

TEXTO REFUNDIDO  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
DE LONGARES  
NORMAS URBANISTICAS

TITULO PRIMERO  
DETERMINACIONES GENERALES

CAPITULO 1

CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO

Art. 1.º *Clasificación del suelo.*

De conformidad con la legislación urbanística el Plan General establece la siguiente clasificación de los suelos del Término Municipal de Longares:

CLASIFICACION	CATEGORIA	ABREVIATURA	SUPERFICIE	%
URBANO	CONSOLIDADO	SUC	303.877	0,66%
	NO CONSOLIDADO	SUNC	114.785	0,25%
	Total		418.662	0,90%
NO URBANIZABLE	ESPECIAL	SNUE (Estimación)	6.203.696	13,38%
	GENERICO	SNUG (Estimación)	37.972.943	81,89%
	Total		44.176.640	95,26%
URBANIZABLE	DELIMITADO	SUBLED	299.347	0,65%
	NO DELIMITADO	SUBLEND	1.478.668	3,19%
	Total		1.778.015	3,83%
TOTAL TERMINO			46.373.317	100,00%

2. La delimitación de estas clases de suelos será la recogida en los Planos de Ordenación del Plan General.

Art. 2.º *Calificación del suelo.*

En cada clase de suelo se han determinado las siguientes calificaciones:

CLASIFICACION	CATEGORÍA	CALIFICACION	SIGLAS	SUPERFICIE	%CATE- GORIA	% TERMINO	
URBANO	CONSOLIDADO	CASCO ANTIGUO	CA	80.010	26,33%	0,17%	
		RESIDENCIAL AGRARIO GRADO 1	RA1	85.460	28,12%	0,18%	
		AGROINDUSTRIAL GRADO 1	AI1	23.046	7,58%	0,05%	
		SISTEMAS GENERALES	ESPACIOS LIBRES INFRAESTRUCTURAS	SG-EL SG-IN	34.520 69.505	11,36% 22,87%	0,07% 0,15%
		(*)	EQUIPAMIENTOS	SG-EQ	11.337	3,73%	0,02%
		TOTAL		303.877	100,00%	0,66%	
		NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL AGRARIO GRADO 2	RA2	84.654	73,75%	0,18%
	INDUSTRIAL GRADO 1	I1	13.708	11,94%	0,03%		
	SISTEMAS GENERALES	ESPACIOS LIBRES INFRAESTRUCTURAS	SG-EL SG-IN	11.468 4.955	9,99% 4,32%	0,02% 0,01%	
	(*)	EQUIPAMIENTOS	SG-EQ	0	0,00%	0,00%	
	TOTAL		114.785	100,00%	0,25%		
	NO URBANIZABLE	ESPECIAL	PROTECCION DE REGADIO	PR	3.796.522	61,20%	8,19%
			PROTECCION DE COMUNICACIONES	PC	461.022	7,43%	0,99%
			PROTECCION DE BARRANCOS	PB	116.000	1,87%	0,25%
PROTECCION DE AREA ESTEPARIA			PAE	794.000	12,80%	1,71%	
PROTECCION ARQUEOLOGICA			PARQ	672.436	10,84%	1,45%	
SISTEMAS GENERALES			ESPACIOS LIBRES INFRAESTRUCTURAS	SG-EL SG-IN	0 340.264	0,00% 5,48%	0,00% 0,73%
(*)			EQUIPAMIENTOS	SG-EQ	23.452	0,38%	0,05%
TOTAL				6.203.696	100,00%	13,38%	
GENERICO			PROT. DE CULTIVOS TRADICIONALES	PCT	37.019.443	97,49%	79,83%
			SISTEMAS GENERALES	ESPACIOS LIBRES INFRAESTRUCTURAS	SG-EL SG-IN	0 953.500	0,00% 2,51%
		(*)	EQUIPAMIENTOS	SG-EQ	0	0,00%	0,00%
		TOTAL		37.972.943	100,00%	81,89%	
URBANIZABLE		DELIMITADO	RESIDENCIAL AGRARIO GRADO 3	RA3	106.346	35,53%	0,23%
			RESIDENCIAL	R	102.948	34,39%	0,22%
	SISTEMAS GENERALES		ESPACIOS LIBRES INFRAESTRUCTURAS	SG-EL SG-IN	67.214 21.303	22,45% 7,12%	0,14% 0,05%
	(*)		EQUIPAMIENTOS	SG-EQ	1.536	0,51%	0,00%
	TOTAL			299.347	100,00%	0,65%	
	NO DELIMITADO		AGROINDUSTRIAL GRADO 2	A2	489.168	33,08%	1,05%
			INDUSTRIAL GRADO2	I2	617.162	41,74%	1,33%
		SISTEMAS GENERALES	ESPACIOS LIBRES INFRAESTRUCTURAS	SG-EL SG-IN	201.097 111.141	13,60% 7,52%	0,43% 0,24%
		(*)	EQUIPAMIENTOS	SG-EQ	60.101	4,06%	0,13%
		TOTAL		1.478.668	100,00%	3,19%	
		TOTAL TERMINO			46.373.317		100,00%

\* Suelos de Sistemas Generales existentes+suelos adscritos específicamente en el Plan General.

2. La delimitación de estas calificaciones será la recogida en los Planos de Ordenación del Plan General.

CAPITULO 2

ESTRUCTURA DEL TERRITORIO Y SISTEMAS TERRITORIALES

Art. 3.º *Estructura del Territorio.*

1. La Estructura general y orgánica del Territorio se define en el Plan mediante el reconocimiento de los Sistemas Territoriales que lo caracterizan.

2. Cada Sistema Territorial recoge elementos presentes en el Territorio que se relacionan entre sí en base a su función o condición y a su incidencia territorial.

3. Los Sistemas Territoriales definidos en este Plan con los fines señalados en los puntos anteriores, son:

a) Sistema de núcleos de población: formado por los asentamientos poblacionales del territorio

b) Sistema de Infraestructuras: formado por las infraestructuras de comunicaciones (red viaria y ferroviaria), abastecimiento, saneamiento, energéticas y de telecomunicaciones.

c) Sistema de Equipamientos: formado por los equipamientos comunitarios.

d) Sistema de Espacios Libres: formado por los parques y áreas de ocio, expansión y recreo.

e) Sistema Económico: formado por los elementos que caracterizan la economía del territorio.

f) Sistema Natural: formado por los elementos que definen la naturaleza del territorio.

g) Sistema de Patrimonio Cultural: formado por los elementos que caracterizan el Patrimonio y la cultura del territorio.

4. El Plan define los siguientes niveles a la hora de clasificar los elementos de cada sistema por su incidencia territorial:

a) Nivel Nacional

Cuando sirven o tienen relevancia para ámbitos superiores al de la Región.

b) Nivel Autonómico

Cuando sirven o tienen relevancia para ámbitos superiores al del la Comarca.

c) Nivel Comarcal o Supramunicipal

Cuando sirven o tienen relevancia para ámbitos superiores al del Término Municipal.

d) Nivel Urbano

Cuando sirven o tienen relevancia para el ámbito del Término Municipal o inferior.

5. La estructura del territorio se define en base a los siguientes sistemas y elementos:

a) Sistema de núcleos de población

— Elementos de Nivel Municipal

Núcleo urbano de Longares

b) Sistema de Infraestructuras

• Infraestructuras de Comunicaciones

— Elementos de Nivel Nacional

+ Autovía Somport-Sagunto (cuando sea operativa)

+ N-330 (en tanto no sea operativa la autovía)

+ Red ferroviaria Valencia-Zaragoza

— Elementos de Nivel Autonómico o Regional

+ N-330 (cuando la autovía sea operativa)

+ A-1304. Carretera de Alfamén

— Elementos de Nivel Comarcal o Supramunicipal

+ Estación de ferrocarril de Longares y su acceso

— Elementos de Nivel Municipal o Urbano

+ Vías de comunicación que sirven a todo o parte del núcleo

• Infraestructuras de abastecimiento

— Elementos de Nivel Municipal o Urbano

+ Infraestructuras que sirven a todo o parte del núcleo

• Infraestructuras de saneamiento

— Elementos de Nivel Municipal o Urbano

+ Infraestructuras que sirven a todo o parte del núcleo

• Infraestructuras energéticas

— Elementos de Nivel Autonómico o Regional

+ Línea Eléctrica Muel-Cariñena

— Elementos de Nivel Municipal o Urbano

+ Infraestructuras que sirven a todo o parte del núcleo

• Infraestructuras de telecomunicaciones

— Elementos de Nivel Nacional

+ Línea telefónica fibra óptica

+ Antenas telefonía móvil

— Elementos de Nivel Municipal o Urbano

+ Infraestructuras que sirven a todo o parte del núcleo

c) Sistema de Equipamientos:

— Elementos de Nivel Municipal o Urbano

+ Equipamientos que sirven a todo o parte del núcleo

d) Sistema de Espacios Libres

— Elementos de Nivel Municipal o Urbano

+ Espacios Libres que sirven a todo o parte del núcleo

- e) Sistema Económico
  - Elementos de Nivel Comarcal o Supramunicipal
  - + Cooperativa Vitivinícola
  - + Polígonos Agroindustriales e Industriales resultantes del desarrollo del Plan General
  - Elementos de Nivel Municipal o Urbano
  - + Resto de Cooperativas
  - + Cultivos
- f) Sistema Natural
  - Elementos de Nivel Comarcal o Supramunicipal
  - + Paisaje y recurso agrario
- g) Sistema de Patrimonio Cultural
  - Elementos de Nivel Nacional
  - + Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Asunción
  - Elementos de Nivel Autonómico
  - + Areas arqueológicas de Viñas Bajas, Loma del Castillo y Vidio Viejo
  - Elementos de Nivel Comarcal o Supramunicipal
  - + Trama urbana del Casco Antiguo
  - Elementos de Nivel Municipal o Urbano
  - + Edificios catalogados en el Plan y Areas etnológicas

## CAPITULO 3

### REVISION Y MODIFICACION DEL PLAN

#### Art. 4.º *Revisión del Plan.*

De conformidad con los conceptos y procedimientos establecidos en la legislación urbanística, procederá en su momento la revisión del Plan en las siguientes circunstancias:

- a) Entrada en vigor de alguna figura legal de ordenación territorial o de Planeamiento con ámbito superior al del municipio que prescriba la revisión o la haga necesaria.
- b) Aparición de circunstancias sobrevenidas de entidad suficiente para motivar la adopción por el Ayuntamiento de nuevos criterios generales sobre la estructura general del territorio propuesta por el Plan, derivados de:
  - Cambios que afecten sustancialmente a los Sistemas Generales o en la clasificación del suelo.
  - Constatación de divergencias importantes entre el marco socioeconómico, de población y actividad tomado como hipótesis en el Plan, y la evolución real del municipio.
  - Agotamiento de la capacidad del suelo, o excesos o desequilibrios sostenidos en la ocupación de los suelos previstos.
- c) Que la Corporación establezca nuevos criterios respecto de la ordenación del territorio municipal que exijan la Revisión del Plan, motivados por la aparición de nuevas ideas o por la constatación de que el desarrollo del Plan no se adecua a sus previsiones.
- d) Se establece un plazo mínimo de 8 años contados desde la aprobación definitiva del Plan General, para que pueda ser revisado.

#### Art. 5.º *Modificaciones del Plan.*

1. Se consideran modificaciones del Plan los supuestos de alteración de las determinaciones de éste no incluidos en el concepto de Revisión del Plan, o que afecten a la clasificación y calificación del suelo de forma localizada y aislada, sin incidencia en la estructura general y orgánica del territorio.
2. No tendrán consideración de modificaciones del Plan General:
  - a) La concreción de parámetros urbanísticos y los ajustes locales justificados en delimitaciones de ámbitos, dentro de los márgenes que las normas atribuyen al planeamiento de desarrollo, aunque dichos ajustes afecten a la clasificación del suelo, siempre que ello no suponga reducción de suelos de destino público que hayan sido expresamente delimitados o cuantificados por el Plan, ni supongan una modificación del aprovechamiento medio asignado a un determinado sector o unidad de ejecución.
  - b) Las modificaciones del Catálogo de edificios derivados de la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.
  - c) Los ajustes de alineaciones de pequeña entidad derivados de errores cartográficos constatados.
3. Cuando el Plan basa sus determinaciones directamente en lo que dispone una legislación sectorial, no se considerará modificación, y deberá aplicarse directamente, la nueva legislación que la sustituya, siempre que no se afecte la clasificación y calificación del suelo o la estructura general y orgánica del territorio determinada en el Plan, en cuyo caso, si es necesario, se estará en los supuestos de revisión o modificación.

## TITULO SEGUNDO

### DISPOSICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION

#### CAPITULO 1

#### DISPOSICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION EN RELACION CON LA EDIFICACION

#### Art. 6.º *Aplicación.*

1. Las disposiciones generales de la urbanización son de aplicación directa sobre los Planes y Proyectos de Obra que desarrollen esta actuación e indi-

recta sobre las edificaciones que posteriormente culminen el desarrollo del Plan.

2. Los planes de desarrollo no podrán alterar las condiciones establecidas en este capítulo salvo que expresamente el Plan indique esta posibilidad.

3. La regulación de la urbanización contenida en estas normas se realiza sin perjuicio de las condiciones aplicables a ésta reguladas por legislaciones sectoriales, o de su desarrollo o pormenorización a través de Ordenanzas Municipales.

#### SECCIÓN PRIMERA

#### CONDICIONES GEOMÉTRICAS DE LOS ELEMENTOS DE LA URBANIZACIÓN

##### Art. 7.º *Condiciones geométricas.*

1. Son las que regulan las características geométricas, susceptibles de ser medidas, de los elementos de la urbanización y su relación con el terreno en que se asienta y su entorno.

2. Como elementos de la urbanización, a efectos de aplicación de esta sección, se entiende el conjunto formado por las parcelas, los viales (aceras, calzadas, servicios urbanos, mobiliario urbano) y los espacios libres (zonas verdes, parques, áreas de juego, etc.). En cuanto a éstos, el Plan establece las siguientes condiciones:

- Condiciones de las parcelas.
- Condiciones de posición de los viales y espacios libres.

#### CONDICIONES DE LAS PARCELAS

##### Art. 8.º *Parcelas y linderos.*

1. Son las que afectan a las características geométricas de las parcelas, cuyo cumplimiento se exige en las normas de cada calificación para ser edificable.

2. Parcela: a los efectos del Plan es cada una de las unidades físicas de terreno en que urbanísticamente se divide el suelo y que queda delimitada por sus linderos. Dicha división se considerará coincidente con la establecida catastralmente. Las parcelas serán en todo caso identificables en el terreno por la Administración mediante sus linderos, superficie, nombre de calle a la que den frente y número de orden, u otros códigos administrativos, siendo exigible el amojonamiento de sus lindes en el terreno cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

3. Otro de los conceptos manejados por el Plan es el de fondo de parcela entendido como la dimensión que ésta presenta en cada punto de la alineación tomando como referencia una línea perpendicular a la alineación que desde ésta alcance sin discontinuidades cualquiera de los límites de la parcela.

4. El Plan establece, en función de las calificaciones, las siguientes condiciones de las parcelas a efectos de que puedan ser edificadas, segregadas o planificadas por el planeamiento de desarrollo como parcelas independientes:

- Superficie mínima de parcela.
- Condiciones de situación y forma de la parcela.
- Condiciones especiales de la calificación.

#### CONDICIONES DE POSICIÓN DE LOS VIALES Y ESPACIOS LIBRES

##### Art. 9.º *Límites y situación.*

1. Las alineaciones, que son las líneas establecidas por el planeamiento, para separar los viales u otros espacios libres de uso público, de las parcelas edificables, públicas o privadas, o de suelos vinculados a éstas de forma permanente, son las que regulan sus características geométricas en cuanto a sus límites y situación.

2. Son alineaciones oficiales las establecidas por el Plan en los planos correspondientes y las que se determinen en los planeamientos de desarrollo.

##### Art. 10. *Posición en altura.*

1. Las rasantes son la referencia señalada por el Plan a efectos de regular la posición en altura de los elementos de la urbanización.

2. El Plan señala las siguientes rasantes:

- a) En áreas con urbanización consolidada:
    - La acera existente medida en la alineación.
    - La calzada medida en la alineación, en caso de inexistencia de acera, aumentada en 20 cm.
  - b) En áreas sin urbanización consolidada:
    - Las establecidas en el Plan General en base a la altura natural del terreno y concretadas con este criterio en los Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.
    - La que en su caso determine el planeamiento de desarrollo teniendo en cuenta los posibles condicionantes establecidos en el Plan.
3. En todo caso podrán completarse o detallarse las rasantes mediante Estudios de Detalle.

##### Art. 11. *Chaflanes.*

1. Salvo que el Plan prevea en una calificación una ordenación específica que no contemple la obligación de realizar chaflanes, en las parcelas que den fachada a calles que formen ángulo, éstas se ajustarán a una alineación de acuerdo entre las alineaciones de dichas calles, establecida en la siguiente forma:

a) La línea del chaflán formará con las líneas de vial concurrentes un triángulo, cuyos lados correspondientes a dichas líneas tendrán una longitud que se señala en la tabla adjunta según los anchos de calle.

TRAZADO DE CHAFLANES		
Calle de mayor ancho	Calle de menor ancho	Lado del triángulo
Más de 30 m.	Más de 30 m. Más de 20 a 30 m. 20 o menos	9,00 m. 8,00 m. 7,00 m.
Más de 20 a 30 m.	Más de 20 m. Más de 15 a 20 m. 15 m. o menos	7,00 m. 6,00 m. 5,00 m.
Más de 15 a 20 m.	Más de 15 m. 15 m. o menos	5,00 m. 4,50 m.
Más de 12 a 15 m.	Más de 12 m. 12 m. o menos	4,50 m. 4,00 m.
Más de 10 a 12 m.	Más de 10 m. 10 m. o menos	4,00 m. 3,50 m.
Menos de 10 m.		3,50 m.

b) La nueva alineación resultante de la aplicación de este artículo se materializará en el momento en el que en la parcela se edifique un edificio de nueva planta o se reestructure el existente en su caso, o se realicen Obras de Urbanización que afecten al área y pueda realizarse sin afectar a la edificación existente.

c) Los casos singulares que no quedan adecuadamente resueltos por la aplicación e interpretación de estas normas, se podrán resolver mediante Estudios de Detalle.

d) En los Planes Parciales y Especiales, o Estudios de Detalle que se redacten, los chaflanes vendrán expresamente definidos de acuerdo con la tabla anterior.

2. Cuando las calles presenten importantes irregularidades que alteren su condición lineal conteniendo anchuras singulares podrá justificarse la aplicación de los datos contenidos en la tabla anterior en base a la anchura media de la calle o a la que pueda justificarse que es más significativa. En estos casos y a la vista de la situación concreta, el Ayuntamiento podrá establecer justificadamente un criterio que deberá ser aplicado.

3. La superficie triangular definida por el chaflán y las alineaciones de vial será computable en el cálculo de la edificabilidad de la finca, cuando sea de nuevo trazado, pero no cuando ya existiere el chaflán como vía pública. No será computable como espacio libre de edificación de la parcela.

Dicha superficie será de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, no pudiendo ser ocupada por la construcción bajo la rasante.

## SECCIÓN SEGUNDA

### DOTACIONES DE LA URBANIZACIÓN

#### Art. 12. *Dotación de aparcamientos en la urbanización.*

En cada calificación y en función de su ordenación urbanística, el Plan establecerá la dotación de aparcamientos que deban situarse en espacios o edificios de uso público.

Estas plazas estarán dedicadas a carga y descarga, paradas de taxis o autobuses, estacionamiento para usuarios de pequeño comercio, etc.

#### Art. 13. *Condiciones de los accesos.*

El acceso a las superficies de estacionamiento y carga y descarga desde la vía pública deberá proyectarse de forma que incidan el mínimo en las condiciones de fluidez y seguridad del tráfico peatonal y rodado.

## SECCIÓN TERCERA

### CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS

#### Art. 14. *Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.*

1. Los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias cumplirán la normativa general aplicable, establecida en la Ley Urbanística y sus Reglamentos y en su caso la legislación de Régimen Local.

2. Los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias establecerán en uno o varios proyectos, las medidas para la ejecución como mínimo de los siguientes servicios o elementos, o en su caso, la justificación de la innecesidad de contemplarlos y en las condiciones que se señalan:

a) Pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos, espacios para la ubicación de contenedores de red de recogida de residuos urbanos y espacios libres

- Deberá justificarse que se han tenido en cuenta las normativas sobre supresión de barreras arquitectónicas.

- El Ayuntamiento podrá establecer una ordenanza específica para la realización de estos elementos. En tanto no se produzca este hecho, deberán realizarse, al menos, con la calidad con que se realizaron las existentes.

b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios

- Comprenden estos proyectos las obras necesarias, desde la captación de agua, instalación automática de depuración, si fuese necesaria, depósito regulador, conexión con la red primaria, hasta aportar a los puntos de consumo la dotación necesaria: redes de abastecimiento domiciliario, y demás elementos necesarios para el buen funcionamiento general.

- Se considerarán aguas potables aquellas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes y, en especial, la Reglamentación Técnica Sanitaria de Aguas para Abastecimiento del Consumo Humano.

- El depósito de regulación tendrá una capacidad mínima de almacenamiento igual al consumo diario de la población del año horizonte y día punta.

- Se contemplarán en la red, aparte de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento, la instalación de puntos de toma de muestra para analizar la calidad de las aguas.

- La dotación mínima del caudal a considerar deberá justificarse en el proyecto mediante criterios en función del número de habitantes, viviendas, servicio de incendios, granjas, instalaciones, etc.

c) Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales

- La evacuación de las aguas residuales se realizará obligatoriamente mediante una red de alcantarillado, debiendo realizarse un estudio que justifique si el sistema es unitario o separativo. Quedan taxativamente prohibidos los pozos ciegos.

- Todas las acometidas a la red se efectuarán obligatoriamente a pozos de registro de la misma. Estos pozos de registro deberán colocarse en todos los cambios de dirección y pendiente, y a cada 50 m de distancia como máximo.

- La distancia mínima aconsejable entre la red de alcantarillado y otras conducciones (en especial la de abastecimiento), será de 1,50 m medida en proyección horizontal.

- El vertido de las aguas residuales a los cauces públicos o al subsuelo se realizará previa depuración obligatoria. A tal efecto, el sistema de depuración será tal que se cumpla en la legislación sectorial aplicable.

d) Red de distribución de energía eléctrica

Se tenderá a que todas las líneas de distribución sean enterradas en zanjas, y será obligatorio en todos los cruces de calles, evitando los tendidos aéreos. En los Proyectos de Urbanización, los centros de transformación se integrarán en la edificación o serán subterráneos. En los casos excepcionales y justificados en que no puedan serlo, los Planes parciales fijarán las condiciones de volumen y estética exigibles.

e) Red de alumbrado público

En el documento del proyecto se recogerán los niveles de iluminación, tipos de puntos de luz, materiales y modelos, con el suficiente grado de detalle para su correcta ejecución.

f) Red telefónica

Se diseñará preferiblemente subterránea, y será obligatorio en todos los cruces de calles.

g) Parques y jardines de uso público

Estos proyectos definirán con toda claridad las obras de jardinería, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares, redes de distribución de agua y riego, alumbrado, etc., necesarias para que el conjunto pueda cumplir la función para la que fue proyectado.

h) Red de gas, en el caso de que exista una previsión razonable o se implante este servicio en el Municipio.

i) Red de comunicaciones por cable, en el caso de que exista una previsión razonable o se implante este servicio en el Municipio.

