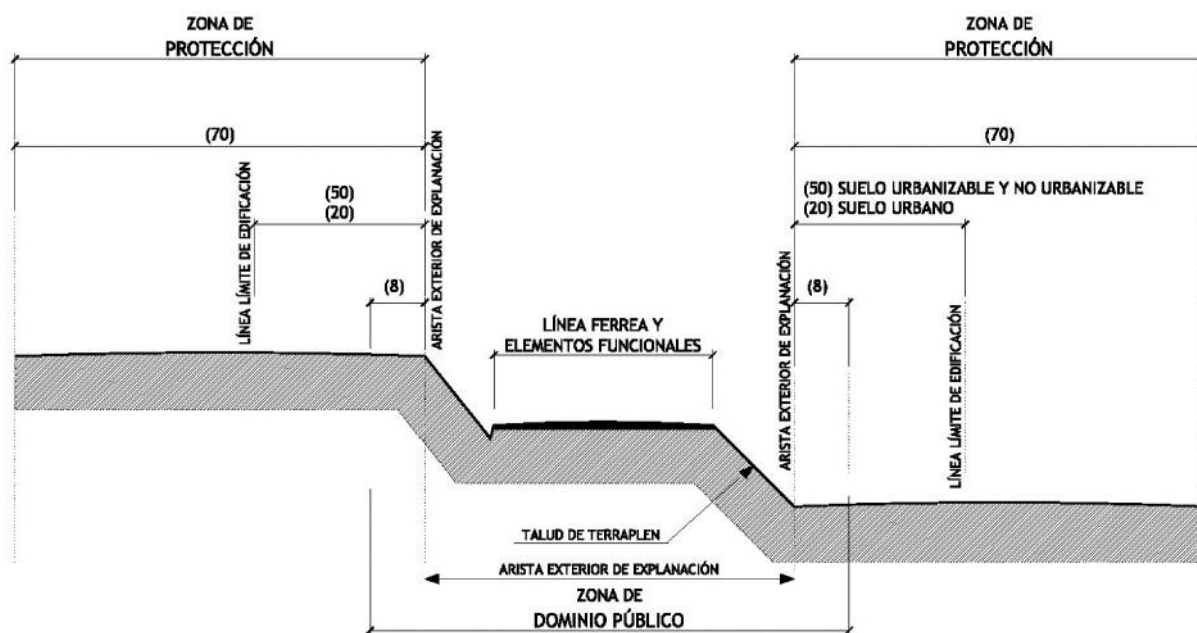
REGULACIÓN AUTONÓMICA

- LEY 8/1998, de 17 de diciembre, DE CARRETERAS DE ARAGÓN (BOA, número 150, de 30 de diciembre de 1988).
- DECRETO 206/2003, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón. (BOA, número 96, de 6 de agosto de 2003).



AFECCIONES EN MATERIA DE FERROCARRILES.