3. Deberán contemplar y resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito en que se proyecten con los respectivos servicios y redes generales municipales, de acuerdo con lo previsto en los planos informativos del Plan General, o en su caso con los puntos de captación o vertido que se establezcan. En el mismo caso, justificarán la capacidad y eficacia de los distintos servicios y la disponibilidad de caudales, potencias, secciones, etc., necesarias para garantizar los suministros o evacuaciones proyectados.

4. Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta las normativas en materia de cálculo, dimensionamiento, características técnicas de los materiales y de la ejecución, seguridad y demás aplicables a las obras comprendidas en ellos.

5. En los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias de iniciativa particular, la Memoria deberá concretar especialmente el plan de obra, en etapas y plazos de ejecución, y las necesidades que se prevean de cortes en la circulación, ocupación de vías públicas o interrupciones en el funcionamiento de otros servicios, su duración y, en su caso las soluciones provisionales o transitorias que procedan, de forma que el Ayuntamiento pueda establecer con precisión las incidencias de la ejecución de las obras en el funcionamiento de los servicios e infraestructuras del municipio.

6. En los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias de iniciativa particular, la documentación técnica del proyecto aplicará las normas municipales que procedan al respecto, determinará los materiales, unidades de obra y soluciones constructivas, y se ajustarán a los tipos y modelos adoptados por el Ayuntamiento para sus propias obras, salvo que éste admita expresamente por causas justificadas otras soluciones.

7. En los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias, se tendrá en cuenta la obligación de restituir las posibilidades de paso de las fincas de su entorno que puedan ser alteradas por su afección sobre los caminos o su diseño.

## SECCIÓN CUARTA

### CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS ELEMENTOS DE LA URBANIZACIÓN

#### Art. 15. *Suelo de las vías públicas.*

1. Las renovaciones parciales de pavimentación que fueran necesarias por razones de obras, deterioro u otras causas, garantizarán su homogeneidad de textura, ejecución y calidad con el resto del ámbito afectado.

2. Cuando se realicen actuaciones globales (una o varias calles o plazas), el Ayuntamiento, a la vista de las circunstancias que recaigan en el ámbito de la

actuación, de las calidades preexistentes o existentes en el entorno, determinará los materiales con que deban realizarse.

Art. 16. *Tendidos aéreos.*

1. Los Proyectos que definan la urbanización de nuevas áreas o la renovación global de las existentes deberán contemplar los sistemas necesarios para la eliminación de tendidos aéreos que atraviesen los viales públicos.

2. Tras la realización de los Proyectos que definan la urbanización de nuevas áreas o la renovación global de las existentes, provisionalmente podrán mantenerse e incluso establecerse nuevos tendidos aéreos, cuando existan razones técnicas debidamente justificadas por las empresas y/o por los usuarios de la imposibilidad momentánea del enterramiento de estos servicios, pero siempre que se garantice que en un futuro, con las obras realizadas, pueda darse cumplimiento a lo señalado en el apartado 1 de este artículo.

3. El planeamiento de desarrollo del Plan contendrá las previsiones necesarias para la transformación de tendidos aéreos en subterráneos, contemplando como mínimo las medidas señaladas en este artículo.

Art. 17. *Mobiliario urbano.*

Cualquier elemento a instalar en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique el Ayuntamiento.

Art. 18. *Vegetación.*

1. Se entenderá como prioritario el cuidado y preservación de la vegetación existente en los espacios públicos, y su extensión a cuantos espacios no la tengan y puedan recibirla, sean públicos o privados apreciables desde espacios públicos.

2. Cualquier trabajo, de infraestructura o edificación, que tenga incidencia sobre árboles, independientemente de su número, especie o edad, la reflejará puntualmente en su documentación de proyecto. Si se plantea alguna tala, ésta no se autorizará si no se justifica la imposibilidad de salvar el árbol, en su lugar o trasplantado.

3. Independientemente de las causas que lo provoquen, el causante de la pérdida de un árbol vendrá obligado a sustituirlo en el emplazamiento que indique el Ayuntamiento. Cuando no sea posible reproducir exactamente especie, edad y porte, se sustituirá con el ejemplar o ejemplares disponibles que con más aproximación puedan compensar el ejemplar eliminado.

### TITULO TERCERO

#### DISPOSICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

##### CAPITULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

Art. 19. *Aplicación.*

1. Las disposiciones generales de la edificación son aplicables a las obras de nueva edificación (salvo reconstrucción) y a las de rehabilitación con reestructuración de edificios preexistentes. En el resto de obras en edificios preexistentes, deberá justificarse, en base a las características de la obra o del edificio preexistente, la imposibilidad de cumplir estas disposiciones y que en ningún caso se empeoran las condiciones geométricas o de habitabilidad y seguridad de las edificaciones.

2. Los planes de desarrollo no podrán alterar las condiciones establecidas en este capítulo salvo que expresamente el Plan indique esta posibilidad.

3. La regulación de la edificación contenida en estas normas se realiza sin perjuicio de las condiciones aplicables a ésta reguladas por legislaciones sectoriales, o de su desarrollo o pormenorización a través de Ordenanzas Municipales.

#### SECCIÓN PRIMERA

##### CONDICIONES GEOMÉTRICAS DE LAS EDIFICACIONES

Art. 20. *Condiciones geométricas.*

1. Son las que regulan las características geométricas, susceptibles de ser medidas, de las edificaciones y su relación con la urbanización, el terreno en que se asientan, otros edificios y su entorno.

2. Como edificación se entiende todo edificio público o privado, e incluso los cerramientos de las parcelas. En cuanto a ésta, el Plan establece las siguientes condiciones:

- Condiciones de posición de las edificaciones.
- Condiciones de ocupación, volumen máximo y edificabilidad de las edificaciones.
- Condiciones de altura de las edificaciones.
- Condiciones de los elementos sobresalientes de la línea de fachada de las edificaciones en su afección al espacio público.

##### CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Art. 21. *Definición.*

1. Son las que regulan la posición de los edificios sobre las parcelas.

2. A tal efecto, se establecen las definiciones y normas de los artículos siguientes para su aplicación detallada en las normas de las calificaciones.

Art. 22. *Línea de fachada.*

Son las líneas cuyo desarrollo vertical contiene el volumen de la edificación, con excepción de los elementos sobresalientes.

Art. 23. *Retranqueo.*

1. Es la distancia interior a la parcela que separa las líneas de fachada de las edificaciones de las alineaciones o de los linderos.

2. Son de aplicación obligatoria en las calificaciones y tipos de ordenación en que así se establece en estas normas o el planeamiento de desarrollo. Los retranqueos respecto a alineaciones de vial serán igualmente aplicables respecto a los límites de las calificaciones de protección de autopistas, autovías, carreteras y ferrocarriles.

3. El Plan distinguirá entre los retranqueos a la alineación y a los linderos.

Art. 24. *Condiciones de posición de las edificaciones en la parcela.*

1. Con excepción de aquellas que específicamente deban situarse sobre los viales o espacios públicos, ninguna edificación de nueva planta o reestructurada sobrepasará la alineación con sus líneas de fachada, por encima o por debajo de la rasante.

2. Dentro de la parcela, la posición de las edificaciones se establece de la siguiente manera:

a) Respecto de las alineaciones la edificación puede situarse de las siguientes maneras:

- Sin retranqueo: la línea o líneas de fachada del edificio más significativas de su volumetría deben coincidir con la alineación.

- Con retranqueo preestablecido: la línea o líneas de fachada del edificio más significativas de su volumetría deben separarse de la alineación en la distancia señalada por el planeamiento. Esta condición tendrá el carácter de máximo, mínimo o determinado.

- Con retranqueo libre: las líneas de fachada del edificio puede situarse libremente dentro de la parcela.

b) Respecto de los linderos las edificaciones pueden situarse de las siguientes maneras:

- Con retranqueo mínimo: las líneas de fachada del edificio deben separarse de los linderos como mínimo la distancia señalada por el planeamiento.

- Con retranqueo libre: las líneas de fachada del edificio puede situarse libremente dentro de la parcela.

3. El Plan señalará para cada calificación con carácter de obligado cumplimiento la posición en que pueden ubicarse las edificaciones.

##### CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO, VOLUMEN MÁXIMO Y EDIFICABILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Art. 25. *Condiciones de ocupación de suelo.*

1. Es la fracción de parcela o suelo que puede ser ocupada por la edificación, expresada en tanto por ciento (coeficiente de ocupación), establecido directamente por la regulación aplicable.

2. La ocupación quedará asimismo definida de forma indirecta por la aplicación de otras limitaciones que pueden incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc., por lo que la ocupación permitida quedará sujeta al conjunto de las limitaciones de aplicación. Puede referirse a distintas plantas del edificio, en cuyo caso se especifican éstas.

3. La ocupación de suelo dada por las normas se entiende, salvo expresa indicación en contrario, referida a la parcela neta.

Art. 26. *Condiciones de volumen máximo.*

Con el fin de evitar la aparición de edificaciones que por su volumen rompan la armonía del actual conjunto edificado, el Plan prevé que en alguna de sus calificaciones se establezca un volumen máximo de la edificación a partir del cual los edificios deberán fraccionarse, fracción que al menos debe tener una repercusión formal, permitiendo que el volumen global se identifique contenido en dos o más edificios.

Art. 27. *Condiciones de edificabilidad.*

1. Son las que establecen los límites de la superficie construida que puede contener una parcela o terreno.

2. Las condiciones de edificabilidad se regulan en el Plan mediante:

a) Coeficientes de edificabilidad consistentes en un parámetro que expresa la fracción entre la superficie construida horizontal permitida y la superficie de un ámbito, supeditada en todos los casos al cumplimiento de los máximos de ocupación y altura establecidos en la calificación en que se aplique. Mediante esta condición se regula el Suelo Urbano Consolidado, el Suelo No Urbanizable y los Sistemas.

b) Una cantidad de superficie construible, resultante de la distribución de los aprovechamientos objetivos establecidos en el Plan para cada ámbito concreto y determinada en los Proyectos de Reparcelación y/o en el planeamiento de desarrollo y supeditada en todos los casos al cumplimiento de los máximos de ocupación y altura establecidos en la calificación en que se aplique. Mediante esta condición se regula el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable.

Art. 28. *Superficie útil y construida.*

1. Superficie útil de un local o vivienda es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, como cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructura, etc., correspondientes a su trazado en planta.

2. Superficie construida de un local o vivienda es la que resulta de sumar a la superficie útil, la superficie de los elementos materiales de su construcción que corresponden íntegramente a su trazado en planta, la parte que le corresponda de los elementos materiales de separación con otros locales o partes comunes del edificio, y la parte proporcional que le corresponda de las superficies construidas de acceso y demás elementos comunes del edificio.

3. En viviendas o locales acogidos de protección oficial, los criterios de medición de superficies serán las establecidas por la Reglamentación aplicable a los mismos.

### Art. 29. Cómputo de la superficie construida a efectos de edificabilidad.

1. En el cómputo de las superficies construidas se excluirán las siguientes:

a) En plantas sótano: Toda su superficie salvo que se trate de edificaciones de uso exclusivo productivo en los que únicamente se descontarán los recintos o locales para instalaciones obligatorias del edificio: calderas, ascensores, basuras, contadores, etc., de dimensiones justificadas, centros de transformación o instalaciones de mejora del confort del edificio, garaje-aparcamiento y huecos de aparatos elevadores.

b) Planta baja: porches, patios de parcela descubiertos, huecos de aparatos elevadores.

c) Plantas alzadas: patios de parcela descubiertos, huecos de aparatos elevadores. Las terrazas y balcones abiertos, sean en vuelo fuera de la línea de fachada o interiores a dicha línea, en una profundidad que no exceda el vuelo permitido (el resto de profundidad sí computará a efectos de edificabilidad).

d) En la planta bajo cubierta la superficie que tenga una altura libre inferior a 1,50 m.

l) La superficie ocupada por los elementos de las instalaciones obligatorias del edificio que se permiten construir por encima del suelo de la última planta alzada y los trasteros en las condiciones específicas señaladas para éstos.

f) Los trasteros que cumplan las siguientes condiciones:

- Que estén situados en plantas bajo rasante o bajo faldones de cubierta de edificios de vivienda colectiva.

- Que cada vivienda o apartamento cuente como máximo con un trastero. Cada trastero estará adscrito a una vivienda concreta como parte inseparable de la misma, lo que se hará constar como condición de la licencia y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

- Que la superficie construida de cada trastero y de sus accesos sea como máximo de 9 metros cuadrados. La superficie construida que exceda de estos límites computará como edificabilidad.

- Que los accesos a los trasteros se realicen exclusivamente por zonas comunes del edificio.

- Que cuando se sitúen bajo los faldones de la cubierta, la dimensión del trastero paralela a la fachada no sea mayor de 2 m.

g) Los tramos de escalera que se sitúen por debajo del suelo de la planta baja o por encima del suelo de la planta más elevada del edificio, sea alzada o bajo cubierta.

2. Todas las superficies, en la planta en que se encuentren, que no correspondan a los supuestos anteriores se computarán como superficie construida.

### CONDICIONES DE ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

#### Art. 30. Condiciones de ordenación.

Las condiciones de ordenación de los edificios en altura se establecen en base a las alturas máximas definidas en el Plan, y al número máximo y características de las plantas que contengan. En cada calificación se regulan los límites para ambos conceptos.

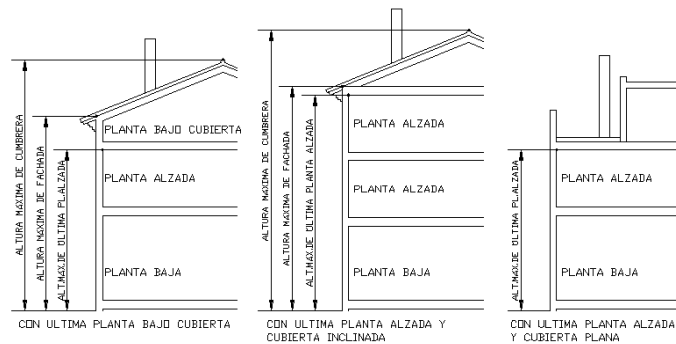
#### Art. 31. Alturas máximas. Definición.

1. En el Plan se consideran para cada edificio las siguientes alturas máximas:

a) Altura máxima de última planta alzada: Será la altura a la que se encuentre la cara inferior del techo de la última planta (no bajo cubierta) donde esta circunstancia tenga mayor altura.

b) Altura máxima de fachada: En los edificios con cubierta inclinada, será la altura en que se sitúa, en el plano de la fachada, la cara inferior del material de cubrición donde esta circunstancia tenga mayor altura.

c) Altura máxima de cumbrera o visible: En los edificios con cubierta inclinada será la altura máxima que se produzca en la cumbrera más alta del edificio.



#### Art. 32. Alturas máximas. Origen de medición.

1. Cuando en un edificio una o varias fachadas coincidan con la alineación del vial, la referencia para la medición de la altura será el plano horizontal situado en la cota media de las rasantes de las aceras o calzadas (sobreelevadas en 20 cm en caso de inexistencia de las primeras), de los viales a los que de frente.

2. Cuando un edificio no dé frente a un vial o se encuentre retranqueado, la referencia para la medición de la altura será el plano horizontal constituido por el suelo de la planta baja.

#### Art. 33. Alturas máximas. Solares en pendientes.

1. Si por efecto de las pendientes que presenten los viales o rasantes naturales del terreno utilizadas para la definición de los orígenes de medición de las alturas máximas se produjeran en cualquier punto de las líneas de fachada una altura que superase en 1,20 m las alturas máximas fijadas en el Plan, dicho edificio se deberá dividir escalonándose de manera que en todas sus fachadas se respete este límite. En este caso la medición de las alturas máximas será independiente para cada escalón del edificio.

#### Art. 34. Número máximo de plantas y características.

El Plan regula para cada calificación el número máximo y clase de plantas que pueden contener las edificaciones por encima de la planta sótano. En esta determinación quedan contemplados los siguientes criterios:

a) La planta más elevada permitida en cada calificación será la última en que puedan situarse usos distintos del de contener únicamente elementos funcionales de la edificación, como pueden ser cajas de escalera o de ascensores, salas de máquinas de ascensores, depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, etc. o trasteros, bajo los faldones de cubierta en viviendas colectivas.

b) Cuando un edificio, agote el número de máximo de plantas permitida en la calificación mediante una planta alzada y en los casos en que éste tenga cubierta inclinada, el volumen contenido entre los faldones y el último forjado horizontal no podrá alcanzar las dimensiones necesarias para ser considerado como una planta bajo cubierta, aun cuando para este nivel únicamente se definan usos funcionales de la edificación entendidos en la forma expresada en el punto anterior.

c) Cuando en la regulación de una calificación se permita, como planta más alta sin limitación de uso, una planta alzada, ésta podrá ser sustituida por una planta bajo cubierta, pero no al contrario.

d) Cuando la edificación no agote el número máximo de plantas permitido en la calificación, siempre podrá culminarse con una planta bajo cubierta.

e) Todos los edificios deberán contener una planta baja que cumpla las condiciones señaladas en su definición y contenga los accesos generales del edificio.

f) Cuando en un edificio la planta más elevada presente en parte de su superficie una configuración como planta alzada y en el resto como planta bajo cubierta se aplicará a toda ella el criterio más restrictivo contenido en estas normas.

#### Art. 35. Clases de plantas. Definición.

##### 1. Plantas sótano

Se entiende por plantas sótano las plantas en las que el pavimento situado sobre el forjado de su techo sobresalga como máximo 1,20 m de la rasante de la acera o del terreno en todo su perímetro.

##### 2. Planta baja

a) Se entiende por planta baja la que contiene el acceso general del edificio, cuyo pavimento es el más próximo al nivel de la rasante de la acera o del terreno, y como máximo se sitúa a 1,20 m por encima o por debajo de dicha rasante en todo su perímetro.

b) En edificios con fachada a calles paralelas o concurrentes con desniveles acusados, en otros casos en que las condiciones topográficas lo justifiquen o en el caso de que los viales se sitúen a alturas que difieran en gran medida de las del terreno, podrá realizarse e incluso exigirse por el Ayuntamiento, un Estudio de Detalle para establecer las cotas en planta baja y los orígenes de medición de la altura.

##### 3. Plantas alzadas

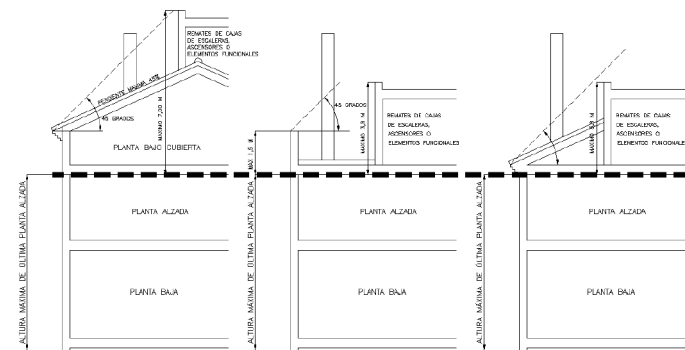
Se entienden por plantas alzadas las situadas sobre la planta baja que no puedan definirse como plantas bajo cubierta.

##### 4) Planta bajo cubierta

En edificios con cubierta inclinada, se entiende por planta bajo cubierta, la contenida entre los faldones de la cubierta y el último forjado horizontal, siempre que en ésta, más del 50% de su superficie tenga una altura libre de más de 1,75 m. En el resto de casos, no se considerará la existencia de una planta bajo cubierta aunque exista un volumen entre el último forjado horizontal y los faldones de cubierta.

#### Art. 36. Construcciones por encima de la altura máxima de última planta alzada.

Salvo mayores limitaciones expresadas para determinadas calificaciones o tipos de ordenación y sin perjuicio de su cómputo a efectos de limitaciones de edificabilidad, sobre la línea en que queda definida la altura máxima de la última planta alzada en cada edificio se podrán realizar las siguientes construcciones:



a) En edificio cuya planta superior quede definida como planta alzada se permiten las siguientes construcciones:

- Cuando tenga cubierta inclinada la parte de la fachada situada entre la altura máxima de la última planta alzada y el punto más alto del alero, que no podrán superar la altura máxima de fachada determinada para su calificación.
- Los faldones de cubiertas inclinadas, que no podrán tener una pendiente superior al 45%, ni superar la altura máxima de cumbrera permitida en su calificación.

- Los antepechos de las cubiertas planas con una altura máxima de 1,5 m.
- Los remates de cajas de escaleras o las edificaciones destinadas a contener elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como ascensores y sus maquinas, depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, u otros componentes de los servicios de aquel, con una altura máxima de 3,8 m y que se sitúen retranqueados de las alineaciones, de manera que no sean alcanzados por cualquier línea trazada desde el antepecho de la cubierta o desde el punto más alto del alero con un ángulo de 45 grados.

- Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, pararrayos, antenas con las alturas que resulten de las Ordenanzas Municipales, o normas aplicables.
- Las estructuras superpuestas ajenas al edificio como antenas o repetidores de comunicaciones, rótulos, logotipos, publicidad, y otros análogos que no formen parte de la estructura portante ni de las instalaciones del edificio, solamente se admitirán en casos puntuales debidamente justificados y con sujeción a los criterios establecidos en las normas de estética urbana.

b) En edificios cuya planta superior quede definida como planta bajo cubierta se permiten las construcciones siguientes:

- La parte de la fachada situada entre la altura máxima de la última planta alzada y el punto más alto del alero, que no podrán superar la altura máxima de fachada determinada para su calificación.

- Los faldones de cubiertas inclinadas, que no podrán tener una pendiente superior al 45%, ni superar la altura máxima de cumbrera permitida en la calificación.

- Los remates de cajas de escaleras, ascensores o elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, u otros componentes de los servicios de aquel, con una altura máxima de 7,00 m y que se sitúen retranqueados de las alineaciones, de manera que no sean alcanzados por cualquier línea trazada desde el punto más alto del alero con un ángulo de 45 grados.

- Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, pararrayos, antenas con las alturas que resulten de las Ordenanzas Municipales, o normas aplicables.

- Las estructuras superpuestas ajenas al edificio como antenas o repetidores de comunicaciones, rótulos, logotipos, publicidad, y otros análogos que no formen parte de la estructura portante ni de las instalaciones del edificio, solamente se admitirán en casos puntuales debidamente justificados y con sujeción a los criterios establecidos en las normas de estética urbana.

#### CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS SOBRESALIENTES DE LA LÍNEA DE FACHADA DE LAS EDIFICACIONES

Art. 37. *Elementos sobresalientes de la línea de fachada.*

1. Entre los elementos que pueden sobresalir respecto de la línea de fachada de un edificio, se consideran a efectos de la regulación los siguientes:

- Vuelos, abiertos y cerrados.
- Aleros.
- Elementos decorativos y otros elementos salientes.

2. La regulación establecida en los siguientes artículos es de aplicación en aquellos casos en que estos elementos afecten al espacio público, a las condiciones de ventilación de patios o a otros edificios.

Art. 38. *Vuelos.*

1. Se entienden por vuelos de un edificio los elementos constructivos mediante los cuales la superficie utilizable de un local o habitación se extiende al exterior del plano general de la fachada, mediante un voladizo o ménsula.

2. Son vuelos abiertos los que están cerrados en su límite exterior paralelo a la fachada solamente por un antepecho o barandilla de protección. Según sus características reciben diversos nombres que se entienden a efectos de estas normas de la forma siguiente:

- Balcones, los vuelos abiertos con saliente reducido y longitud próxima a la anchura del hueco. Pueden ser balcones corridos abarcando varios huecos.
- Terrazas, los de mayores proporciones de longitud y profundidad, pudiendo alcanzarse ésta en parte como vuelo y en parte como entrante respecto del plano de fachada.

3. Son vuelos cerrados el resto de vuelos.

Art. 39. *Condiciones de los vuelos.*

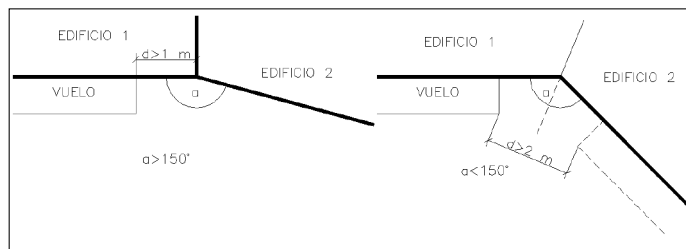
1. El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 m. sobre la rasante de la acera en el punto en el que está presente una cota más alta.

2. Los máximos salientes desde el plano de fachada permitidos en vuelos serán:

Ancho de la calle (metros)	Saliente máximo (metros)
≥ 4 a <10	0,40
≥ 10 a <12	0,60
≥ 12 a <15	0,80
≥ 15	1,00

3. En calles de menos de 4 m no se admiten vuelos.

4. La longitud de los vuelos a lo largo de la fachada, salvo regulación específica de calificación, será libre hasta la línea de separación de los edificios, donde deberán separarse de dicha línea al menos 1 m en los casos en que la fachada del otro edificio forme con la de éste un ángulo superior a 150°. Para situaciones en que el ángulo es inferior a 150° deberán proyectarse de manera que suponiendo otro vuelo simétrico respecto a la bisectriz del ángulo entre fachadas, se respete una distancia de 2 m entre los puntos más cercanos.



5. El volumen ocupado por los miradores no rebasará el obtenido al multiplicar el 50% de la superficie de fachada o fachadas, excepto la planta baja, por el vuelo máximo admisible.

6. No se admiten vuelos en patios de cualquier tipo cerrados o abiertos, que reduzcan las dimensiones mínimas establecidas para dichos patios.

7. En los chaflanes que cumplan las medidas establecidas en el artículo 15, se permitirán vuelos cuyo saliente no exceda del permitido en la calle de mayor ancho.

Art. 40. *Aleros.*

Son los elementos constructivos volados situados en el encuentro de la fachada con la cubierta de un edificio. Los aleros podrán sobresalir de la línea de fachada una longitud de 0,50 m. en todos los casos y cuando los vuelos permitidos superen dicha dimensión, el vuelo permitido.

Art. 41. *Elementos decorativos y otros elementos salientes.*

1. Los elementos de decoración de las fachadas (solaretes, jambas, molduras, basas, etc.) podrán exceder como máximo 0,1 m de la línea de fachada.

2. En tanto no se establezca una Ordenanza específica, únicamente se autorizan marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con las limitaciones establecidas para los vuelos.

#### SECCIÓN SEGUNDA

##### CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES

##### CONDICIONES DE PIEZAS Y LOCALES

Art. 42. *Piezas habitables y locales.*

1. Se entiende por pieza habitable cada recinto de un edificio que resulte de la división interior del mismo con los elementos constructivos propios de este fin, cerrado de suelo a techo y provisto de uno o varios huecos de paso cuyo uso conlleve la presencia de personas.

2. Local es un conjunto de piezas contiguas y comunicadas que se destina a una misma actividad.

Art. 43. *Ventilación e iluminación de las piezas habitables.*

1. La ventilación de las piezas habitables podrá resolverse, según los casos, conforme a estas normas y demás disposiciones sectoriales aplicables mediante la aplicación de uno o varios de los sistemas que se detallan a continuación:

- Ventilación natural, con huecos a espacio exterior.
- Aspiración estática y conductos de ventilación, obteniendo la ventilación por diferencia de presión interior y exterior, sin medios mecánicos.
- Ventilación forzada, con medios mecánicos.

2. La iluminación de las piezas habitables podrá resolverse, con las mismas condiciones que la ventilación, con iluminación natural o con sistemas de alumbrado.

Art. 44. *Condiciones de ventilación e iluminación de las piezas habitables.*

1. Todas las piezas habitables contarán con ventilación e iluminación, que preferentemente se realizará mediante huecos a espacio exterior.

2. Las habitaciones de residencias comunitarias o asistenciales, hoteles u hospitales deberán contar con ventilación e iluminación mediante huecos al exterior en las condiciones previstas para las viviendas.

3. Toda pieza habitable de cualquier uso contará con un sistema de alumbrado que alcance un nivel mínimo de iluminación de 50 lux medidos a 75 cm. de altura sobre el suelo.

4. En las piezas habitables de todos los usos se aplicará la legislación sectorial o específica, estipulándose que en caso de contradicción con el Plan, se aplicará lo señalado en la primera y en el caso de concordancia entre ambas normativas, se aplicará la más restrictiva en el sentido de mejorar las condiciones de ventilación o iluminación de la pieza habitable.

Art. 45. *Huecos a espacio exterior.*

1. A efectos de ventilación e iluminación se considerará que un hueco da a un espacio exterior cuando por encima de la rasante del terreno o de la acera, abra a los siguientes ámbitos:

- a) Una vía pública, calle o plaza, o espacio libre público.
- b) Un espacio privado que de acuerdo con la normativa del Plan o legalmente quede vinculado al edificio con este fin y que cumpla las condiciones requeridas por el Plan para los patios.
- c) Un patio que cumpla las condiciones requeridas por el Plan.

#### PATIOS

##### Art. 46. Patios.

1. Se define como patio un espacio no edificado a partir de una cierta altura y rodeado en todo o en parte de su perímetro por edificios que abren huecos al mismo.

2. Se distinguen dos clases de patios: patios de parcela, que serán los que se sitúan y sirven a una sola parcela, y patios de manzana, que serán los que se sitúan y sirven a varias parcelas.

3. En la ordenación del Plan, únicamente se prevé de forma detallada la regulación de los patios de parcela. El planeamiento de desarrollo podrá, en aquellas calificaciones en que sea compatible, prever la existencia de patios de manzana regulando las condiciones para su formación. A su vez, en las segregaciones de parcelas o en áreas no consolidadas por la edificación, los propietarios podrán realizar un Estudio de Detalle en que se regulen las condiciones para la formación de un futuro patio de manzana, que pasarán a formar parte de las determinaciones del Plan.

##### Art. 47. Patios de parcela.

1. Para que las piezas habitables que den a un patio de parcela tengan la condición de exteriores, el patio deberá cumplir las siguientes dimensiones:

a) La dimensión mínima del patio será igual a la cuarta parte de su altura real, con un mínimo de 3 m.

b) La superficie mínima del patio será igual al resultado de multiplicar por 0,70 el cuadrado del número de plantas que ventilen a él, con un mínimo de 9 metros cuadrados.

La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las piezas habitables que ventilen a él, hasta la cara superior del forjado de techo de la última planta de la edificación situada en la parcela. En el caso de que esta edificación presente dos partes con diferente número de plantas, se aplicará la de la que rodee el patio en mayor proporción.

En la superficie, se computará únicamente aquella en que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a un cuarto de la altura, sin incluir las superficies ocupadas por los vuelos de galerías, balcones o cuerpos salientes de los planos de fachada.

2. La luz recta en los huecos que se abran al patio será como mínimo el cuarto de la altura, y no inferior a 3 m. Se entiende por luz recta la distancia libre delante de un hueco, perpendicular al plano de fachada de éste y medida en su eje. En la medición de luces rectas, si en la fachada opuesta al hueco hubiese voladizos, se descontará el saliente de los mismos, aun cuando sean abiertos.

3. Cuando solamente ventilen piezas no habitables o escaleras, vestíbulos, pasillos, etc., el patio deberá cumplir las siguientes dimensiones:

a) Lado mínimo: un sexto de la altura del patio y no menos de 3 m.

b) Superficie mínima: un sexto de la altura elevado al cuadrado, y no menos de 9 metros cuadrados.

##### Art. 48. Condiciones comunes a los patios.

1. Los patios estarán libres de edificación a partir del nivel de la primera planta cuyos huecos ventilen al mismo, salvo que se establezca otra cosa en las normas de las calificaciones. No obstante, en patios de edificios existentes podrá autorizarse la instalación de recintos de ascensores, aunque se reduzcan las superficies requeridas por las normas, cuando se justifique la necesidad de recurrir a esta localización.

2. No podrán cubrirse, excepto que se trate de patios de parcela de viviendas unifamiliares.

3. Las fachadas a los patios podrán mantenerse en el mismo plano o retranquearse respecto de las correspondientes a las plantas inferiores, pero no formar salientes respecto de éstas.

4. Los patios contarán en todo caso con un acceso que permita su limpieza e inspección, y con desagüe a la red de saneamiento.

#### CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

##### Art. 49. Clasificación de edificios.

A efectos de la aplicación de algunos de los siguientes artículos se distinguen tres tipos de edificios:

Tipo A: Edificio en el que convivan diferentes titulares de locales, propietarios o no, como por ejemplo, edificio de vivienda colectiva, edificio de oficinas, edificio mixto viviendas-oficinas, los señalados anteriormente conteniendo a su vez usos comerciales u hosteleros.

Tipo B: Edificio o grupo de edificios en los que únicamente existe un titular de local y un uso exclusivo, como por ejemplo, vivienda unifamiliar independiente, naves industriales, talleres, comercios, equipamientos y servicios públicos.

Tipo C: Edificios en los que únicamente existe un titular de local y un uso exclusivo, y que comparten la parcela en que se encuentran con otros con los

que forman comunidad, disponiendo de instalaciones o espacios comunes e incluso con acceso de alguno de ellos por espacio común interior a la parcela, como por ejemplo, grupo de viviendas unifamiliares, grupo de naves.

##### Art. 50. Humos y ventilaciones.

1. Los conductos de humos o ventilación que se sitúen en la cubierta deberán alcanzar una altura que supere en 1 m la altura de todas edificaciones que se encuentren en un radio de 5 m. Cuando dicho conducto se encuentre a menos de 5 m de otra parcela, deberá superar en 1 m la altura máxima de cumbrera permitida en la calificación.

2. Los conductos de humos alcanzarán en todos los casos la altura de 1 m por encima del punto más alto de las edificaciones existentes en su parcela.

3. Se aplicarán las disposiciones contenidas en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito de la provincia de Zaragoza en cuanto a los dispositivos de evacuación de polvos, gases, vapores y humos y de ventilación en cumplimiento de este artículo y del que señala las limitaciones generales a los usos.

##### Art. 51. Condiciones de calidad, seguridad e higiene de las edificaciones.

Los edificios cumplirán las condiciones aplicables de calidad, seguridad e higiene que se regulan por las normas y reglamentos sectoriales del Estado y de la Comunidad autónoma aplicables o por otras que en un futuro las sustituyan o complementen o sean creadas.

Entre otras cabe señalar por su trascendencia la NBE-CPI96, el Reglamento de Seguridad contra incendios en los Establecimientos Industriales (RD 786/2001), la NBE-CT-79, la NBE-CA-88, la Norma Básica de Acciones en la Edificación, la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación y su Reglamento, Instrucción de Hormigón Estructural (EHE), Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, de la Jefatura del Estado, sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación, Reglamentos e Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC), etc.

##### Art. 52. Condiciones de seguridad de huecos.

Los huecos de fachada o balcones que presupongan peligro de caída estarán protegidos por un antepecho o barandilla de 1 m de altura como mínimo. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados.

##### Art. 53. Zaguanes y distribuidores.

1. Los edificios del Tipo A contarán en planta baja con un espacio común a modo de zaguán que comunique los recorridos de distribución interior que sirvan a los locales (no comerciales) contenidos en dicha planta y a los elementos de circulación vertical. Este zaguán dispondrá de una puerta al exterior de al menos 0,80 m de anchura con apertura en el sentido de evacuación y sin que ésta invada la vía pública. Estos zaguanes tendrán una anchura mínima de 2,25 m. Los locales comerciales situados en planta baja tendrán accesos independientes desde el espacio público.

2. En los edificios del tipo A, los pasillos o vestíbulos que sirvan para el acceso interior a los diferentes locales que contenga, tendrán una anchura mínima de 1,20 m.

3. Todos los locales contenidos en edificios del tipo A tendrán acceso por zonas comunes, con excepción de lo señalado para los locales comerciales.

##### Art. 54. Cuartos o elementos para la medición de las diferentes instalaciones.

1. En todos los edificios del Tipo A, los aparatos de medida de consumo de las instalaciones de electricidad y agua se situarán centralizados en cuartos o armarios situados en la planta baja, con acceso desde zona común, y donde los encargados de su control puedan acceder sin atravesar zonas privativas.

2. En los edificios del Tipo B, salvo que pueda garantizarse el acceso de los encargados de su control, los aparatos de medida de agua y electricidad se colocarán a nivel de la calle y serán accesibles desde la vía pública, sin menoscabo de las medidas que según las calificaciones se propongan para el cuidado de la estética de las edificaciones o de otras que requieran para su correcta protección, conservación o funcionamiento.

3. En los edificios del Tipo C, se tenderá a la centralización de aparatos de medición señalada para los de Tipo A y se cumplirá al menos lo señalado para los de Tipo B.

##### Art. 55. Ascensores.

1. Todos los edificios del tipo A, contarán con ascensor cuando supere con sus plantas alzadas y bajo cubierta (con usos diferentes a trasteros o instalaciones) el número de dos plantas. En todos aquellos que con las mismas condiciones superen el número de una planta se preverán las medidas necesarias para que en un futuro pueda ser instalado un ascensor.

2. En todos los edificios se cumplirán las determinaciones establecidas para la eliminación de barreras arquitectónicas.

##### Art. 56. Accesos a elementos comunes.

1. Los patios, cubiertas y cuartos de instalaciones de los edificios del tipo A contarán con acceso desde zona común.

2. En los edificios del tipo C contarán con acceso desde zona común todos los elementos comunes.

##### Art. 57. Saneamiento.

Todos los edificios contarán con una red de saneamiento que cumpla las siguientes condiciones:

- a) En suelo urbano y urbanizable delimitado toda edificación verterá a la red municipal. Por tanto queda prohibido cualquier el vertido directo al terreno ó a las vías públicas ó a cauces cercanos.
- b) La red interior de cada edificio deberá recoger todas las aguas residuales y todas las pluviales que recojan las cubiertas salvo que estas últimas se viertan sobre terreno privado.
- c) Debe preverse la evacuación de las aguas pluviales que puedan acumularse en la parcela sobre los terrenos no ocupados por la edificación o por la aportación de las cubiertas que viertan al terreno privado.
- d) Al menos en una distancia de 3 m de altura sobre la acera, las bajantes que discurran por fachadas coincidentes con la alineación deberán situarse empotradas en el muro o discurrir por el interior de la edificación.
- e) Entre la red de saneamiento del edificio y el alcantarillado se dispondrá una arqueta de registro sifónica practicable y dotada de cierre hermético, situada dentro de la parcela y en zona común.
- f) En los casos en que no exista suficiente altura entre el alcantarillado público y la red del edificio para solucionar la evacuación por gravedad, se establecerá un sistema mecánico de elevación de aguas residuales y pluviales, siempre dentro de la parcela y cuyo mantenimiento e instalación corresponderá al propietario o comunidad de propietarios de la edificación.
- g) Salvo casos excepcionales en que pueda justificarse la imposibilidad de aplicar esta medida, todos los edificios situados en una única parcela verterán a la red pública en un sólo punto.
- h) Se prohíbe toda interferencia entre las redes de saneamiento con acequias, barrancos, cauces ó canalizaciones dado que aumentarían los caudales afluentes al sistema posterior de depuración.
- i) Las actividades industriales cuyos vertidos no sean admisibles de acuerdo con este Plan tendrán la obligación de practicar una depuración previa e individual en su parcelar.

**Art. 58. Fosas sépticas y filtros bacterianos.**

- 1. Queda terminantemente prohibida la construcción de pozos negros, minas filtrantes o fosas sépticas en todo el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable Delimitado.
- 2. Únicamente se permitirá su construcción en precario cuando en Suelo Urbano Consolidado no exista una posibilidad real de conexión a la red municipal existente o a la previsible a corto plazo. Debe preverse y realizarse los elementos necesarios en la red para que en un futuro pueda eliminarse esta instalación conectándola a la red pública.

**Art. 59. Altura libre.**

- 1. Se define como altura libre la distancia existente desde el acabado inferior del forjado del techo o del falso techo cuando exista, hasta el pavimento.
- 2. La altura libre mínima de toda pieza habitable será de 2,50 m., con excepción de pasillos, baños y superficies parciales cuando resulte necesario para ocultar elementos de estructura o instalaciones, donde podrá reducirse a 2,25 m.
- 3. La altura libre mínima en sótano será de 2,20 m., para uso de estacionamiento, y de 2,50 m. para cualquier otro uso permitido.
- 4. En las plantas bajo cubierta no se determina una altura libre mínima para la implantación de usos, pero únicamente se considerará a efectos de cumplir las superficies mínimas de las piezas habitables, la superficie en la que exista una altura libre mínima de al menos 1,50 m.

**Art. 60. Dotación de aparcamientos para los edificios.**

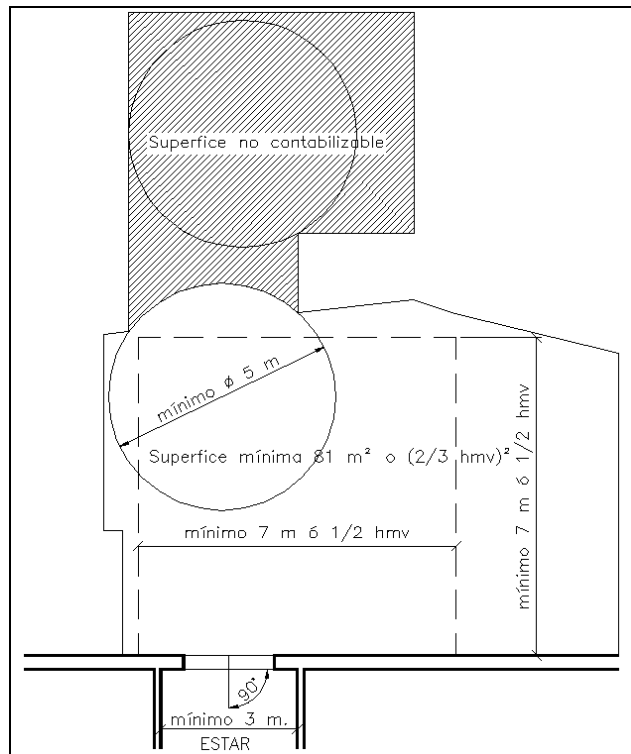
- 1. El Plan indicará en función de la calificación la dotación mínima de aparcamientos que debe preverse para cada edificio en función de los usos que contenga.
- 2. La dotación de aparcamientos descrita en estos artículos es independiente de la que el Plan requiera en cada calificación como dotación de aparcamientos de uso público.
- 3. Serán consideradas vinculadas a una edificación las plazas de aparcamiento que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que se encuentren en el interior de la parcela en que se ubica el edificio y se destinen a los propios usuarios del edificio.
- b) Que se encuentren en espacios o edificios privados o públicos destinados a este uso, situados en un radio de 200 m. de la edificación a la que sirven, y que en todo o en parte se destine como dotación específica para los usuarios del edificio. La adscripción de dichas plazas deberá hacerse constar mediante escritura pública de compra-venta, o cesión de uso que se incorporará a la propia del local o vivienda de que se trate.

**CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES DE VIVIENDA**

**Art. 61. Condición de exterior.**

- 1. Toda vivienda tendrá condición de exterior.
- 2. Se considerará que una vivienda tiene condición de exterior cuando la pieza habitable destinada a “estar” de frente en un ancho mínimo de 3 metros a:
  - a) Un vial o espacio libre de uso público.
  - b) Un espacio libre privado en el que se cumplan las condiciones expresadas en la siguiente ilustración aplicadas de acuerdo con las reglas señaladas en los siguientes puntos.



c) El espacio descrito en la ilustración deberá estar vinculado a la edificación, bien por la ordenación del Plan o por propiedad.

d) El término “hmv” expresado en la ilustración se refiere a la altura máxima de cumbrera que el Plan permite en la calificación del área en que se ubica el edificio.

e) Frente a los tres metros que como mínimo debe dar frente el “estar” a este espacio interior y con una arista coincidente con la fachada, debe poderse situar en el espacio libre un cuadrado de las dimensiones señaladas en la ilustración.

f) En la superficie mínima exigida únicamente contabilizará la superficie en que de forma continua pueda inscribirse un círculo de diámetro 5 m.

2. A las fachadas que den frente a un vial o espacio libre público a través de un espacio libre privado de la propia parcela no se les exigirán las condiciones anteriores a efectos de considerar exteriores las piezas habitables que contengan. En cualquier caso el edificio se ajustará a las condiciones de posición y otras propias de la calificación del área en que se encuentra.

3. Los edificios dispondrán de los corredores interiores o exteriores de evacuación y acceso necesarios para cumplir las normas aplicables de protección contra incendios.

4. El acceso a la vivienda se realizará por zonas comunes o propia desde el vial público.

**Art. 62. Programa mínimo y dimensiones de piezas habitables.**

1. Las viviendas a efectos de programa mínimo se clasifican en función de las camas (identificadas con usuarios) de que dispongan, en el planteamiento de que una única cama situada en una pieza requiere como mínimo de 6 metros cuadrados y de que dos camas situadas en una pieza requieren una superficie mínima de 5 metros cuadrados por cama. A su vez todo dormitorio que supere los 10 metros cuadrados será considerado como doble.