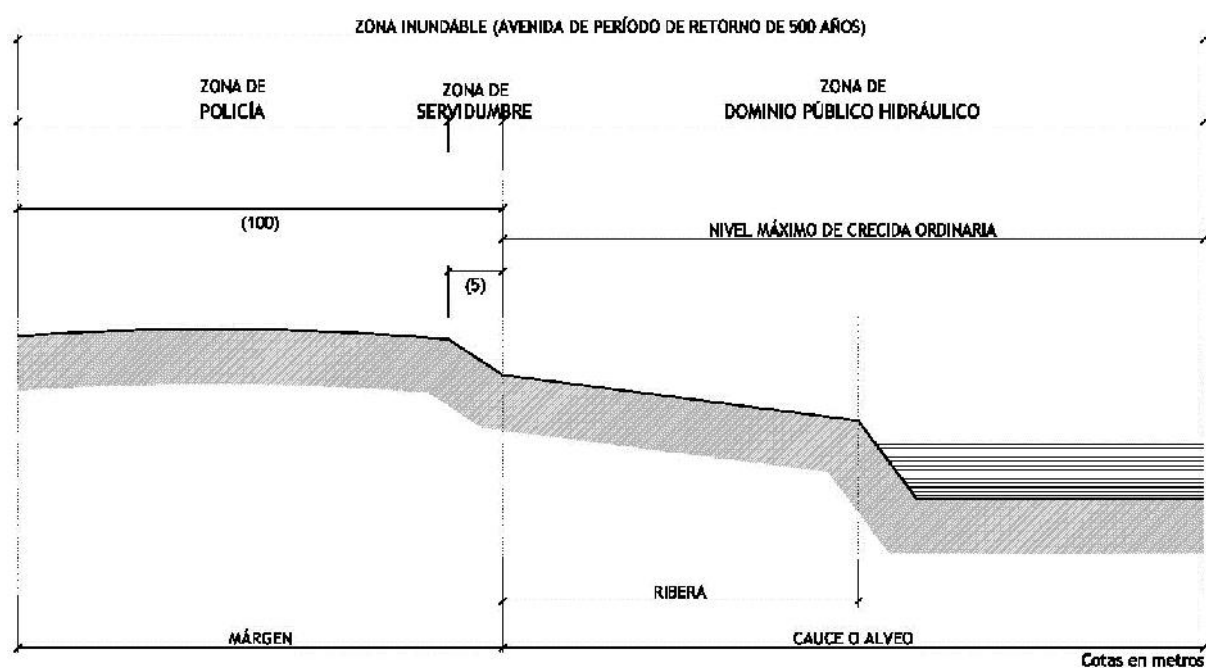
- LEY 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (BOE, número 276, de 18 de noviembre de 2003).
- REAL DECRETO 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (BOE, número 315, de 31 de diciembre de 2004).
- ORDEN FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas. (BOE, número 165, de 12 de julio de 2005).



Cotas en metros

AFECCIONES DERIVADAS DE LOS ELEMENTOS NATURALES DEL TERRITORIO**AFECCIONES EN MATERIA DE AGUAS.**

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE, número 176, de 24 de julio de 2001).



OTRA LEGISLACIÓN SECTORIAL DE INCIDENCIA EN EL TERRITORIO

- portal.aragon.es/portal/page/portal/INFTERR/Normativa/NORM_SEC_MA
- www.mma.es/portal/secciones/desarrollo_territorial/sit/instrumentos_sit/index.htm

ENERGÍA ELÉCTRICA

- LEY 54/1997, de 27 de noviembre, DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ELÉCTRICO (BOE, número 285, de 28 de noviembre de 1997).

TELECOMUNICACIONES

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones. (BOE 04/11/2003).

LEY DE VÍAS PECUARIAS

- LEY 3/1995, de 23 de marzo, DE VÍAS PECUARIAS (BOE, número 71, de 24 de marzo de 1995).

MEDIO AMBIENTE**Espacios naturales**

- LEY 6/1998, de 19 de mayo, DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE ARAGÓN (BOA, número 64, de 3 de junio de 1998).

Medio forestal

- LEY 15/2006, de 28 de noviembre, DE MONTES DE ARAGÓN (BOA, número 149, de 30 de diciembre de 2006).

Biodiversidad

- Directiva 92/43/CEE del consejo de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats y de la fauna y flora silvestres.

PROTECCIÓN AMBIENTAL

- LEY 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón. (BOA, número 81, de 17 de julio de 2006) y corrección de errores (BOA, número 106, de 13 de septiembre de 2006).

PATRIMONIO CULTURAL

- LEY 16/1985, de 25 de junio, DE PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL (BOE, número 155, de 29 de junio de 1985).
- LEY 3/1999, de 10 de marzo, DEL PATRIMONIO CULTURAL ARAGONÉS (BOA, número 36, de 29 de marzo de 1999).

DEFENSA NACIONAL

- LEY 8/1975, de 12 de marzo, DE ZONAS E INSTALACIONES DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL (BOE, número 63, de 14 de marzo de 1975).
- REAL DECRETO 689/1978. de 10 de febrero, REGLAMENTO DE ZONAS E INSTALACIONES DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL (BOE, número 89, de 14 de abril de 1978).