	Vivienda de dos camas	Vivienda de tres camas	Vivienda de cuatro camas	Vivienda de cinco camas	Vivienda de seis camas	Vivienda de siete camas	Vivienda de ocho camas
Baño		1 pieza mínimo 4 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 4 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 4 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 4 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 4 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 4 m <sup>2</sup>
Aseo	1 pieza mínimo 2 m <sup>2</sup>				1 pieza mínimo 2 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 2 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 2 m <sup>2</sup>
Cocina	1 pieza mínimo 6 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 6 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 6 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 6,5 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 6,5 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 7 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 7 m <sup>2</sup>
Comedor	1 pieza mínimo 10 m <sup>2</sup> (sin existir Estar)	1 pieza mínimo 7 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 8 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 9 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 9 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 9 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 10 m <sup>2</sup>
Estar	1 pieza mínimo 10 m <sup>2</sup> (sin existir Comedor)	1 pieza mínimo 10 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 10 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 10 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 11 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 12 m <sup>2</sup>	1 pieza mínimo 12 m <sup>2</sup>

2. Pueden acumularse en una pieza la cocina y el comedor o el estar y el comedor, en cuyo caso la superficie mínima de dicha pieza será la suma de las exigidas a cada una. Un baño puede sustituir con su superficie mínima (4 metros cuadrados) a un aseo.

3. En la cocina se podrá inscribir en la planta un círculo de diámetro 1,70 m. y será independiente de los aseos. En las habitaciones de menos de 10 metros cuadrados se podrá inscribir un círculo de diámetro 2 m. En las de 10 metros cuadrados o más, un círculo de 2,50 m. de diámetro, y de 3 m. en el caso del estar unido al comedor.

4. A efectos de las dimensiones mínimas de las habitaciones, no contabilizarán las áreas de los pasillos que queden integradas en ellas.



5. En cocinas o habitaciones irregulares no se computarán a efectos de superficie aquellos entrantes en los que no se puedan inscribir los círculos establecidos, excepto los armarios, con fondo máximo de 0,65 m.

6. Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 0,90 m. Podrán tener resaltos de elementos constructivos de saliente no mayor de 10 cm, en anchura y 40 cm en longitud, no enfrentados a huecos de paso.

Art. 63. *Altura libre y uso de plantas.*

1. La altura libre mínima de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a 2,50 m., pudiendo rebajarse esta altura, por medio de falsos techos, hasta 2,25 m. en pasillos, baños, y en superficies parciales de las demás habitaciones cuando resulte necesario para ocultar elementos de la estructura o instalaciones.

2. En los edificios de vivienda colectiva, no se permitirá la existencia de viviendas en planta sótano o semisótano y las viviendas situadas en planta baja, tendrán su pavimento elevado 0,50 m sobre la rasante del vial o del terreno en que se encuentren.

3. En cualquier tipo de vivienda no se permitirá la existencia de dormitorios en plantas situadas por debajo de la rasante del vial o del terreno.

Art. 64. *Ventilación e iluminación de las piezas.*

Todas las piezas habitables del uso de vivienda, con excepción de aseos, pasillos, vestíbulos, cuartos de instalaciones y despensas o bodegas, contarán con ventilación e iluminación mediante huecos al exterior con una superficie no inferior a un sexto (1/6) de su superficie útil, siendo éste practicable en una superficie no inferior a un octavo (1/8) de su superficie útil.

Art. 65. *Ventilación de cocinas.*

Las cocinas contarán con un conducto de ventilación estática en todos los casos.

Art. 66. *Humos.*

1. Los aparatos de cocina contarán con un sistema de extracción con conducto independiente hasta la cubierta.

2. Las calderas o calentadores que se ubiquen en las viviendas contarán con una chimenea independiente de los conductos de ventilación que evacue los humos hasta la cubierta.

### SECCIÓN TERCERA

#### CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES

Art. 67. *Condiciones generales de estética.*

1. Son las que se imponen a la edificación y en general a otras actuaciones que inciden en la imagen del pueblo, relativas a la apariencia y adecuación de los edificios y elementos que la conforman, para obtener efectos favorables en la escena urbana y en su calidad ambiental.

2. Estas condiciones estéticas generales se complementan con las establecidas específicamente por el Plan para cada calificación.

3. Como norma general las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas.

Art. 68. *Condiciones generales de las fachadas.*

1. En áreas del Suelo Urbano Consolidado en las que predominen de forma manifiesta pautas de composición y utilización y tratamiento de materiales, las nuevas edificaciones deberán armonizar con las mismas en sus aspectos esenciales.

2. Serán exigibles condiciones específicas de composición y estudios complementarios de incidencia en el entorno, en el caso de emplazamientos singulares: fondos visuales, chaflanes, encrucijadas, proximidad a elementos de interés y en general localizaciones muy visibles o significadas.

3. Las fachadas interiores y medianerías visibles desde espacios públicos, en visión próxima o lejana, tendrán los mismos requerimientos de todo orden que sean aplicables a las fachadas principales.

4. En edificios de nueva planta, el diseño de las plantas bajas responderá a las pautas generales del edificio, guardando con el resto del mismo suficiente relación para garantizar la percepción de la fachada como unidad compositiva desde el suelo hasta su punto más alto.

5. Los Proyectos deberán incluir en la descripción gráfica de las fachadas de las edificaciones que contengan todos sus elementos.

Además de los componentes básicos de la fachada (volumetría, huecos, vuelos, etc.), deben representarse otros como aparatos de aire acondicionado, conductos de instalaciones, proyección de chimeneas y cajas de escalera y ascensor, etc.

6. Los Proyectos deberán incluir la representación gráfica de todas las fachadas de la edificación, incluyendo las que se correspondan con medianeras, en las que deberán representarse, además, los límites de las superficies que quedarán ocultas o visibles por las edificaciones colindantes existentes.

7. En el área calificada como Casco Antiguo, los Proyectos deberán incluir alzados de las fachadas del edificio proyectado que den frente a vía pública ampliados como mínimo con la de los dos edificios colindantes.

8. En los acondicionamientos de los locales de planta baja, deberá respetarse el criterio general de composición de fachada señalado en el apartado 4 de este artículo e incluso, en los casos en que el edificio en que se encuentre no lo cumpla, su diseño deberá procurar la máxima restitución del criterio compositivo señalado. En reformas parciales de locales, lo señalado anteriormente será de aplicación si las obras afectan significativamente a la composición de la fachada preexistente.

Art. 69. *Modificaciones de las fachadas.*

A efectos de que el Ayuntamiento pueda valorar su repercusión y autorizar, prohibir o imponer medidas correctoras, cualquier actuación que afecte a la composición de alguna de las fachadas recayentes en la vía pública o visibles desde ésta de un edificio existente, deberá incluir entre los documentos del Proyecto, alzados completos de dichas fachadas en los que se refleje su estado actual y reformado.

Como ejemplos de actuaciones que afecten a la composición de las fachadas se pueden citar: modificación de huecos, cerramiento de terrazas o balcones, instalación de aparatos o conducciones de instalaciones propias, colocación de carteles o toldos, acondicionamiento de locales con actuaciones en su fachada, etc.

Art. 70. *Fachadas y paramentos con impacto visual negativo.*

1. Los elementos construidos de cualquier tipo, fachadas, cerramientos, medianeras, etc., visibles desde espacios públicos que tengan especial relevancia en la escena urbana o supongan impactos o fondos visuales negativos, y no sea previsible su ocultación o desaparición en un plazo razonable, serán objeto de operaciones fomentadas o promovidas por el Ayuntamiento tendentes a suprimir o amortiguar su impacto, con las soluciones, técnicas, medios y modos de gestión que estime idóneas para cada caso.

2. En los supuestos de demolición, cuando se requiera el revoco de los paramentos medianeros resultantes o cambios de tendidos, la carga la sumirá el solicitante. Igualmente, en los casos de edificación de nueva planta que deje medianeras vistas, quien la promueva deberá tratarlas o revocarlas en su caso.

Art. 71. *Rótulos y publicidad.*

1. Los rótulos, carteles o reclamos de todo tipo, independientemente de su finalidad, perceptibles desde espacios públicos, deberán adecuarse a las condiciones generales del ambiente en que se sitúen y a las condiciones de estas normas.

2. En los Proyectos que incluyan colocación de carteles, éstos deberán describirse gráficamente con suficiente detalle para que puedan ser valorados.

### SECCIÓN CUARTA

#### EDIFICACIONES EXISTENTES CON ANTELACIÓN A LA APROBACIÓN DEL PLAN

Art. 72. *Clasificación.*

1. Los edificios existentes con antelación a la aprobación del Plan, en función del contraste de sus características con las condiciones señaladas en esta Norma para los de nueva implantación, se regulan mediante el régimen establecido para las edificaciones "permitidas" o "fuera de ordenación".

2. Dentro de las edificaciones fuera de ordenación se distinguirán las "toleradas y no toleradas".

Art. 73. *Edificaciones permitidas.*

1. Son las existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas que se adecuan a las condiciones establecidas en la calificación del área en que se ubica.

2. Los edificios catalogados serán siempre considerados como permitidos, con independencia de las condiciones de la calificación del área en que se ubique.

Art. 74. *Régimen para el desarrollo, ampliación o reforma de las edificaciones permitidas.*

1. El régimen para el desarrollo, ampliación o reforma de las edificaciones existentes permitidas será el establecido para el caso de las edificaciones de nueva implantación, considerando el conjunto resultante en la parcela.

2. Los edificios catalogados tendrán, el régimen especial establecido para los mismos en el Plan.

3. Las actuaciones que tengan como fin mejorar las condiciones higiénico-sanitarias de edificios que en este sentido presenten graves deficiencias se beneficiarán de un descuento en el coste de la licencia del cincuenta por ciento. Esta medida podrá ser modificada en las ordenanzas fiscales de la construcción si así se considera necesario.

4. El Ayuntamiento, bien con ayudas directas o indirectas, promoverá la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas del Término que se encuentren en edificaciones consideradas como permitidas.

Art. 75. *Edificaciones fuera de ordenación toleradas.*

Son las edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas que se sitúen en una área en la que el Plan no permitiría su nueva implantación por no cumplir completamente el conjunto de condiciones exigidas, y que cumplan la condición de no estar incluidas en alguna de las circunstancias señaladas para la definición de las edificaciones fuera de ordenación no toleradas.

Art. 76. *Régimen para el desarrollo, ampliación, reforma y conservación de las edificaciones fuera de ordenación toleradas.*

1. La condición de edificación fuera de ordenación tolerada permitirá su ampliación, modificación y reforma, cuando éstas se ajusten a las condiciones establecidas en el Plan, y no comporten mayores diferencias respecto de éstas, que las existentes antes de la actuación. La autorización de estas actuaciones podrá supeditarse a la adopción de las medidas correctoras que a juicio del Ayuntamiento resulten viables.

2. El derribo de una de estas edificaciones comportará su extinción como tal, no pudiendo implantarse de nuevo ni ser sustituida, si no es por una edificación permitida.

3. Las actuaciones que tengan como fin mejorar las condiciones higiénico-sanitarias de edificios que en este sentido presenten graves deficiencias se beneficiarán de un descuento en el coste de la licencia del cincuenta por ciento. Esta medida podrá ser modificada en las ordenanzas fiscales de la construcción si así se considera necesario.

4. El Ayuntamiento, bien con ayudas directas o indirectas, promoverá la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas del Término que se encuentren en edificaciones consideradas como fuera de ordenación toleradas.

*Art. 77. Edificaciones fuera de ordenación no toleradas.*

1. Las edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico que resulten disconformes con el mismo, por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, que resulten especialmente incompatibles por la calificación del área en que se encuentren, o que esté prevista su expropiación u otros métodos legales para su obtención por la administración, serán calificadas como fuera de ordenación no toleradas.

2. Las edificaciones consideradas fuera de ordenación no toleradas por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, se definen genéricamente por contraste de su realidad física y las alineaciones y rasantes determinadas en el Plan.

3. Las edificaciones considerados fuera de ordenación no toleradas por resultar especialmente incompatibles por la calificación del área en que se encuentran o estar prevista su obtención por parte de la administración, se definen específicamente en los planos de ordenación.

4. Las edificaciones que han sido realizadas sin las autorizaciones pertinentes.

*Art. 78. Régimen para el desarrollo, reforma y conservación de las edificaciones fuera de ordenación no toleradas.*

1. No podrá realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

2. Excepcional y justificadamente podrán autorizarse, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, obras de carácter provisional.

Artículos 16 y 30 de la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística.

3. Podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la edificación en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretenda realizarlas.

4. Podrán autorizarse en ellas obras de cualquier tipo siempre que resulten acordes al régimen general de la edificación y su resultado elimine los motivos por los que el edificio ha sido calificado como fuera de ordenación, así como, en su caso, sirvan al proceso de legalización de la construcción existente.

#### TITULO CUARTO

#### DISPOSICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### CAPITULO I

#### REGIMEN GENERAL

*Art. 79. Aplicación.*

1. Las disposiciones generales de usos serán de aplicación sobre la implantación de usos, o el desarrollo, ampliación, reforma y desarrollo de usos existentes y provisionales, en todas las clases de suelo.

2. Los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen este Plan deberán respetar la compatibilidad de los usos establecida en éste para la calificación del área en que se encuentre su ámbito, pudiendo ser más restrictivos.

3. La regulación de los usos del suelo contenida en estas normas se realiza sin perjuicio de las condiciones aplicables a las actividades que el uso conlleva reguladas por legislaciones sectoriales, o de su desarrollo o pormenorización a través de Ordenanzas Municipales.

*Art. 80. Usos del suelo.*

1. El Régimen establecido por el Plan para el desarrollo de los usos en su ámbito diferencia entre los de nueva implantación, los existentes y los provisionales.

2. Los usos de nueva implantación serán considerados como permitidos o prohibidos.

3. Los usos existentes serán considerados como permitidos o fuera de ordenación.

4. Los usos provisionales serán regulados por el Ayuntamiento y por lo señalado en este Plan.

*Art. 81. Limitaciones generales a los usos.*

1. Los usos, en base a sus vertidos a la red de alcantarillado o no evacuados a la red se regirán respectivamente en cuanto a su prohibición o permisión por lo dispuesto en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración o en un futuro, por el que sustituya a éste.

2. Los usos, en base a sus emisiones contaminantes a la atmósfera, bien en forma de materia o de energía, se regirán en cuanto a su prohibición o permisión por lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza, o en un futuro, por la que sustituya a ésta.

3. Los usos, en base a los residuos que generen, se regirán en cuanto a su prohibición o permisión de depositarlos en las instalaciones de residuos urba-

nos por lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza, o en un futuro, por la que sustituya a ésta.

4. Cuando el Ayuntamiento considere que se está produciendo una concentración de un uso en un área o en una edificación que aun siendo permitido produzca molestias derivadas de su actividad o deteriore la correcta función y seguridad de las vías públicas, o altere el carácter general de una calificación, podrá limitar su implantación mediante la declaración de áreas o edificaciones saturadas para este uso o el establecimiento de ratios o medidas que regulen su implantación. Igualmente en los ámbitos descritos y para el caso de usos existentes podrá declararlos como fuera de ordenación tolerados e incluso como fuera de ordenación no tolerados.

Como ejemplo de situación en la que se producen molestias estaría el de una alta concentración de bares o de talleres; como ejemplo de situación en la que se deteriore la correcta función de las vías públicas estaría una alta concentración de establecimientos de gran aforo; como ejemplo de alteración del carácter general de una calificación estaría una gran concentración de talleres o naves agrícolas en un área calificada con carácter residencial.

#### SECCIÓN PRIMERA

#### USOS DE NUEVA IMPLANTACIÓN

*Art. 82. Usos permitidos y prohibidos.*

1. Son usos permitidos en un área y, por tanto, pueden implantarse en ésta, aquellos que sean considerados compatibles en dicha área de acuerdo con las condiciones de su calificación.

2. Son usos prohibidos en un área y, por tanto, no pueden implantarse en ésta, aquellos que sean considerados incompatibles en dicha área de acuerdo con las condiciones de su calificación.

*Art. 83. Régimen para la implantación de los usos permitidos.*

Los usos que sean permitidos en un área podrán implantarse en ésta con las limitaciones que derivan de las condiciones establecidas por el Plan a la ordenación urbana y a la edificación y por la legislación sectorial aplicable.

#### SECCIÓN SEGUNDA

#### USOS EXISTENTES CON ANTELACIÓN A LA APROBACIÓN DEL PLAN

*Art. 84. Clasificación.*

1. Son los usos existentes con antelación a la aprobación del Plan, en función del contraste de sus características con las condiciones señaladas en esta Norma para los de nueva implantación, se regulan mediante el régimen establecido para los usos "permitidos" o "fuera de ordenación".

2. Dentro de los usos fuera de ordenación se distinguirán los "tolerados" y "no tolerados".

*Art. 85. Usos permitidos y régimen para su desarrollo, ampliación o reforma.*

1. Son usos permitidos los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas que se sitúen en un área en la que el Plan los consideraría permitidos para su nueva implantación.

2. El régimen para el desarrollo, ampliación o reforma de los usos existentes permitidos será el establecido para el caso de los usos de nueva implantación permitidos.

*Art. 86. Usos fuera de ordenación tolerados.*

1. Son los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas que se sitúen en un área en la que el Plan no permitiría su nueva implantación por no cumplir completamente el conjunto de condiciones exigidas para ser considerados compatibles, y cuando se den todas las siguientes circunstancias:

a) No estar incluidos en alguna de las circunstancias de "fuera de ordenación no tolerado".

b) Cumplir, en todos los niveles, la legislación sectorial aplicable al uso.

c) Que su implantación contase con las autorizaciones pertinentes.

2. Los usos fuera de ordenación tolerados podrán, en su caso, alcanzar la condición de permitidos mediante el establecimiento de restricciones, reformas o medidas correctoras o mediante procesos de legalización de la actividad.

3. Las pequeñas explotaciones avícolas y/o cunícolas, situadas en el área calificada como Casco Antiguo serán consideradas como usos fuera de ordenación tolerados.

*Art. 87. Régimen para el desarrollo, ampliación, reforma y conservación de los usos fuera de ordenación tolerados.*

1. Los usos fuera de ordenación tolerados deberán establecer las medidas correctoras que en cada caso señale el Ayuntamiento para ajustar o aproximar sus condiciones a las del uso como permitido.

2. La condición de uso fuera de ordenación tolerado permitirá su ampliación, modificación y reforma, cuando éstas se ajusten a los límites del uso establecido en el Plan, y no comporte mayores diferencias respecto de las condiciones del uso como permitido, que las existentes antes de la actuación. La autorización de éstas podrá supeditarse a la adopción de las medidas correctoras a que se refiere este artículo.

3. La supresión de la actividad de un uso fuera de ordenación tolerado comportará su extinción como tal, no pudiendo implantarse de nuevo ni ser sustituido si no es por un uso permitido.

4. Se entenderá en cualquier caso, como criterio no excluyente, que se produce la suspensión de la actividad, a efectos de este artículo cuando esta se interrumpa por un plazo superior a seis meses.

Art. 88. *Usos fuera de ordenación no tolerados.*

1. Los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan tendrán la consideración de fuera de ordenación no tolerados cuando se produzcan alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que la calificación del área en que se encuentre lo señale como incompatible en todos los casos y grados posibles para su nueva implantación en dicha área.

b) Que sean declarados expresamente no tolerados por el Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que en desarrollo del mismo puedan redactarse.

c) Que el Ayuntamiento durante el periodo de vigencia del Plan considere necesario declararlo como tolerado por diferir sustancialmente con las limitaciones establecidas en el Plan para que dicho uso fuera considerado como compatible en el área en que se encuentre.

d) Que su implantación no haya contado con las autorizaciones pertinentes.

2. La consideración de un uso como fuera de ordenación no tolerado no impedirá su regularización mediante el establecimiento de medidas correctoras o restricciones en el uso o procedimientos de legalización que permitan, en los casos que sea posible, su consideración como permitido o fuera de ordenación tolerado.

Art. 89. *Régimen para el desarrollo, reforma y conservación de los usos fuera de ordenación tolerados.*

1. La consideración de fuera de ordenación no tolerado implica la prohibición de realizar actuaciones que aumenten la incidencia del uso o incrementen su valor de expropiación, pero no impide la realización de las pequeñas adaptaciones que pueda exigir el mantenimiento del uso, ni el establecimiento de las medidas correctoras a que se refiere este artículo.

2. Excepcional y justificadamente podrán autorizarse aumentos provisionales de la intensidad de uso en concordancia con lo establecido en la legislación urbanística para los usos de carácter provisional.

(Artículos 16 y 30 de la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística).

3. Los usos fuera de ordenación no tolerados podrán mantener su actividad, en las condiciones de estas normas, hasta su regularización, expropiación o extinción, quedando obligados a la adopción de medidas correctoras sobre los efectos derivados de la actividad, según la normativa aplicable a ésta, hasta la extinción definitiva del uso.

4. Se entenderá en cualquier caso, como criterio no excluyente, que se produce la suspensión de la actividad, a efectos de este artículo cuando esta se interrumpa por un plazo superior a seis meses.

### SECCIÓN TERCERA

#### USOS PROVISIONALES

Art. 90. *Usos provisionales.*

1. Son aquellos cuya implantación queda delimitada en el tiempo, aun cuando se repitan periódicamente.

Art. 91. *Régimen para el desarrollo de los usos provisionales.*

El Ayuntamiento autorizará mediante los trámites legalmente establecidos la implantación de los usos provisionales con las siguientes limitaciones:

a) En cada área no podrá autorizarse la implantación de usos provisionales que resulten incompatibles en todos los grados.

b) Deberán cumplir la legislación sectorial aplicable al uso.

### TÍTULO QUINTO

#### SUELO URBANO

##### CAPÍTULO I

#### DETERMINACIONES GENERALES EN SUELO URBANO

Art. 92. *Régimen del Suelo Urbano.*

1. El régimen jurídico aplicable a los Suelos Urbanos será el establecido en la Ley Urbanística de Aragón con las especialidades señaladas para cada categoría de este suelo.

2. De conformidad con la Ley Urbanística y sus Reglamentos, el Suelo Urbano se divide en las categorías de Consolidado y No Consolidado.

Art. 93. *Delimitación de espacios libres y equipamientos.*

La delimitación y emplazamiento de los espacios verdes, libres, deportivos y de recreo, centros docentes y dotaciones o equipamientos ambientales, sanitarios, religiosos, educativos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social será la señalada en los planos de ordenación.

Art. 94. *Redes.*

El trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión actual y prevista con los correspondientes sistemas generales será la señalada en los planos de ordenación.

Art. 95. *Alineaciones y rasantes.*

Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos de ordenación.

Art. 96. *Condiciones de las edificaciones y de los terrenos.*

Serán de aplicación las condiciones generales establecidas en el Título Segundo con las especificaciones contenidas en la regulación de cada calificación.

Art. 97. *Clasificación de los usos para su regulación en Suelo Urbano.*

Los usos y las edificaciones vinculadas a ellos que potencialmente pueden ser implantados en Suelo Urbano se clasifican de la siguiente manera:

1. Usos residenciales

Son los usos destinados al alojamiento de personas.

a) Uso de vivienda

Es el uso residencial destinado al alojamiento de personas en forma de unidades familiares. Cada vivienda debe contar con todos los servicios propios de su uso (cocinas, baños, etc.)

a-1) Unifamiliar independiente

Es el uso residencial que se desarrolla en una vivienda en que ésta ocupa directamente una parcela, con edificación aislada o agrupada horizontalmente, y siempre que cada vivienda cuente con instalaciones propias y accesos exclusivos e independientes desde la vía pública. El uso de garaje para menos de 5 vehículos se considera incluido en el uso principal. No se incluyen instalaciones ganaderas, que se tratarán independientemente en el uso ganadero.

Tipo 1: Vivienda de uso exclusivo residencial.

Tipo 2: Vivienda agraria

Vivienda que aglutina en la parcela que ocupa el uso de vivienda como principal y otros exclusivos para los propietarios relacionados con la actividad agraria, como almacenes de utensilios, productos (inocuos) y maquinaria agrícola.

a-2) Unifamiliar en comunidad

Es el uso residencial que se desarrolla en una vivienda en que ésta ocupa directamente la porción del suelo que le corresponde, aunque comparta la parcela en que se encuentra con otras con las que forme comunidad, con edificación aislada o agrupada horizontalmente, y siempre con acceso exclusivo e independiente para cada vivienda, desde la vía pública o zona común, pudiendo compartir instalaciones. El uso de garaje exclusivo para los propietarios de las viviendas se considera incluido en el uso principal.

a-3) Colectiva

Es el uso residencial que se desarrolla en viviendas en las que éstas se agrupan formando edificios, compartiendo la porción de suelo y la parcela que les corresponde y con accesos, instalaciones y otros elementos comunes. El uso de garaje exclusivo para los propietarios de las viviendas se considera incluido en el uso principal.

b) Uso de residencia comunitaria

Es el uso residencial destinado al alojamiento de personas de forma estable, con la utilización de servicios e instalaciones comunes y con un régimen de relación interna también comunal, como las comunidades religiosas y conventos y las residencias de niños, jóvenes, matrimonios, ancianos, estudiantes u otros grupos sociales.

Grado 1: Viviendas tuteladas o residencias máximo 8 usuarios.

Grado 2: Resto de residencias.

c) Uso hotelero

Es el uso residencial destinado al alojamiento temporal y circunstancial de personas, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen comunal de relación interna: casa de huéspedes, pensiones, fondas, hoteles, hostales, apartoteles, u otras variedades contempladas por la legislación sectorial.

—Hostales y pensiones

—Hoteles

—Hoteles-apartamentos

La definición de estas modalidades de uso, en función de las características de los respectivos establecimientos, es la que se establezca en la legislación sectorial aplicable del Estado o la Comunidad Autónoma.

Grado 1: Hostales y Pensiones hasta 150 metros cuadrados construidos

Grado 2: Resto de Hoteles y Pensiones

2. Usos productivos

Son los usos destinados a la producción de bienes y servicios, excepto los servicios correspondientes al uso dotacional.

a) Uso industrial

Es el uso productivo correspondiente a actividades de transformación de materias, conservación, almacenamiento, distribución y transporte de productos, talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos, actividades artesanas, y estaciones de servicio, lavado y reparación de automóviles. Dentro de este uso se considerarán incluidos todos aquellos que se encuentran asociados al principal como pueden ser viviendas de vigilante, oficinas, laboratorios, equipamientos para la exposición, estudio y difusión de productos, servicios, etc., siempre que únicamente presten servicio a la propia empresa y a los productos que elabora.

a-1) Agroindustrial

Comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como las actividades ganaderas de carácter industrial y las industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de los productos de su entorno.

a-2) Industrial

Uso industrial dedicado a la obtención y transformación de materias primas y/o su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución, sin venta directa al público.

a-3) Almacenes y agencias de transporte

Uso industrial dedicado exclusivamente al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a mayoristas, minoristas, fabricantes, instaladores, etc., pero sin venta directa al público.

Grado 1: Con superficie inferior a 300 metros cuadrados y siempre que la actividad no sea considerada en el RAMINP como insalubre, nociva o peligrosa, y sea posible, en su caso, mediante las medidas correctoras oportunas que no produzcan molestias.

Grado 2: Con superficie inferior a 600 metros cuadrados y los mismos condicionantes de calificación de la actividad señalados en el grado 1.

Grado 3: Resto.

a-4) Talleres y artesanía

Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos, o a la práctica de artes y oficios cuya función requiere un emplazamiento en coexistencia con la población residente a la que sirven, sin que suponga incomodidad para la vivienda. Incluye los talleres de servicio a vehículos automóviles sin venta de carburantes.

Grado 1: Hasta 1 CV y menos 50 metros cuadrados

Grado 2: Hasta 2 CV y menos de 300 metros cuadrados

Grado 3: Más de 2 CV y menos de 600 metros cuadrados

Grado 4: Resto

b) Uso comercial

Uso productivo correspondiente al comercio o a la prestación de servicios privados al público.

Con arreglo al Plan General de Equipamiento Comercial de Aragón los establecimientos comerciales se clasifican en:

a) Establecimiento de un solo sector

• Tradicionales

• Especializados

• Autoservicios: hasta 120 metros cuadrados

• Superservicios: 120-399 metros cuadrados

• Supermercados A: 400-1.499 metros cuadrados

• Supermercados B: 1.500-2.499 metros cuadrados

• Grandes superficies especializadas:

—Equipamiento personal y equipo hogar: más de 600 a 1.000 metros cuadrados

—Muebles: más de 2.500 metros cuadrados

—Otros especialistas: más de 600 metros cuadrados

b) Establecimientos polivalentes

• Hipermercados: más de 2.500 o más de 5.000 metros cuadrados

• Grandes almacenes: más de 10.000 metros cuadrados

• Almacenes populares: menos de 10.000 metros cuadrados

c) Complejos y recintos comerciales

• Mercados municipales

• Mercados mayoristas

• Galerías comerciales

• Galerías y centros de alimentación

• Centros comerciales sin locomotora

• Centros comerciales con locomotora

• Parques comerciales

d) Establecimientos especiales

• Venta directa de fábrica

• Establecimientos saldadores

• Mayoristas de autoservicio (cash & carry)

e) Otras modalidades de uso comercial

• Los mercados al aire libre

• El comercio ambulante

• Las zonas de actuación y polaridad comercial

• Las islas de peatones

A efectos de regulación, se asimilan al uso comercial la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salas de belleza u otros servicios higiénicos, y las enseñanzas no regladas.

En el Plan se clasifica de la siguiente manera:

Grado 1: Peluquerías con una superficie inferior a 100 metros cuadrados

Grado 2: Establecimientos comerciales con una superficie inferior a 300 metros cuadrados

Grado 3: Establecimientos comerciales con una superficie inferior a 600 metros cuadrados

Grado 4: Resto de establecimientos comerciales

c) Uso de Oficinas

Uso productivo correspondiente a actividades administrativas y burocráticas propias del sector terciario, como banca, seguros, administración de empresas y despachos profesionales.

Grado 1: Despachos profesionales y oficinas con una superficie útil inferior a 100 metros cuadrados

Grado 2: Resto

d) Usos recreativos o de ocio

d-1) Espectáculos

Uso destinado a comunicaciones audio-visuales en presencia de un colectivo de preceptores asistentes.

Comprende los cinematógrafos, teatros, salas de concierto, circos, salas de variedades y espectáculos folklóricos, espectáculos taurinos, actividades deportivas con presencia de espectadores y, en general, los que señala el Reglamento de Espectáculos.

A efectos de regulación, los usos de espectáculo promovidos directamente y/o gestionados por la Administración se considerarán como usos culturales.

Se asimilan a este apartado los espectáculos ambulantes o al aire libre y las casetas de feria.

Grado 1: Aforo inferior a 100 personas

Grado 2: Aforo superior a 100 personas

d-2) Salas de reunión

Uso destinado a acceso al público para actividades de relación social.

Comprende los casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, de baile, discotecas y salas de fiesta. No se incluyen las salas de exposiciones, audiciones y conferencias que formen parte de usos culturales.

A efectos de regulación, los usos de sala de reunión promovidos directamente y/o gestionados por la Administración se considerarán como usos culturales.

Se asimilan a este uso los dedicados a actividades culturales o de relación a través de la pertenencia a un grupo o sociedad.

Grado 1: Aforo inferior a 100 personas

Grado 2: Aforo superior a 100 personas

d-3) Establecimientos de hostelería

Comprende los establecimientos públicos destinados al consumo de comidas y bebidas, tales como restaurantes, cafeterías, bares y similares.

3. Usos sociales

Son los usos destinados a las actividades que atienden las necesidades sociales de cultura, asistencia y vida de relación, en forma pública, privada o colectiva.

a) Enseñanza

Uso destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

b) Sanidad y salud

Uso destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin alojamiento de las personas, y a las tareas de investigación, prevención, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Se asimilan a este uso las clínicas veterinarias.

Grado 1: Servicios médicos sin alojamiento con superficie inferior a 300 metros cuadrados

Grado 2: Resto de equipamientos

c) Asistencia y bienestar social

Uso dedicado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, con o sin alojamiento de las mismas y a las tareas de investigación, prevención, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Cuando comprende alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencial y del de residencia comunitaria.

Grado 1: Con superficie inferior a 200 metros cuadrados

Grado 2: Resto de equipamientos

d) Cultural

Uso dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, no comprendidos en el uso de enseñanza, como archivos, museos, salas de exposición, bibliotecas, parques zoológicos y botánicos.

Se consideran dentro de este uso, los usos recreativos promovidos directamente y/o gestionados por la Administración dado su carácter social.

Grado 1: Sociedades culturales con superficie inferior a 200 metros cuadrados

Grado 2: Con superficie inferior a 200 metros cuadrados

Grado 3: Resto de equipamientos

e) Religioso

Uso destinado a practicar en comunidad cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas con éstos.

Grado 1: Con superficie inferior a 200 metros cuadrados

Grado 2: Resto de equipamientos.

f) Deportivos

Uso dedicado a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física. Cuando conlleve asistencia de espectadores deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso deportivo y del uso de espectáculos.

f-1) Instalaciones abiertas

f-2) Instalaciones cerradas

Grado 1: Recintos deportivos con una superficie inferior a 200 metros cuadrados

Grado 2: Resto

4. Uso de servicios públicos

Lo constituyen los servicios que presta la Administración, directamente o a través de intermediarios. Incluye también actividades privadas, como los medios de telecomunicación que son asimilables a este concepto de servicios públicos, y los servicios de infraestructura del pueblo.

a) Servicios públicos de implantación urbana.

a-1) Los usos destinados al mantenimiento y seguridad del pueblo: limpieza y policía, prevención y extinción de incendios, protección civil, vialidad, alumbrado, señalización, etc.

a-2) Seguridad pública

a-3) Administración Pública

b) Servicios públicos de implantación no urbana

b-1) Los mercados destinados a abastecimiento y distribución de alimentación.

b-2) Las ferias u otras infraestructuras especializadas para certámenes de carácter industrial o comercial en general o de sectores económicos o productivos.

## CAPITULO 2

## CA - Casco Antiguo

## DETERMINACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

## SECCIÓN PRIMERA

## DISPOSICIONES GENERALES

Art. 98. *Plazos para la edificación.*

1. El Plan establece un plazo de cuatro años para que se soliciten las licencias de obras para la edificación de las parcelas que merezcan la calificación de solar, o se cese en el uso inadecuado de las construcciones que sean declaradas administrativamente en ruina o inadecuación de acuerdo con la Ley Urbanística.

2. La edificación, en los supuestos referidos en el párrafo anterior deberá iniciarse y finalizarse en los plazos establecido en la correspondiente licencia y en su defecto, en el de un año para el inicio de las obras contado a partir de la concesión de la licencia y de dos años para la finalización de las obras contados desde su inicio.

3. El Ayuntamiento podrá prorrogar los plazos anteriores, mediante causa justa, por un periodo máximo igual a los mismos.

4. Ante el incumplimiento de los plazos señalados anteriormente el Ayuntamiento aplicará lo establecido en la Ley Urbanística en cuanto a Edificación Forzosa.

Art. 160 a 165 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística

Art. 99. *Obligaciones en Suelo Urbano Consolidado reguladas por el Plan.*

1. En el caso que sea de aplicación el porcentaje del 15 por ciento que de acuerdo con la Ley Urbanística debe ser cedido gratuitamente al Municipio por estar la finca afectada por nuevas alineaciones o rasantes, la edificabilidad correspondiente a ésta superficie cedida podrá emplearse en el resto del solar, aun cuando se supere la edificabilidad máxima establecida en su calificación y salvo que se superen los parámetros de altura máxima y ocupación máxima aplicables. El Ayuntamiento podrá aplicar esta misma medida, con el fin de reducir el justiprecio de expropiación, cuando sea necesario obtener más del 15% de la finca por estar afectada por una nueva alineación o rasante.

2. En tanto no estén ejecutados el proyecto de Obras Ordinarias o las actuaciones asistémicas necesarias para la materialización de las nuevas alineaciones o rasantes que causan la afección, los propietarios de las fincas afectadas podrán solicitar licencia para edificar de nueva planta con sujeción a las alineaciones previstas en el planeamiento cuando efectúen por anticipado la cesión de la superficie total del suelo afectado de su propiedad, y completen la urbanización en lo necesario para que la finca con sus nuevas alineaciones tenga la condición de solar. Los propietarios deberán aportar al Ayuntamiento con antelación a la concesión de la oportuna licencia un aval por el valor del 50% del coste de la urbanización

3. En las fincas que no efectúen cesiones anticipadas y la aportación del aval, se aplicarán las condiciones de los edificios y usos fuera de ordenación no tolerados; no podrá edificarse de nueva planta hasta que el Ayuntamiento ejecute las obras necesarias para materializar la nueva alineación o rasante.

Art. 100. *Aprovechamientos.*

El aprovechamiento objetivo establecido por el Plan en un área de este suelos se identifica con la edificabilidad otorgada a su calificación, en la consideración de que todos los usos permitidos tienen un coeficiente homogeneizador igual a 1.

Art. 101. *Régimen para la implantación de usos y/o edificaciones en terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado.*

1. Con las excepciones establecidas en la legislación urbanística para los usos y obras de carácter provisional, en los terrenos que son clasificados en el Plan como Suelo Urbano Consolidado no podrá autorizarse la implantación de usos y/o edificaciones en tanto no alcance la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la implantación del uso y/o edificación.

2. Cuando estos terrenos tengan la condición de solar, o se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, el régimen para la implantación de usos y/o edificaciones será el establecido en las disposiciones generales del Plan, con las particularidades señaladas por la calificación del área en que se encuentre.

Art. 102. *Régimen para el desarrollo, ampliación, reforma y conservación de los usos y edificaciones existentes en terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado.*

1. Con las excepciones establecidas en la legislación urbanística para los usos y obras de carácter provisional, a los usos y edificaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado con antelación a la aprobación del Plan, les será aplicado el régimen establecido en el Plan para los usos y edificaciones considerados como fuera de ordenación no tolerados, en tanto el terreno que ocupan no alcance la condición de solar o se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.

2. Cuando los terrenos ocupados por los usos o edificaciones existentes tengan la condición de solar o se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, les serán aplicado el régimen correspondiente a su consideración como permitidos o fuera de ordenación.

## SECCIÓN SEGUNDA

## CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CALIFICACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Art. 103. *Definición y clasificación.*

1. En Suelo Urbano Consolidado, el Plan determina las siguientes calificaciones:

RA1 - Residencial-Agraria Grado 1

A1 - Agroindustrial Grado 1

2. La calificación aplicable a cada área de Suelo Urbano Consolidado se señala en los planos de clasificación y calificación del suelo.

## CASCO ANTIGUO (CA)

Art. 104. *Condiciones geométricas de los elementos de la urbanización en Casco Antiguo.*

1. Condiciones de las parcelas

a) Superficie mínima de la parcela

No se establece una superficie mínima de parcela a efectos de ser edificada, pero sí a efectos de ser segregada o planificada por planeamiento de desarrollo, estableciéndose en 70 metros cuadrados que deberán encontrarse en los primeros 15 m de fondo de la parcela.

b) Condiciones de situación y forma de las parcelas

A efectos de segregación o planificación por planeamiento de desarrollo, toda parcela debe situarse dando frente a vía pública en una longitud mínima de 6 m, en los que la parcela debe poseer un fondo mínimo de 4 m.

2. Condiciones especiales de la calificación

Cuando una parcela presente una morfología muy irregular que no permita cumplir las condiciones establecidas anteriormente a efectos de segregación o planificación por planeamiento de desarrollo, pero sustente edificaciones existentes de uso independiente que cumplan por sí solas las condiciones mínimas de habitabilidad, el Ayuntamiento, ante la justificación de este hecho, podrá permitir su segregación o planificación.

3. Condiciones de posición de los viales y espacios libres

a) Alineaciones

Las alineaciones serán las señaladas en los planos de clasificación y calificación del suelo.

b) Rasantes

Las rasantes serán las existentes en los actuales viales, salvo que sean modificadas por alguna obra ordinaria de urbanización o por el planeamiento de desarrollo.

c) Chaflanes

Se aplicarán las alineaciones previstas en los planos de clasificación y calificación del suelo.

Art. 105. *Dotaciones de aparcamiento en Casco Antiguo.*

1. En la urbanización no se establece ninguna previsión. El Ayuntamiento podrá elaborar un Estudio señalando aquellos puntos del trazado actual en los que puedan preverse plaza de aparcamiento.

2. Todo edificio de nueva creación deberá contar con una plaza de aparcamiento por vivienda salvo que se justifique su imposibilidad por las condiciones de la parcela.

Art. 106. *Condiciones estéticas de la urbanización en Casco Antiguo.*

1. El Ayuntamiento podrá establecer mediante un Plan Especial de Protección del Casco Antiguo o mediante Ordenanzas un repertorio tipológico y morfológico de materiales y elementos al que deberá atenerse el diseño de las actuaciones de urbanización que sean llevadas a cabo en este ámbito.

Art. 107. *Condiciones geométricas de las edificaciones en Casco Antiguo.*

1. Condiciones de posición de las edificaciones

a) Retranqueos a alineación

Las edificaciones deben situarse sin retranqueos.

b) Retranqueo a linderos

Las edificaciones se situarán con retranqueo libre.

2. Condiciones de ocupación del suelo y volumen máximo.

a) Ocupación del suelo

La ocupación del suelo máxima en planta baja será del 100% y en plantas por encima de ésta del 75%. Cuando la parcela tenga una superficie inferior a 70 metros cuadrados, no será de aplicación esta condición de ocupación.

b) Volumen máximo

El volumen máximo que podrán tener las edificaciones sin fraccionarse formalmente, será de 3.000 m<sup>3</sup>. Este volumen no podrá presentar fachadas de más de 25 m de longitud a vial público sin que su diseño contenga una ruptura formal de dicha fachada.

3. Edificabilidad

a) Edificabilidad máxima

1,90 metros cuadrados/metro cuadrado

b) Excepciones a la regulación general de edificabilidad.

• El Ayuntamiento podrá exigir que un edificio proyectado alcance un volumen edificado que se amolde al de los edificios colindantes o mejore la configuración de la manzana en que se encuentra. Estas actuaciones no supondrán la modificación del Plan y estarán condicionadas al cumplimiento de las siguientes reglas:

—La edificabilidad resultante en la parcela no excederá de 2,3 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Solamente podrá superarse la edificabilidad general del área, si es la única manera de alcanzar el volumen deseado.

— Podrá alcanzarse la ocupación total de la parcela en cualquiera de las plantas.

• Cuando los volúmenes edificados de los edificios colindantes, o la configuración de la manzana o un especial valor de la trama urbana justifiquen, en

aras a una mejor ordenación del área la superación de la edificabilidad máxima, los particulares podrán formular Estudios de Detalle que contemplen estos aumentos, y el Ayuntamiento si los considera convenientes aprobarlos sin que ello suponga la modificación del Plan al considerarse que esta edificabilidad superior, si esta contemplada en éste. Esta actuación estará condicionada al cumplimiento de las mismas condiciones que en el caso anterior.

4. Condiciones de altura de las edificaciones

a) Alturas máximas:

De última planta alzada: 7,5 m.

De fachada: 9,2 m.

De cubierta: 12,0 m.

b) Número máximo de plantas sobre la rasante

Planta Baja + Una Planta Alzada + Una Planta Bajo Cubierta

c) Excepciones a la regulación general de alturas y plantas.

• El Ayuntamiento podrá exigir que un edificio proyectado se amolde a las plantas de alero de los edificios colindantes. Estas actuaciones no supondrán la modificación del Plan y estarán condicionadas al cumplimiento de las siguientes reglas:

— Se podrán superar las alturas máximas un máximo de 2 m.

— Se podrá superar como máximo el número máximo de plantas sobre rasante en una planta alzada.

— La edificación resultante, únicamente por este motivo, no podrá superar la edificabilidad máxima permitida.

— En el caso de reducción de alturas, deberá justificarse la posibilidad del cumplimiento de las alturas mínimas de planta exigidas en las disposiciones generales de la edificación según el uso o en caso contrario, reducir el número máximo de plantas.

— En el caso de reducción de plantas, deberá justificarse la posibilidad de que pueda agotarse la edificabilidad en la parcela.

• Cuando las alturas de los edificios colindantes justifiquen, en aras a una mejor ordenación del área, la superación de las alturas máximas ó número máximo de plantas establecidos en el Plan para el Casco Antiguo, los particulares podrán formular Estudios de Detalle que contemplen estos aumentos y el Ayuntamiento si los considera convenientes aprobarlos sin que ello suponga la modificación del Plan. Esta actuación estará condicionada al cumplimiento de las siguientes reglas:

— Se podrán superar las alturas máximas un máximo de 2 m.

— Se podrá superar como máximo el número máximo de plantas sobre rasante en una planta alzada.

— La edificación resultante, únicamente por este motivo, no podrá superar la edificabilidad máxima permitida.

5. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la última planta alzada

a) La parte de la fachada situada entre la altura máxima de la últimas plantas alzada y el punto más alto del alero, que no podrán superar la altura máxima de fachada.

b) Los faldones de cubiertas inclinadas, que no podrán tener una pendiente superior al 45%, ni superar la altura máxima de cubierta.

c) Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, pararrayos, antenas con las alturas que resulten de las Ordenanzas Municipales, o normas aplicables.

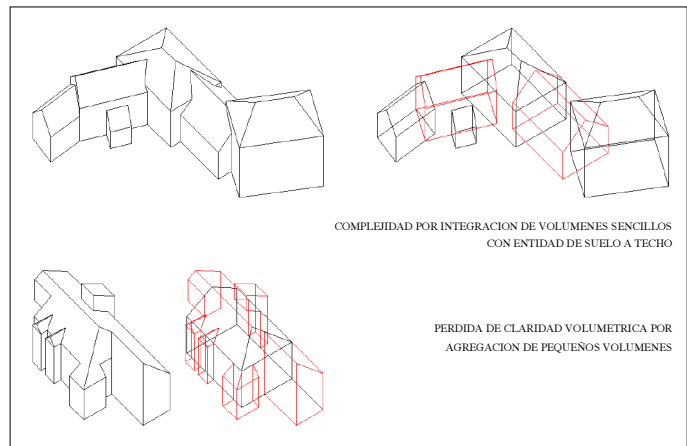
Art. 108. Condiciones estéticas de las edificaciones en Casco Antiguo.

En el área calificada como Casco Antiguo se aplicarán las siguientes condiciones estéticas en el diseño de nuevas edificaciones o en las ampliaciones o reformas de las existentes.

a) Volúmenes

Las edificaciones deben componerse de volúmenes sencillos en los que la solución de cubierta y su planta se correspondan.

La planta de las edificaciones debe componerse mediante rectángulos más o menos adaptados a las irregularidades de la alineación o de la parcela, en los que cada uno presenta una cubierta coherente con dicha planta.



b) Fachadas

• Quedan prohibidos los vuelos cerrados.

• Con excepción de las entradas de vehículos, los huecos deben ser de proporción vertical siendo normativo que al menos tengan una proporción entre altura y anchura de 1,1 x 1 respectivamente. En la planta bajo cubierta los huecos situados en la fachada podrán tener proporción horizontal, siempre que su anchura no supere 1,50 m. En obras de reforma o rehabilitación de edificios existentes, excepcionalmente podrá autorizarse la apertura de huecos que no cumplan con las proporciones señaladas cuando se justifique la imposibilidad del cumplimiento de las proporciones señaladas en este punto o la idoneidad de dicho hueco con el resto del diseño de la fachada.

• Todos los edificios tendrán alero en las fachadas en que viertan sus cubiertas. En las fachadas que den frente a vial, éste no podrá ser interrumpido por huecos.

• Se permiten los siguientes materiales de recubrimiento o acabado:

— Revocos, enfoscado o estucados, de color natural o pintados, en colores blanco, ocre o terrazo.

— Ladrillos caravista del país (tipo Cetina o similar), salvo en las fachadas recayentes en la Ronda de la Villa.

— Piedra vista en los muros de sillería.

• Únicamente se permiten los aplacados de piedra en el primer metro y medio de las fachadas.

• Las fachadas, con excepción de lo señalado en el punto anterior, tendrán un acabado exterior realizado con un único material. Únicamente cuando éstas sean de piedra de sillería, podrá dejarse visto el dintel de madera sobre los huecos.

• Los planos de fachada serán completamente lisos, sin entrantes ni salientes (no considerando en este punto los elementos decorativos o de formación de huecos).

• Las carpinterías se situarán por el interior del muro y al menos a 0,20 m del plano de fachada, y preferentemente serán de madera, en color natural o esmaltadas en color marrón, verde o beige. Se permitirán las metálicas o de p.v.c. en los mismos colores. En las fachadas recayentes a la Ronda de la Villa las carpinterías podrán situarse en el plano de fachada con el fin de reducir la visión de los huecos.

• Las barandillas de los balcones se formarán mediante barrotes verticales de forja fundición o acero de sección en cuadradillo, redondos o llanta, formando planos verticales paralelos o perpendiculares a las fachadas. Los pasamanos serán del mismo material que los balaustres. Podrán incluir elementos decorativos del mismo material. La losa del balcón no superará, incluyendo el pavimento, el grosor de 0,18 m. En general no podrán superar la anchura de 1,80 m. En cada edificio, se permitirá un único balcón de mayor anchura que aglutine varios huecos por fachada.

• Cuando un edificio no ocupe totalmente la alineación, ésta deberá completarse mediante una valla cuyo acabado exterior sea el mismo que el del edificio.

• Todas las fachadas de la edificación que sean vistas desde un vial público, aun cuando no se sitúen en la alineación, deberán realizarse con los mismos materiales, salvo en los casos de medianeras en que se justifique que previsiblemente va a ser tapada por la edificación colindante.

• Todas las fachadas de las edificaciones deberán contar con alguno de los acabados permitidos.

c) Cubiertas

• Todos los edificios tendrán una solución de cubierta, que en sus partes vistas desde la vía pública presenten faldones inclinados cuya pendiente se sitúe entre el 30 y el 45% o hastiales.

• Salvo en casos singulares que puedan justificarse, las cubiertas presentarán los aleros en el vial y los hastiales en las medianeras.

Entre otros, casos justificables serían; que el edificio se encuentre en una esquina y sólo vierta hacia un lado, que no ocupe toda la alineación y, por tanto, no presente medianería en alguno de sus lados, etc.

• El único material permitido en la cubierta será la teja, preferiblemente árabe y en cualquier caso de color amarillento imitando la antigua.

• Las cubiertas se resolverán mediante un número mínimo de paños inclinados, evitando pequeñas inflexiones o pequeños paños.

• Las luces y ventilaciones de la planta bajo cubierta se resolverán mediante huecos en fachada o ventanas en cubierta tipo Velux o similar. Únicamente se permite una locana o buhardilla por vertiente de tejado y como máximo dos por edificación.

• La cubierta englobará todos los elementos funcionales del edificio como escaleras, ascensores, etc.

Art. 109. Condiciones de uso en Casco Antiguo.

Un uso será considerado compatible en las áreas con esta calificación cuando cumpla sucesivamente las condiciones recogidas en la siguiente tabla:

USOS DE NUEVA IMPLANTACIÓN			SUELO URBANO		
			CONSOLIDADO		
			CASCO ANTIGUO (CA)		
RESIDENCIALES	VIVIENDA	UNIFAMILIAR	TIPO I Unifamiliar	P - S	
		INDIVIDUENTE	TIPO 2 Vivienda Agraria	P - S	
		UNIFAMILIAR EN COMUNIDAD	I	P - S	
			COLECTIVA		P - S
	RESIDENCIA COMUNITARIA		GRADO 1: < 8 usuarios		C - S
			GRADO 2: Resto		C - B***
HOTELERO		GRADO 1: < 150 m2 construidos		C - S	
		GRADO 2: > 150 m2 construidos		C - B***	

USOS DE NUEVA IMPLANTACIÓN		SUELO URBANO		
		CONSOLIDADO		
		CASCO ANTIGUO (CA)		
		(CA)		
PRODUCTIVOS	INDUSTRIAL	AGROINDUSTRIAL	I	
		INDUSTRIAL	I	
		ALMACENES Y AGENCIAS DE TRANSPORTE	GRADO 1: < 300 m <sup>2</sup> actividad no calificada GRADO 2: < 600 m <sup>2</sup> actividad no calificada	C-B I
		FALLERES Y ARTESANÍA	GRADO 1: < 1 CV y < 50 m <sup>2</sup> GRADO 2: < 2 CV y < 300 m <sup>2</sup> GRADO 3: > 2 CV y < 600 m <sup>2</sup>	C-S C-B I
		GRADO 4: Resto	I	
	COMERCIAL	GRADO 1: Peluquerías < 100 m <sup>2</sup>	C-S	
		GRADO 2: > 300 m <sup>2</sup>	C-B	
		GRADO 3: < 600 m <sup>2</sup>	I	
		GRADO 4: Resto	I	
	OFICINAS	GRADO 1: Despacho profesional, oficina < 100 m <sup>2</sup>	C-S	
		GRADO 2: Resto	C-B	
	RECREATIVOS O DE OCIO	ESPECTÁCULOS	GRADO 1: Aforo < 100 personas	C-B
		SALAS DE REUNIÓN	GRADO 1: Aforo > 100 personas	I
			GRADO 2: Aforo > 100 personas	C-B
	SOCIALES	ENSEÑANZA	ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA	C-E
			C-E	
SANIDAD Y SALUD		GRADO 1: Sin alojamiento < 300 m <sup>2</sup>	C-B	
		GRADO 2: Resto	I	
ASISTENCIA SOCIAL		GRADO 1: < 200 m <sup>2</sup>	C-B**	
		GRADO 2: Resto	C-E**	
CULTURAL		GRADO 1: Sociedad cultural < 200 m <sup>2</sup>	C-S	
		GRADO 2: < 300 m <sup>2</sup>	C-B**	
		GRADO 3: Resto	C-E**	
RELIGIOSO		GRADO 1: < 200 m <sup>2</sup>	C-B**	
	GRADO 2: Resto	C-E**		
DEPORTIVOS	INSTALACIONES ABIERTAS	GRADO 1: Gimnasio < 200 m <sup>2</sup>	C-S	
		GRADO 2: Resto	C-B	
	INSTALACIONES CERRADAS		I	
SERVICIOS PÚBLICOS	DE IMPLANTACIÓN URBANA		C-B**	
	DE IMPLANTACIÓN NO URBANA		I	

CONDICIÓN 1: COMPATIBILIDAD POR LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	CONDICIÓN 2: COMPATIBILIDAD POR SU UBICACIÓN EN LA EDIFICACIÓN
P. USO COMPATIBLE PRINCIPAL	S. SIN DELIMITAR POR EL PLAN
C. USO COMPATIBLE	B. COMPATIBLE SOLO EN PLANTA SÓTANO, BAJA O PRIMERA, CON ACCESO INDEPENDIENTE O EN EDIFICIO EXCLUSIVO
E. USO INCOMPATIBLE	E. COMPATIBLE SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO

ESPECIALIDADES EN LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES  
 \* EN EL CASO DE QUE EL EDIFICIO SEA ÚNICAMENTE DE OFICINAS "B"  
 \*\* EN EDIFICIOS MULTISERVICIOS CON OTROS USOS SOCIALES "S"  
 \*\*\* EN PLANTAS SÓTANO, SOLO INSTALACIONES Y ESPACIOS DE SERVICIOS

### RESIDENCIAL-AGRARIA GRADO 1 (RA1)

Art. 110. *Condiciones geométricas de los elementos de la urbanización en Residencial-Agraria Grado 1.*

#### 1. Condiciones de las parcelas

##### a) Superficie mínima de la parcela

Se establece una superficie mínima de parcela a efectos de ser edificada, segregada o planificada por planeamiento de desarrollo, de 125 metros cuadrados.

##### b) Condiciones de situación y forma de las parcelas

A efectos de edificación, segregación o planificación por planeamiento de desarrollo, toda parcela debe situarse dando frente a vía pública en una longitud mínima de 6 m, en los que la parcela debe poseer un fondo mínimo de 7 m.

##### c) Condiciones especiales de la calificación

Cuando una parcela presente una morfología muy irregular que no permita cumplir las condiciones establecidas anteriormente a efectos de segregación o planificación por planeamiento de desarrollo, pero sustente edificaciones existentes de uso independiente que cumplan por sí solas las condiciones mínimas de habitabilidad, el Ayuntamiento, ante la justificación de este hecho, podrá permitir su segregación o planificación.

#### 2. Condiciones de posición de los viales y espacios libres

##### a) Alineaciones

Las alineaciones serán las señaladas en los planos de clasificación y calificación del suelo.

##### b) Rasantes

Las rasantes serán las existentes en los actuales viales, salvo que sean modificadas por alguna obra ordinaria de urbanización o por el planeamiento de desarrollo.

#### Art. 111. *Dotaciones de aparcamiento en Residencial-Agraria Grado 1.*

1. En la urbanización no se establece ninguna previsión. El Ayuntamiento podrá elaborar un Estudio señalando aquellos puntos del trazado actual en los que puedan preverse plaza de aparcamiento.

2. Todo edificio de nueva creación deberá contar con una plaza de aparcamiento por vivienda salvo que se justifique su imposibilidad por las condiciones de la parcela.

#### Art. 112. *Condiciones estéticas de la urbanización en Residencial-Agraria Grado 1.*

1. El Ayuntamiento podrá establecer mediante Ordenanzas un repertorio tipológico y morfológico de materiales y elementos al que deberá atenerse el diseño de las actuaciones de urbanización que sean llevadas a cabo en este ámbito.

#### Art. 113. *Condiciones geométricas de las edificaciones en Residencial-Agraria Grado 1.*

##### 1. Condiciones de posición de las edificaciones

##### a) Retranqueos a alineación

Las edificaciones podrán situarse con retranqueo libre.

##### b) Retranqueo a linderos

Las edificaciones se situarán con retranqueo libre.

2. Condiciones de ocupación del suelo, volumen máximo y edificabilidad de las edificaciones

##### a) Ocupación del suelo

La ocupación del suelo máxima en planta baja será del 100% y en plantas por encima de ésta del 70%.

##### b) Volumen máximo

El volumen máximo que podrán tener las edificaciones sin fraccionarse formalmente, será de 5.000 m<sup>3</sup>. Este volumen no podrá presentar fachadas de más de 25 m de longitud a vial público sin que su diseño contenga una ruptura formal de dicha fachada.

##### c) Edificabilidad máxima

1,70 metros cuadrados/metro cuadrado

#### 3. Condiciones de altura de las edificaciones

##### a) Alturas máximas:

En edificios situados sin retranqueo a la alineación que de frente a calles de anchura inferior a 6 m, ó cuyo retranqueo sumado al ancho de la calle no alcance la medida señalada, se aplicarán las alturas máximas señaladas para el Casco Antiguo. En el resto se aplicarán las siguientes:

	En edificios por plantas	En naves
De última planta alzada	9,5 metros	
De fachada	10,0 metros	7,5 metros
De cubrera	13,0 metros	9,0 metros

##### b) Número máximos de plantas sobre la rasante

En edificios situados sin retranqueo a la alineación que de frente a calles de anchura inferior a 6 m, ó cuyo retranqueo sumado al ancho de la calle no alcance la medida señalada, se aplicarán los números máximos de plantas sobre la rasante señaladas para el Casco Antiguo. En el resto se aplicarán los siguientes:

#### Planta Baja + Dos Plantas Alzadas

##### c) Excepciones a la regulación general de alturas y plantas.

• El Ayuntamiento podrá exigir que un edificio proyectado se amolde a las alturas de alero de los edificios colindantes. Estas actuaciones no supondrán la modificación del Plan y estarán condicionadas al cumplimiento de las siguientes reglas:

— Se podrán superar las alturas máximas un máximo de 2 m.

— Se podrá superar como máximo el número máximo de plantas sobre rasante en una planta alzada.

— La edificación resultante, únicamente por este motivo, no podrá superar la edificabilidad máxima permitida.

— En el caso de reducción de alturas, deberá justificarse la posibilidad del cumplimiento de las alturas mínimas de planta exigidas en las disposiciones generales de la edificación según el uso o en caso contrario, reducir el número máximo de plantas.

— En el caso de reducción de plantas, deberá justificarse la posibilidad de que pueda agotarse la edificabilidad en la parcela.

• Cuando las alturas de los edificios colindantes justifiquen, en aras a una mejor ordenación del área, la superación de las alturas máximas ó número máximo de plantas establecidos en el Plan para el Casco Antiguo, los particulares podrán formular Estudios de Detalle que contemplen estos aumentos y el Ayuntamiento si los considera convenientes aprobarlos sin que ello suponga la modificación del Plan. Esta actuación estará condicionada al cumplimiento de las siguientes reglas:

— Se podrán superar las alturas máximas un máximo de 2 m.

— Se podrá superar como máximo el número máximo de plantas sobre rasante en una planta alzada.

— La edificación resultante, únicamente por este motivo, no podrá superar la edificabilidad máxima permitida.

#### 4. Construcciones por encima de la altura máxima de la última planta alzada

Se aplicará la regulación general.

#### Art. 114. *Condiciones estéticas de las edificaciones en Residencial-Agraria Grado 1.*

1. En las fachadas que dan frente a la Ronda de la Villa se seguirán las condiciones estéticas establecidas para el Casco Antiguo, quedando el resto de la edificación condicionada estéticamente a que al menos armonice con esta fachada.

#### 2. En el resto

##### a) Volúmenes

Los volúmenes de las edificaciones deben ser sencillos y claros. Cada uno deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubrición, sin que la mezcla de unos con otros desvirtúe su lectura volumétrica.

La planta de las edificaciones debe componerse mediante rectángulos más o menos adaptados a las irregularidades de la alineación o de la parcela, en los que cada uno presenta una cubierta coherente con dicha planta.

##### b) Fachadas

• Todos los edificios tendrán alero que correrá a lo largo de todas las fachadas a las que den aguas las cubiertas y en ningún caso éste podrá ser cortado por huecos.

• Se permiten los siguientes materiales de recubrimiento o acabado:

— Revocos, enfoscado o estucados, de color natural o pintados en su caso, en colores blanco, ocre o terrazo.

— Ladrillo cara vista.

— Piedra vista en los muros de sillería.

• En las naves, los acabados de fachada señalados en el punto anterior sólo serán obligatorios en sus fachadas visibles desde la vía pública.

## c) Cubiertas

Los edificios configurados por plantas tendrán una solución de cubierta mediante faldones inclinados cuya pendiente se situará entre el 30 y el 45%. Las naves podrán tener del 10% al 40%.

## Art. 115. Condiciones de uso en Residencial-Agraria Grado 1.

1. Un uso será considerado compatible en las áreas con esta calificación cuando cumpla sucesivamente las condiciones recogidas en la siguiente tabla:

USOS DE NUEVA IMPLANTACIÓN				SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL AGRARIA GRADO 1 (RA1)
RESIDENCIALES	VIVIENDA	UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE	TIPO 1: Unifamiliar	P-S
		UNIFAMILIAR EN COMUNIDAD	TIPO 2: Vivienda Agraria	P-S
		COLECTIVA		C-S
		RESIDENCIA COMUNITARIA	GRADO 1: < 8 usuarios	C-S
PRODUCTIVOS	INDUSTRIAL	AGROINDUSTRIAL INDUSTRIAL	GRADO 1: < 300 m2 actividad no calificada	C-B
		ALMACENES Y AGENCIAS DE TRANSPORTE	GRADO 2: < 600 m2 actividad no calificada	C-E
		TALLERES Y ARTESANÍA	GRADO 3: Resto	C-S
		COMERCIAL	GRADO 1: Pshuqueras < 100 m2	C-S
SOCIALES	ENSEÑANZA	SANIDAD Y SALUD	GRADO 1: Sin alojamiento < 300 m2	C-B
		ASISTENCIA SOCIAL	GRADO 2: Resto	C-E
		CULTURAL	GRADO 1: Sociedad cultural < 200 m2	C-S
		RELIGIOSO	GRADO 2: < 200 m2	C-B

CONDICIÓN 1: COMPATIBILIDAD POR LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	CONDICIÓN 2: COMPATIBILIDAD POR SU UBICACIÓN EN LA EDIFICACIÓN
P: USO COMPATIBLE PRINCIPAL	S: SIN DELIMITAR POR EL PLAN
C: USO COMPATIBLE	B: COMPATIBLE SOLO EN PLANTA SÓTANO, BAJA O PRIMERA, CON ACCESO INDEPENDIENTE O EN EDIFICIO EXCLUSIVO
E: USO INCOMPATIBLE	E: COMPATIBLE SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO

ESPECIALIDADES EN LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES

\* EN EL CASO DE QUE EL EDIFICIO SEA ÚNICAMENTE DE OFICINAS "B"

\*\* EN EDIFICIOS MULTISERVICIOS CON OTROS USOS SOCIALES "S"

\*\*\* EN PLANTAS SÓTANO, SOLO INSTALACIONES Y ESPACIOS DE SERVICIOS

## AGROINDUSTRIAL GRADO 1 (A1)

Art. 116. Condiciones geométricas de los elementos de la urbanización en Agroindustrial Grado 1.

## 1. Condiciones de las parcelas

## a) Superficie mínima de la parcela

Se establece una superficie mínima de parcela a efectos de ser edificada, segregada o planificada por planeamiento de desarrollo, de 1000 metros cuadrados.

## b) Condiciones de situación y forma de las parcelas

A efectos de edificación, segregación o planificación por planeamiento de desarrollo, toda parcela debe situarse dando frente a vía pública en una longitud mínima de 15 m.

## 2. Condiciones de posición de los viales y espacios libres

## a) Alineaciones

Las alineaciones serán las señaladas en los planos de clasificación y calificación del suelo.

## b) Rasantes

Las rasantes serán las existentes en los actuales viales, salvo que sean modificadas por alguna obra ordinaria de urbanización o por el planeamiento de desarrollo.

## Art. 117. Dotaciones de aparcamiento en Agroindustrial Grado 1.

1. En la urbanización no se establece ninguna previsión. El Ayuntamiento podrá elaborar un Estudio señalando aquellos puntos del trazado actual en los que puedan preverse plaza de aparcamiento.

2. Toda industria deberá contar en el interior de su parcela con una plaza de aparcamiento por cada 3 trabajadores.

Art. 118. Condiciones estéticas de la urbanización en Agroindustrial Grado 1.

El Ayuntamiento podrá establecer mediante Ordenanzas un repertorio tipológico y morfológico de materiales y elementos al que deberá atenerse el diseño de las actuaciones de urbanización que sean llevadas a cabo en este ámbito.

Art. 119. Condiciones geométricas de las edificaciones en Agroindustrial Grado 1.

## 1. Condiciones de posición de las edificaciones

## a) Retranqueos a alineación

Las edificaciones podrán situarse con retranqueo libre.

## b) Retranqueo a linderos

Las edificaciones se situarán un retranqueo mínimo de 3 m.

2. Condiciones de ocupación del suelo, volumen máximo y edificabilidad de las edificaciones

## a) Ocupación del suelo

La ocupación máxima del suelo será del 70% de la parcela neta.

## b) Edificabilidad máxima.

0,85 metros cuadrados/metro cuadrado

## 3. Condiciones de altura de las edificaciones

## a) Alturas máximas:

• De última planta alzada: 9,5 m

• De fachada: 10,0 m

• De Cumbre: 13,0 m

## b) Número máximos de plantas sobre la rasante

Planta Baja + Dos Plantas Alzadas

## c) Excepciones a la regulación general de alturas

El Ayuntamiento podrá permitir la realización de elementos puntuales de mayor altura que las establecidas como máximas cuando considere suficientemente justificado que el proceso industrial requiere su existencia.

4. Construcciones por encima de la altura máxima de la última planta alzada

Se aplicará la regulación general.

## Art. 120. Condiciones de uso en Agroindustrial Grado 1.

1. Un uso será considerado compatible en las áreas con esta calificación cuando cumpla sucesivamente las condiciones recogidas en la siguiente tabla:

USOS DE NUEVA IMPLANTACIÓN				SUELO URBANO CONSOLIDADO AGROINDUSTRIAL GRADO 1 (A1)
RESIDENCIALES	VIVIENDA	UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE	TIPO 1: Unifamiliar	I
		UNIFAMILIAR EN COMUNIDAD	TIPO 2: Vivienda Agraria	I
		COLECTIVA		I
		RESIDENCIA COMUNITARIA	GRADO 1: < 8 usuarios	I
PRODUCTIVOS	INDUSTRIAL	AGROINDUSTRIAL INDUSTRIAL	GRADO 1: < 300 m2 actividad no calificada	C-S
		ALMACENES Y AGENCIAS DE TRANSPORTE	GRADO 2: < 600 m2 actividad no calificada	C-S
		TALLERES Y ARTESANÍA	GRADO 3: Resto	C-S
		COMERCIAL	GRADO 1: Pshuqueras < 100 m2	C-S
SOCIALES	ENSEÑANZA	SANIDAD Y SALUD	GRADO 1: Sin alojamiento < 300 m2	C-B
		ASISTENCIA SOCIAL	GRADO 2: Resto	C-E
		CULTURAL	GRADO 1: Sociedad cultural < 200 m2	C-S
		RELIGIOSO	GRADO 2: < 200 m2	C-B

CONDICIÓN 1: COMPATIBILIDAD POR LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	CONDICIÓN 2: COMPATIBILIDAD POR SU UBICACIÓN EN LA EDIFICACIÓN
P: USO COMPATIBLE PRINCIPAL	S: SIN DELIMITAR POR EL PLAN
C: USO COMPATIBLE	B: COMPATIBLE SOLO EN PLANTA SÓTANO, BAJA O PRIMERA, CON ACCESO INDEPENDIENTE O EN EDIFICIO EXCLUSIVO
E: USO INCOMPATIBLE	E: COMPATIBLE SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO

ESPECIALIDADES EN LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES

\* EN EL CASO DE QUE EL EDIFICIO SEA ÚNICAMENTE DE OFICINAS "B"

\*\* EN EDIFICIOS MULTISERVICIOS CON OTROS USOS SOCIALES "S"

\*\*\* EN PLANTAS SÓTANO, SOLO INSTALACIONES Y ESPACIOS DE SERVICIOS

\*\*\*\* RELACIONADOS CON LA AGROINDUSTRIA

## CAPITULO 3

## DETERMINACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## SECCIÓN PRIMERA

## DISPOSICIONES GENERALES

## Art. 121. Desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado.

1. Sin perjuicio de las facultades municipales para formular otros Planes Especiales o Estudios de Detalle no expresamente previstos en el Plan General, el Plan prevé la delimitación de Unidades de Ejecución y ordenación detallada de todos los terrenos que se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado. En estos ámbitos, previamente a cualquier actuación, será necesaria la aprobación de los instrumentos de desarrollo establecidos en el Plan, con sujeción a los objetivos y condiciones que se establecen en estas normas y con el contenido y finalidad fijados para estos instrumentos en la legislación urbanística.

2. La delimitación de las Unidades de Ejecución y su ordenación detallada figura en los planos de clasificación y calificación del suelo correspondientes.

3. Para el desarrollo de las Unidades de Ejecución, salvo que se alteren significativamente las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan, será necesi-



saría la realización de un Proyecto de reparcelación en los casos en que aglutinen a varios propietarios, y un Proyecto de Urbanización.

4. En los casos en los que se pretendan alterar significativamente las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan, será a su vez necesaria la realización previa de un Plan Especial. En ningún caso la modificación de dichas alineaciones y rasantes podrá significar la disminución de los espacios públicos señalados en el Plan. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de dicho planeamiento de desarrollo en los casos en que considere que la nueva ordenación deteriora las previsiones establecidas para ámbitos superiores al de la Unidad.

No se entenderá como una modificación significativa de las alineaciones el ensanchamiento de las calles hasta un 40%, su reducción hasta en un 10% o los pequeños ajustes derivados de la aplicación de mayor estudio o cartografías más precisas. Sí se entenderá como una modificación significativa la eliminación de alguna de las calles previstas o su desplazamiento cuando éste conlleve su desajuste con otras calles existentes o las previstas en otras unidades adyacentes.

5. La ejecución de los Proyectos de Urbanización podrá verse en varias fases, siempre que en los ámbitos resultantes de cada una, los terrenos alcancen la condición de solar. Estos ámbitos parciales ya urbanizados podrán ser edificados.

6. Las unidades 2, 3, 8 y 13 determinadas por el Plan en este suelo, serán consideradas como sometidas a un proceso de reforma integral. El resto de unidades serán consideradas como sometidas a un proceso integral de urbanización.

7. El desarrollo de cualquier unidad de ejecución deberá ser precedido por una declaración por parte del Ayuntamiento de disponibilidad de caudal de agua suficiente para las necesidades que se prevean en éste ámbito.

Art. 122. *Suelo perteneciente a Sistemas Generales en Suelo Urbano No Consolidado.*

En Suelo Urbano No Consolidado el Plan incluye todos los terrenos afectados por sistemas generales en las diferentes delimitaciones de Unidades de Ejecución.

Art. 123. *Aprovechamientos y coeficientes de homogeneización.*

1. El Plan establece el aprovechamiento objetivo y medio en cada Unidad de Ejecución.

2. Los Proyectos de Reparcelación y los planeamientos derivados en su caso, se realizarán en base a los coeficientes de homogeneización de usos establecidos por el Plan.

3. Los Coeficientes de homogeneización aplicables en suelo urbano no consolidado en función de los usos serán los señalados en la siguiente tabla:

Usos	Coefficientes de Homogeneización
VIVIENDA libre	1,00
VIVIENDA PROTEGIDA precio básico	0,30
VIVIENDA PROTEGIDA precio máximo	0,50
RESTO USOS RESIDENCIALES	1,00
INDUSTRIAL	1,00
COMERCIAL	1,00
OFICINAS	1,00
RECREATIVO	1,00
SOCIALES Y SERVICIOS PRIVADOS	1,00

Art. 124. *Materialización de la cesión del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del ámbito.*

Las cesiones de suelo urbanizado y aprovechamiento que deriven del diez por ciento del aprovechamiento medio de las unidades de ejecución que debe cederse al Ayuntamiento se materializarán mediante áreas compactas, salvo indicación contraria de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o justificación de la imposibilidad de efectuarlas de esta manera. Dichas cesiones se situarán a su vez, en el área de la unidad de ejecución que justificadamente sea determinada por los mismos Servicios, que deberán tener en cuenta la existencia de usos anteriores a la urbanización que se mantengan, así como las ventajas que pueda ofrecer su situación en suelos que puedan conectarse con los resultantes de la misma naturaleza en unidades o sectores colindantes.

Art. 125. *Plazos para la urbanización y la edificación.*

1. En Suelo Urbano No Consolidado, los propietarios del suelo de una Unidad de Ejecución estarán obligados a completar su urbanización en el plazo máximo de cuatro años, contados a partir del momento en el que se produzca una declaración administrativa dictada por el Ayuntamiento en el sentido de que en dicho plazo y en relación a dicha Unidad se habrán al menos iniciado las obras de construcción de los Sistemas Generales que condicionen su desarrollo y que existe disponibilidad de suministro de agua. Este plazo se prorrogará automáticamente en el tiempo en que la construcción de los Sistemas Generales señalados anteriormente supere el plazo señalado de dos años.

2. Una vez completada la urbanización, se aplicarán en cuanto a la edificación los plazos establecidos para el suelo Urbano Consolidado.

3. El Ayuntamiento podrá prorrogar los plazos anteriores, mediando causa justa, por un periodo máximo igual a los mismos.

4. Cuando el desarrollo de las unidades de ejecución prevea la construcción de viviendas acogidas a regímenes de protección pública, los plazos deberán establecerse justificando su concordancia con los períodos de vigencia de los planes y programas sectoriales de vivienda a los que se prevea acoger las viviendas.

Art. 126. *Sistemas de Actuación.*

1. La Unidad de Ejecución número 9 se desarrollará por el sistema de Cooperación. El resto de Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan General en Suelo Urbano No Consolidado se desarrollarán por cualquiera de los sistemas de actuación indirecta propuestos por la iniciativa privada de acuerdo con lo previsto en la Ley urbanística.

2. Cuando un sistema de actuación indirecta no fuera desarrollado en el plazo establecido por este Plan General para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, el Ayuntamiento podrá sustituirlo por otro, directo o indirecto, en los términos previstos en la Ley Urbanística.

3. En el caso del establecimiento de un convenio urbanístico, en el que se cumplan los supuestos previstos en el artículo 84.3 de la Ley 5/1999 Urbanística, podrá sustituirse el sistema de actuación señalado en el Plan General para la Unidad de Ejecución.

Art. 127. *Ejecución directa de los Sistemas Generales.*

1. La Administración podrá en todo caso ejecutar directamente los Sistemas Generales o algunos de sus elementos, obteniendo el suelo mediante cesión obligatoria por su inclusión o adscripción a Unidades de Ejecución si es posible. Cuando la modalidad anterior no sea practicable mediante ocupación directa en la forma prevista en los artículos 110 y siguientes de la Ley Urbanística y cuando no sean posibles o convenientes las modalidades anteriores mediante la expropiación forzosa.

2. La obtención por adscripción de los suelos urbanos no consolidados podrá concretarse en Convenio Urbanístico en los casos en los que el Plan General la determina.

Art. 128. *Régimen para la implantación de usos y/o edificaciones en terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado.*

1. Con las excepciones establecidas en la legislación urbanística para los usos y obras de carácter provisional, en los terrenos que son clasificados en el Plan como Suelo Urbano No Consolidado, no podrá autorizarse la implantación de usos y/o edificaciones en tanto no alcance la condición de solar mediante la aprobación y ejecución de los instrumentos de desarrollo establecidos en el Plan para la Unidad de Ejecución en que se encuentren.

2. Cuando estos terrenos tengan la condición de solar, el régimen para la implantación de usos y/o edificaciones será el establecido en las disposiciones generales del Plan, con las particularidades señaladas en la calificación del área en que se encuentre y en su caso, lo señalado por el planeamiento de desarrollo.

Art. 129. *Régimen para el desarrollo, ampliación, reforma y conservación de los usos y edificaciones existentes en terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado.*

1. Con las excepciones establecidas en la legislación urbanística para los usos y obras de carácter provisional, a los usos y edificaciones existentes en Suelo Urbano No Consolidado con antelación a la aprobación de éste, les será aplicado el régimen establecido en el Plan para los usos y edificaciones considerados como fuera de ordenación no tolerados, en tanto el terreno que ocupan no alcance la condición de solar mediante la aprobación y ejecución de los instrumentos de desarrollo establecidos en el Plan para la Unidad de Ejecución en que se encuentren.

2. Cuando los terrenos ocupados por los usos o edificaciones existentes tengan la condición de solar, les será aplicado el régimen correspondiente a su consideración como permitidos o fuera de ordenación, en función de su compatibilidad con la ordenación que el Plan asigna en la calificación del área en que se encuentran o en su caso, del planeamiento de desarrollo.

## SECCIÓN SEGUNDA

### CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CALIFICACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 130. *Definición y clasificación.*

1. En Suelo Urbano No Consolidado, el Plan determina las siguientes calificaciones:

- d) RA2 Residencial-Agraria Grado 2
- e) I1 Industrial Grado 1

2. La calificación aplicable a cada área de Suelo Urbano No Consolidado se señala en los planos de clasificación y calificación del suelo.

#### RESIDENCIAL-AGRARIA GRADO 2 (RA2)

Art. 131. *Condiciones geométricas de los elementos de la urbanización en Residencial-Agraria Grado 2.*

1. Condiciones de las parcelas

a) Superficie mínima de la parcela

Se establece una superficie mínima de parcela a efectos de ser edificada, segregada o planificada por planeamiento de desarrollo, de 125 metros cuadrados.

b) Condiciones de situación y forma de las parcelas

A efectos de edificación, segregación o planificación por planeamiento de desarrollo, toda parcela debe situarse dando frente a vía pública en una longitud mínima de 6 m, en los que la parcela debe poseer un fondo mínimo de 7 m.

c) Condiciones especiales de la calificación

Cuando una parcela presente una morfología muy irregular que no permita cumplir las condiciones establecidas anteriormente a efectos de segregación o planificación por el planeamiento de desarrollo, pero sustente edificaciones

existentes de uso independiente que cumplan por sí solas las condiciones mínimas de habitabilidad, el Ayuntamiento, ante la justificación de este hecho, podrá permitir su segregación o planificación.

## 2. Condiciones de posición de los viales y espacios libres

### a) Alineaciones

Las alineaciones serán las señaladas en los planos de clasificación y calificación del suelo, salvo en las situaciones en que sea procedente la realización de un Plan Especial, en cuyo caso será éste el que las determine en el interior de la Unidad.

### b) Rasantes

Las rasantes serán las existentes en los actuales viales y las resultantes de los Proyectos de Urbanización, salvo en las situaciones en que sea procedente la realización de un Plan Especial, en cuyo caso será éste el que las determine en el interior de la Unidad.

## Art. 132. Dotaciones de aparcamiento en Residencial-Agraria Grado 2.

1. En la urbanización no se establece ninguna previsión. El Ayuntamiento podrá elaborar un Estudio señalando aquellos puntos del trazado actual en los que puedan preverse plaza de aparcamiento.

2. Todo edificio de nueva creación deberá contar con una plaza de aparcamiento por vivienda.

## Art. 133. Condiciones estéticas de la urbanización en Residencial-Agraria Grado 2.

El Ayuntamiento podrá establecer mediante Ordenanzas un repertorio tipológico y morfológico de materiales y elementos al que deberá atenerse el diseño de las actuaciones de urbanización que sean llevadas a cabo en este ámbito.

## Art. 134. Condiciones geométricas de las edificaciones en Residencial-Agraria Grado 2.

### 1. Condiciones de posición de las edificaciones

#### a) Retranqueos a alineación

Las edificaciones podrán situarse con retranqueo libre.

#### b) Retranqueo a linderos

Las edificaciones se situarán con retranqueo libre.

2. Condiciones de ocupación del suelo, volumen máximo y edificabilidad de las edificaciones

#### a) Ocupación del suelo

La ocupación máxima en planta baja será del 100% y en plantas por encima de ésta del 70%.

#### b) Volumen máximo

El volumen máximo que podrán tener las edificaciones sin fraccionarse formalmente, será de 5.000 m<sup>3</sup>. Este volumen no podrá presentar fachadas de más de 25 m de longitud a vial público sin que su diseño contenga una ruptura formal de dicha fachada.

### 3. Condiciones de altura de las edificaciones

#### a) Alturas máximas:

En edificios situados sin retranqueo a la alineación que de frente a calles de anchura inferior a 6 m, ó cuyo retranqueo sumado al ancho de la calle no alcance la medida señalada, se aplicarán las alturas máximas señaladas para el Casco Antiguo. En el resto se aplicarán las siguientes:

	En edificios por plantas	En naves
De última planta alzada	9,5 metros	
De fachada	10,0 metros	7,5 metros
De cumbrera	13,0 metros	9,5 metros

#### b) Número máximos de plantas sobre la rasante

En edificios situados sin retranqueo a la alineación que de frente a calles de anchura inferior a 6 m, ó cuyo retranqueo sumado al ancho de la calle no alcance la medida señalada, se aplicarán los números máximos de plantas sobre la rasante señaladas para el Casco Antiguo. En el resto se aplicarán los siguientes:

Planta Baja + Dos Plantas Alzadas

4. Construcciones por encima de la altura máxima de la última planta alzada.

Se aplicará la regulación general.

## Art. 135. Condiciones estéticas de las edificaciones en Residencial-Agraria Grado 2.

### 1. Volúmenes

Los volúmenes de las edificaciones deben ser sencillos y claros. Cada uno deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubierta, sin que la mezcla de unos con otros desvirtúe su lectura volumétrica.

La planta de las edificaciones debe componerse mediante rectángulos más o menos adaptados a las irregularidades de la alineación o de la parcela, en los que cada uno presenta una cubierta coherente con dicha planta.

### 2. Fachadas

a) Todos los edificios tendrán alero que correrá a lo largo de todas las fachadas a las que den aguas las cubiertas y en ningún caso éste podrá ser cubierto por huecos.

#### b) Se permiten los siguientes materiales de recubrimiento o acabado:

—Revocos, enfoscado o estucados, de color natural o pintados en su caso, en colores blanco, ocre o terroso.

—Ladrillo caravista.

—Piedra vista en los muros de sillería.

c) En las naves, los acabados de fachada señalados en la letra anterior sólo serán obligatorios en sus fachadas visibles desde la vía pública.

### 3. Cubiertas

Todos los edificios tendrán una solución de cubierta mediante faldones inclinados cuya pendiente se situará entre el 30 y el 45%. Las naves podrán tener del 10% al 40%.

## Art. 136. Distribución de aprovechamientos, localización en parcelas y aplicación de los coeficientes de homogeneidad en Residencial-Agraria Grado 2.

1. Los proyectos de reparcelación y los planeamientos derivados en su caso, determinarán la distribución de los aprovechamientos y su vinculación a los usos de manera que en la unidad se garantice el cumplimiento de los márgenes señalados en el siguiente cuadro y en los apartados posteriores de este artículo:

USOS DEL APROVECHAMIENTO	Aprov. homog. máximo	Aprov. homog. mínimo
VIVIENDA PROTEGIDA precio básico	No regulado	No regulado
VIVIENDA PROTEGIDA precio máximo		
RESTO USOS RESIDENCIALES		
INDUSTRIAL		
COMERCIAL		
OFICINAS		
RECREATIVO		
SOCIALES Y SERVICIOS PRIVADOS		

El objeto de estos parámetros es mantener en las unidades la ordenación de usos prevista en el Plan permitiendo cierta arbitrariedad en su desarrollo.

2. El aprovechamiento que en los proyectos de reparcelación o en los planeamientos derivados en su caso, o en el Plan, quede vinculado específicamente a un uso, se localizara sobre parcelas en las el máximo desarrollo edificatorio de dicho aprovechamiento no supere la edificabilidad de dos como un metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de parcela neta.

El objeto de esta medida es garantizar que las unidades se planifican teniendo en cuenta el efecto de los coeficientes de homogeneidad (en especial en lo relativo al uso de vivienda protegida) sobre la edificabilidad manteniendo la ordenación volumétrica prevista en el Plan. A su vez promover la determinación de hacer viviendas protegidas.

3. El aprovechamiento que en los proyectos de reparcelación o en los planeamientos derivados en su caso, y en el Plan, no quede vinculado a un uso específico, quedará limitado en su desarrollo edificatorio a que en la parcela en que se aplique se cumplan los límites máximos de ocupación y altura de las edificaciones establecidos en su calificación, aun cuando no se pueda agotar todo el aprovechamiento que le corresponda.

El objeto de esta medida es aclarar la situación en queda una parcela en la que a posteriori se decide desarrollar el uso de vivienda protegida y evitar edificabilidades que alteren la ordenación volumétrica prevista en el Plan.

4. Los coeficientes de homogeneidad específicos establecidos para los usos de vivienda protegida serán aplicables al aprovechamiento que los proyectos de reparcelación o planeamientos derivados determinen específicamente para este uso en tanto que la superficie construible para el conjunto de las parcelas de la unidad no supere la edificabilidad de dos como un metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de parcelas netas. En el caso de que se supere dicho límite, con la excepción descrita en el siguiente apartado, se aplicará al conjunto del aprovechamiento destinado a este uso un coeficiente corregido calculado de acuerdo con el ejemplo que acompaña este artículo.

El objeto de esta medida es controlar la edificabilidad en las unidades, permitiendo la existencia de unos coeficientes de homogeneidad muy favorables para el uso de vivienda protegida.

5. Los coeficientes de homogeneidad específicos para el uso de vivienda protegida serán aplicados siempre al aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y que el Plan obliga a dedicar a este uso.

6. El Ayuntamiento deberá destinar obligatoriamente, en las unidades destinadas a usos residenciales cuya superficie se encuentre entre cinco mil y diez mil metros cuadrados, el cincuenta por ciento del aprovechamiento que le corresponda para el uso de vivienda protegida. En las unidades de superficie superior a diez mil metros cuadrados esta obligación alcanzará al treinta por ciento del aprovechamiento que le corresponda.

El objeto de esta medida es garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de viviendas protegidas.

Ejemplo aplicación de estas medidas:

Datos de unidad: Superficie: unidad = 16.000 m<sup>2</sup>; Superficie suma parcelas netas = 12.000 m<sup>2</sup>; Aprovechamiento objetivo = 19.000m<sup>2</sup>. Se parte de una distribución de aprovechamientos determinada por planeamiento aplicando los coeficientes de homogeneidad específicos señalados en el Plan:

Distribución usos planeamiento	USOS	%	Aprov. Uso	Coefi. Homog.	Sup. Construible	Edificabilidad
Ayuntamiento, 30% del 10%	Vivienda Prot. Prec. Bas.	1,00%	190	0,30	633	sobre el
	Vivienda Prot. Prec. Max.	2,00%	380	0,50	760	conjunto de
Ayuntamiento y resto	Vivienda Prot. Prec. Bas.	15,00%	2.850	0,30	9.500	parcelas netas
	Vivienda Prot. Prec. Max.	20,00%	3.800	0,50	7.600	
Propietarios	Otros usos	62,00%	11.780	1,00	11.780	
SUMA					30.273	2.52

La edificabilidad sobre el conjunto de las parcelas netas sobrepasa el máximo establecido por el Plan y por tanto es necesario corregir los coeficientes de homogeneidad de las viviendas protegidas. Lo primero es averiguar cual es la superficie construible máxima en la unidad (12.000x2,1= 25.200 m<sup>2</sup>) para después con este dato conocer la que puede destinarse a vivienda de protección aplicándole el coeficiente corregido. (25.200-633-760-11.780)= 12.027) Con estos datos deberá resolverse la siguiente ecuación donde "x" es el coeficiente de homogeneidad corregido para las viviendas protegidas de precio básico e "y" el de las de precio máximo.

$X/0,30 = y/0,50$

De donde se deduce que  $x = 0,4265$  e  $y = 0,7109$

$2,850/x + 3,800/y = 12,027$

Aplicando estos valores el resultado es el siguiente:

Distribución usos planeamiento	USOS	%	Aprov. Uso	Coeff. Homog.	Sup. Construible	Edificabilidad
Ayuntamiento, 30% del 10%	Vivienda Prot. Prec. Bas.	1,00%	190	0,30	633	sobre el
Obligado por el Plan	Vivienda Prot. Prec. Max.	2,00%	380	0,50	760	Conjunto de
Ayuntamiento y resto	Vivienda Prot. Prec. Bas.	15,00%	2.850	0,4265	6.682	Parcelas netas
Propietarios	Vivienda Prot. Prec. Max.	20,00%	3.800	0,7109	5.345	
	Otros usos	62,00%	11.780	1,00	11.780	
SUMA					25.201	2,10

**Art. 137. Condiciones de uso en Residencial-Agraria Grado 2.**

1. Un uso será considerado compatible en las áreas con esta calificación cuando cumpla sucesivamente las condiciones recogidas en la siguiente tabla:

USOS DE NUEVA IMPLANTACIÓN			SUELO URBANO
			NO CONSOLIDADO
			RESIDENCIAL AGRARIA GRADO 2 (RA2)
RESIDENCIALES	VIVIENDA	UNIFAMILIAR	TIPO 1: Unifamiliar P-S
		INDEPENDIENTE	TIPO 2: Vivienda Agraria P-S
	RESIDENCIA COMUNITARIA	UNIFAMILIAR EN COMUNIDAD	C-S
		COLECTIVA	C-S
HOTELERO	GRADO 1: < 8 usuarios	C-B**	
	GRADO 2: Resto	C-S	
PRODUCTIVOS	INDUSTRIAL	AGROINDUSTRIAL	I
		ALMACENES Y AGENCIAS DE TRANSPORTE	GRADO 1: < 300 m2 actividad no calificada C-B
		TALLERES Y ARTESANÍA	GRADO 2: < 600 m2 actividad no calificada C-E
		GRADO 3: Resto	I
		GRADO 1: < 1 CV y < 50 m2	C-S
		GRADO 2: < 2 CV y < 300 m2	C-B
		GRADO 3: > 2 CV y < 600 m2	I
		GRADO 4: Resto	I
		COMERCIAL	GRADO 1: Peluquerías < 100 m2 C-S
		GRADO 2: > 300 m2 C-B	
	GRADO 3: < 600 m2 I		
	GRADO 4: Resto I		
	OFICINAS	GRADO 1: Despacho profesional, oficina < 100 m2 C-S	
	GRADO 2: Resto C-B		
	RECREATIVOS O DE OCHO	ESPECTACULOS	GRADO 1: Aforo < 100 personas C-B
SALAS DE REUNION	GRADO 2: Aforo > 100 personas C-B		
ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA	GRADO 1: Aforo < 100 personas C-E		
GRADO 2: Aforo > 100 personas C-B			
SOCIALES	ENSEÑANZA	C-E	
	SANIDAD Y SALUD	C-B	
	ASISTENCIA SOCIAL	GRADO 1: Sin alojamiento < 300 m2 C-B	
	CULTURAL	GRADO 2: Resto C-B	
	RELIGIOSO	GRADO 1: < 200 m2 C-B**	
	GRADO 2: Resto C-E**		
	DEPORTIVOS	INSTALACIONES ABIERTAS C-S	
	INSTALACIONES CERRADAS	GRADO 1: Gimnasio < 200 m2 C-B	
	GRADO 2: Resto C-B		
	SERVICIOS PUBLICOS	DE IMPLANTACION URBANA C-B**	
DE IMPLANTACION NO URBANA I			
CONDICIÓN 1: COMPATIBILIDAD POR LA ORDENACIÓN DEL ÁREA		CONDICIÓN 2: COMPATIBILIDAD POR SU UBICACIÓN EN LA EDIFICACIÓN	
F. USO COMPATIBLE PRINCIPAL		S. SIN DELIMITAR POR EL PLAN	
C. USO COMPATIBLE		B. COMPATIBLE SOLO EN PLANTA SÓTANO, BAJA O PRIMERA, CON ACCESO INDEPENDIENTE O EN EDIFICIO EXCLUSIVO	
E. USO INCOMPATIBLE		E. COMPATIBLE SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO	

ESPECIALIDADES EN LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES  
 \* EN EL CASO DE QUE EL EDIFICIO SEA ÚNICAMENTE DE OFICINAS "B"  
 \*\* EN EDIFICIOS MULTISERVICIOS CON OTROS USOS SOCIALES "S"  
 \*\*\* EN PLANTAS SÓTANO, SOLO INSTALACIONES Y ESPACIOS DE SERVICIOS

**INDUSTRIAL GRADO 1 (I1)**

**Art. 138. Condiciones geométricas de los elementos de la urbanización en Industrial Grado 1.**

1. Condiciones de las parcelas

a) Superficie mínima de la parcela

Se establece una superficie mínima de parcela a efectos de ser edificada, segregada o planificada por planeamiento de desarrollo, de 1000 metros cuadrados.

b) Condiciones de situación y forma de las parcelas

A efectos de edificación, segregación o planificación por planeamiento de desarrollo, toda parcela debe situarse dando frente a vía pública en una longitud mínima de 15 m.

2. Condiciones de posición de los viales y espacios libres

a) Alineaciones

Las alineaciones serán las señaladas en los planos de clasificación y calificación del suelo, salvo en las situaciones en que sea procedente la realización de un Plan Especial, en cuyo caso será éste el que las determine en el interior de la Unidad.

b) Rasantes

Las rasantes serán las existentes en los actuales viales y las resultantes de los Proyectos de Urbanización, salvo en las situaciones en que sea procedente la realización de un Plan Especial, en cuyo caso será éste el que las determine en el interior de la Unidad.

**Art. 139. Dotaciones de aparcamiento en Industrial Grado 1.**

1. En la urbanización no se establece ninguna previsión. El Ayuntamiento podrá elaborar un Estudio señalando aquellos puntos del trazado actual en los que puedan preverse plaza de aparcamiento.

2. Toda industria deberá contar en el interior de su parcela con una plaza de aparcamiento por cada 3 trabajadores.

**Art. 140. Condiciones estéticas de la urbanización en Industrial Grado 1.**

El Ayuntamiento podrá establecer mediante Ordenanzas un repertorio tipológico y morfológico de materiales y elementos al que deberá atenerse el diseño de las actuaciones de urbanización que sean llevadas a cabo en este ámbito.

**Art. 141. Condiciones geométricas de las edificaciones en Industrial Grado 1.**

1. Condiciones de posición de las edificaciones

a) Retranqueos a alineación

Las edificaciones podrán situarse con retranqueo libre.

b) Retranqueo a linderos

Las edificaciones se situarán un retranqueo mínimo de 3 m.

2. Condiciones de ocupación del suelo, volumen máximo y edificabilidad de las edificaciones

a) Ocupación del suelo

La ocupación máxima del suelo será del 60% de la parcela neta.

3. Condiciones de altura de las edificaciones

a) Alturas máximas:

—De última planta alzada: 9,5 m

—De fachada: 10,0 m

—De cumbrera: 13,0 m

b) Número máximos de plantas sobre la rasante

Planta Baja + Dos Plantas Alzadas

c) Excepciones a la regulación general de alturas

El Ayuntamiento podrá permitir la realización de elementos puntuales de mayor altura que las establecidas como máximas cuando considere suficientemente justificado que el proceso industrial requiere su existencia.

4. Construcciones por encima de la altura máxima de la última planta alzada. Se aplicará la regulación general.

**Art. 142. Distribución de aprovechamientos, localización en parcelas y aplicación de los coeficientes de homogeneidad en Industrial Grado 1.**

1. Los proyectos de reparcelación y los planeamientos derivados en su caso, determinarán la distribución de los aprovechamientos y su vinculación a los usos de manera que en la unidad se garantice el cumplimiento de los márgenes señalados en el siguiente cuadro y en los apartados posteriores de este artículo:

USOS DEL APROVECHAMIENTO	Aprov. homog. máximo	Aprov. homog. mínimo
VIVIENDA libre	0%	0%
VIVIENDA PROTEGIDA precio básico		
VIVIENDA PROTEGIDA precio máximo		
RESTO USOS RESIDENCIALES		
INDUSTRIAL	100%	80%
COMERCIAL	15%	0%
OFICINAS	15%	0%
RECREATIVO	5%	0%
SOCIALES Y SERVICIOS PRIVADOS	5%	0%

2. Los proyectos de reparcelación o los planeamientos derivados en su caso, distribuirán el aprovechamiento entre las parcelas de manera que en ninguna de ellas se supere la edificabilidad de un metro cuadrados construible por cada metro cuadrado de parcela neta.

**Art. 143. Condiciones de uso en Industrial Grado 1.**

1. Un uso será considerado compatible en las áreas con esta calificación cuando cumpla sucesivamente las condiciones recogidas en la siguiente tabla:

USOS DE NUEVA IMPLANTACIÓN			SUELO URBANO
			NO CONSOLIDADO
			INDUSTRIAL GRADO 1 (I1)
RESIDENCIALES	VIVIENDA	UNIFAMILIAR	TIPO 1: Unifamiliar I
		INDEPENDIENTE	TIPO 2: Vivienda Agraria I
	RESIDENCIA COMUNITARIA	UNIFAMILIAR EN COMUNIDAD	I
		COLECTIVA	I
HOTELERO	GRADO 1: < 8 usuarios	I	
	GRADO 2: Resto	I	
PRODUCTIVOS	INDUSTRIAL	AGROINDUSTRIAL	I
		ALMACENES Y AGENCIAS DE TRANSPORTE	GRADO 1: < 300 m2 actividad no calificada C-S
		TALLERES Y ARTESANÍA	GRADO 2: < 600 m2 actividad no calificada C-S
		GRADO 3: Resto	I
		GRADO 1: < 1 CV y < 50 m2	C-S
		GRADO 2: < 2 CV y < 300 m2	C-S
		GRADO 3: > 2 CV y < 600 m2	C-S
		GRADO 4: Resto	C-S
		COMERCIAL	GRADO 1: Peluquerías < 100 m2 I
		GRADO 2: > 300 m2 I	
	GRADO 3: < 600 m2 I		
	GRADO 4: Resto I		
	OFICINAS	GRADO 1: Despacho profesional, oficina < 100 m2 I	
	GRADO 2: Resto C-E		
	RECREATIVOS O DE OCHO	ESPECTACULOS	GRADO 1: Aforo < 100 personas I
SALAS DE REUNION	GRADO 2: Aforo > 100 personas I		
ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA	GRADO 1: Aforo < 100 personas I		
GRADO 2: Aforo > 100 personas C-E*			
SOCIALES	ENSEÑANZA	C-E	
	SANIDAD Y SALUD	GRADO 1: Sin alojamiento < 300 m2 I	
	ASISTENCIA SOCIAL	GRADO 2: Resto I	
	CULTURAL	GRADO 1: < 200 m2 I	
	RELIGIOSO	GRADO 1: Sociedad cultural < 200 m2 I	
	GRADO 2: < 200 m2 I		
	GRADO 3: Resto I		
	RELIGIOSO	GRADO 1: < 200 m2 I	
	GRADO 2: Resto I		
	DEPORTIVOS	INSTALACIONES ABIERTAS C-S	
INSTALACIONES CERRADAS	GRADO 1: Gimnasio < 200 m2 C-B		
GRADO 2: Resto C-E			
SERVICIOS PUBLICOS	DE IMPLANTACION URBANA C-E		
DE IMPLANTACION NO URBANA I			
CONDICIÓN 1: COMPATIBILIDAD POR LA ORDENACIÓN DEL ÁREA		CONDICIÓN 2: COMPATIBILIDAD POR SU UBICACIÓN EN LA EDIFICACIÓN	
F. USO COMPATIBLE PRINCIPAL		S. SIN DELIMITAR POR EL PLAN	
C. USO COMPATIBLE		B. COMPATIBLE SOLO EN PLANTA SÓTANO, BAJA O PRIMERA, CON ACCESO INDEPENDIENTE O EN EDIFICIO EXCLUSIVO	
E. USO INCOMPATIBLE		E. COMPATIBLE SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO	

ESPECIALIDADES EN LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES  
 \* EN EL CASO DE QUE EL EDIFICIO SEA ÚNICAMENTE DE OFICINAS "B"  
 \*\* EN EDIFICIOS MULTISERVICIOS CON OTROS USOS SOCIALES "S"  
 \*\*\* EN PLANTAS SÓTANO, SOLO INSTALACIONES Y ESPACIOS DE SERVICIOS

## SECCIÓN TERCERA

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN  
EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADOArt. 144. *Unidad de Ejecución 1.*

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 1 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

UE-1				
CALIFICACION	Residencial Agraria Grado 2 (RA2).			
TIPO DE ACTUACION	Proceso integral de urbanización			
SISTEMA DE ACTUACION	Sistema indirecto propuesto por los particulares.			
PLAZO PARA URBANIZAR	4 años según condiciones del artículo 125			
SUPERFICIE UNIDAD	5.920,09			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	7.125,30			
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,05			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	865,91 m2			
SG adscritos específicamente.	Denominación	Superficie	Coef. Situación	Sup. Computable
	SGU-EL (SUNC-UE-1 (1))	590,80	1,00	590,80
	SGU-IN (SUNC-UE-1 (1))	275,11	1,00	275,11
	SUMA	865,91		865,91
SG adscritos no específicamente.				0,00
CONDICIONES PARA URBANIZAR.				
1.- Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua.				

Art. 145. *Unidad de Ejecución 2.*

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 2 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

UE-2				
CALIFICACION	Residencial Agraria Grado 2 (RA2).			
TIPO DE ACTUACION	Proceso de reforma integral			
SISTEMA DE ACTUACION	Sistema indirecto propuesto por los particulares.			
PLAZO PARA URBANIZAR	4 años según condiciones del artículo 125			
SUPERFICIE UNIDAD	2.578,82			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	2.941,84			
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,05			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	222,93 m2			
SG adscritos específicamente.	Denominación	Superficie	Coef. Situación	Sup. Computable
	SGU-EL (SUNC-UE-2 (1))	222,93	1,00	222,93
SG adscritos no específicamente.				0,00
CONDICIONES PARA URBANIZAR.				
1.- Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua.				

Art. 146. *Unidad de Ejecución 3.*

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 3 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

UE-3				
CALIFICACION	Residencial Agraria Grado 2 (RA2).			
TIPO DE ACTUACION	Proceso de reforma integral			
SISTEMA DE ACTUACION	Sistema indirecto propuesto por los particulares.			
PLAZO PARA URBANIZAR	4 años según condiciones del artículo 125			
SUPERFICIE UNIDAD	3.075,29			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	3.229,05			
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,05			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0,00 m2			
CONDICIONES PARA URBANIZAR.				
1.- Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua.				

Art. 147. *Unidad de Ejecución 4.*

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 4 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

UE-4				
CALIFICACION	Residencial Agraria Grado 2 (RA2).			
TIPO DE ACTUACION	Proceso integral de urbanización			
SISTEMA DE ACTUACION	Sistema indirecto propuesto por los particulares.			
PLAZO PARA URBANIZAR	4 años según condiciones del artículo 125			
SUPERFICIE UNIDAD	15.229,92			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	17.636,65			
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,05			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	1.566,89 m2			
SG adscritos específicamente.	Denominación	Superficie	Coef. Situación	Sup. Computable
	SGU-IN (SUNC-UE-4 (1))	111,70	1,00	111,70
	SGU-IN (SUNC-UE-4 (2))	551,74	1,00	551,74
	SGU-IN (SUNC-UE-4 (3))	56,35	1,00	56,35
	SGU-EL (SUNC-UE-4 (1))	201,37	0,70	140,96
	SGU-EL (SUNC-UE-4 (2))	915,69	0,70	640,98
	SUMA	1.836,85		1.501,73
SG adscritos no específicamente.				65,16
CONDICIONES PARA URBANIZAR.				
1.- Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua.				

Art. 148. *Unidad de Ejecución 5.*

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 5 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

UE-5				
CALIFICACION	Residencial Agraria Grado 2 (RA2).			
TIPO DE ACTUACION	Proceso integral de urbanización			
SISTEMA DE ACTUACION	Sistema indirecto propuesto por los particulares.			
PLAZO PARA URBANIZAR	4 años según condiciones del artículo 125			
SUPERFICIE UNIDAD	13.505,45			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	15.232,35			
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,05			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	1.001,55 m2			
SG adscritos específicamente.	Denominación	Superficie	Coef. Situación	Sup. Computable
	SGU-IN (SUNC-UE-5 (1))	534,15	1,00	534,15
	SGU-IN (SUNC-UE-5 (2))	93,84	1,00	93,84
	SGU-EL (SUNC-UE-5 (1))	456,27	0,70	319,39
	SUMA	1.084,26		947,38
SG adscritos no específicamente.				54,17
CONDICIONES PARA URBANIZAR.				
1.- Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua.				

Art. 149. *Unidad de Ejecución 6.*

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 6 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

UE-6				
CALIFICACION	Residencial Agraria Grado 2 (RA2).			
TIPO DE ACTUACION	Proceso de reforma integral			
SISTEMA DE ACTUACION	Sistema indirecto propuesto por los particulares.			
PLAZO PARA URBANIZAR	4 años según condiciones del artículo 125			
SUPERFICIE UNIDAD	4.098,39			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	5.119,62			
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,05			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	777,43 m2			
SG adscritos específicamente.	Denominación	Superficie	Coef. Situación	Sup. Computable
	SGU-EL (SUNC-UE-6 (1))	1.110,62	0,70	777,43
SG adscritos no específicamente.				0,00
CONDICIONES PARA URBANIZAR.				
1.- Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua.				

Art. 150. *Unidad de Ejecución 7.*

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 7 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

UE-7				
CALIFICACION	Residencial Agraria Grado 2 (RA2).			
TIPO DE ACTUACION	Proceso integral de urbanización			
SISTEMA DE ACTUACION	Sistema indirecto propuesto por los particulares.			
PLAZO PARA URBANIZAR	4 años según condiciones del artículo 125			
SUPERFICIE UNIDAD	2.091,95			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	2.600,15			
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,05			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	384,38 m2			
CONDICIONES PARA URBANIZAR.				
1.- Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua.				

Art. 151. *Unidad de Ejecución 8.*

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 7 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

UE-8				
CALIFICACION	Residencial Agraria Grado 2 (RA2).			
TIPO DE ACTUACION	Proceso de reforma integral			
SISTEMA DE ACTUACION	Sistema indirecto propuesto por los particulares.			
PLAZO PARA URBANIZAR	4 años según condiciones del artículo 125			
SUPERFICIE UNIDAD	1.577,41			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.656,28			
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,05			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0,00 m2			
CONDICIONES PARA URBANIZAR.				
1.- Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua.				

**Art. 152. Unidad de Ejecución 9.**

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 9 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

UE-9	
CALIFICACION	Residencial Agraria Grado 2 (RA2).
TIPO DE ACTUACION	Proceso integral de urbanización
SISTEMA DE ACTUACION	Sistema directo de cooperación
PLAZO PARA URBANIZAR	4 años según condiciones del artículo 125
SUPERFICIE UNIDAD	1.440,41
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.714,55
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,05
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	192,49 m2
CONDICIONES PARA URBANIZAR.	
I.- Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua.	

**Art. 153. Unidad de Ejecución 10.**

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 10 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

UE-10	
CALIFICACION	Residencial Agraria Grado 2 (RA2).
TIPO DE ACTUACION	Proceso integral de urbanización
SISTEMA DE ACTUACION	Sistema indirecto propuesto por los particulares.
PLAZO PARA URBANIZAR	4 años según condiciones del artículo 125
SUPERFICIE UNIDAD	9.159,28
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	10.932,91
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,05
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	1.253,01 m2
SG adscritos específicamente.	
	Denominación Superficie. Coef. Situación Sup. Computable
	SGU-IN (SUNC-UE-10 (1)) 408,03 0,70 285,62
	SGU-EL (SUNC-UE-10 (1)) 1.381,99 0,70 967,39
	SUMA 1.790,02 1.253,01
SG adscritos no específicamente.	0,00
CONDICIONES PARA URBANIZAR.	
I.- Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua.	

**Art. 154. Unidad de Ejecución 11.**

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 11 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

UE-11	
CALIFICACION	Residencial Agraria Grado 2 (RA2).
TIPO DE ACTUACION	Proceso integral de urbanización
SISTEMA DE ACTUACION	Sistema indirecto propuesto por los particulares.
PLAZO PARA URBANIZAR	4 años según condiciones del artículo 125
SUPERFICIE UNIDAD	20.094,07
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	23.687,65
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,05
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	2.465,60 m2
SG adscritos específicamente.	
	Denominación Superficie. Coef. Situación Sup. Computable
	SGU-EL (SUNC-UE-11 (1)) 2.465,60 1,00 2.465,60
SG adscritos no específicamente.	0,00
CONDICIONES PARA URBANIZAR.	
I.- Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua.	

**Art. 155. Unidad de Ejecución 12.**

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 12 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

UE-12	
CALIFICACION	Residencial Agraria Grado 2 (RA2).
TIPO DE ACTUACION	Proceso integral de urbanización
SISTEMA DE ACTUACION	Sistema indirecto propuesto por los particulares.
PLAZO PARA URBANIZAR	4 años según condiciones del artículo 125
SUPERFICIE UNIDAD	4.411,10
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	4.946,38
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,05
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	299,74 m2
CONDICIONES PARA URBANIZAR.	
I.- Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua.	

**Art. 156. Unidad de Ejecución 13.**

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 13 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

UE-13	
CALIFICACION	Residencial Agraria Grado 2 (RA2).
TIPO DE ACTUACION	Proceso de reforma integral.
SISTEMA DE ACTUACION	Sistema indirecto propuesto por los particulares.
PLAZO PARA URBANIZAR	4 años según condiciones del artículo 125
SUPERFICIE UNIDAD	1.471,88
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.545,47
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,05
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0,00 m2
CONDICIONES PARA URBANIZAR.	
I.- Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua.	

**Art. 157. Unidad de Ejecución 14.**

UE-14	
CALIFICACION	Industrial Grado 1 (I1)
TIPO DE ACTUACION	Proceso integral de urbanización
SISTEMA DE ACTUACION	Sistema indirecto propuesto por los particulares.
PLAZO PARA URBANIZAR	4 años según condiciones del artículo 125
SUPERFICIE UNIDAD	13.707,89
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	9.476,73
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,55
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	3.522,53 m2
SG adscritos específicamente.	
	Denominación Superficie. Coef. Situación Sup. Computable
	SGU-IN (SUNC-UE-14 (1)) 429,13 1,00 429,13
	SGU-IN (SUNC-UE-14 (2)) 513,71 1,00 513,71
	SGU-EL (SUNC-UE-14 (1)) 1.833,54 1,00 1.833,54
	SGU-EL (SUNC-UE-14 (2)) 746,15 1,00 746,15
	SUMA 3.522,53 3.522,53
SG adscritos no específicamente.	0,00
CONDICIONES PARA URBANIZAR.	
I.- Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua.	

## TITULO SEXTO

## SUELO NO URBANIZABLE

## CAPITULO I

## DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

**Art. 158. Régimen del Suelo No Urbanizable.**

1. El régimen jurídico aplicable a los Suelos No Urbanizables será el establecido en la Ley Urbanística de Aragón con las determinaciones propias del Plan General señaladas para cada categoría y calificación de este suelo.

2. De conformidad con la Ley y sus Reglamentos, el Suelo No Urbanizable se divide en las categorías de Especial y Genérico.

**Art. 159. Calificaciones.**

1. En Suelo No Urbanizable Especial, el Plan determina las siguientes calificaciones:

- Protección de Regadío (PR)
- Protección de Área Esteparia (PAE)
- Protección de Barrancos (PB)
- Protección de Comunicaciones (PC)
- Protección Arqueológica o Paleontológica (PARQ)
- Suelo perteneciente a un Sistema General.

2. En Suelo No Urbanizable Genérico, el Plan determina las siguientes calificaciones:

- Protección de Cultivos Tradicionales (PCT)
- Suelo perteneciente a un Sistema.

3. La calificación aplicable a cada área de Suelo No Urbanizable se señala en los planos de clasificación y calificación del suelo.

**Art. 160. Impacto visual sobre el paisaje.**

1. En cualquier actuación que suponga la modificación de este suelo por la implantación de un uso, la edificación o la construcción de redes de suministros y que constituya un impacto visual relevante, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de fotografías del área, perspectivas, fotomontajes o recreaciones 3D que describan el aspecto actual y el que presumiblemente presentará este suelo tras la actuación, contrastándolo fundamentalmente ambas situaciones sobre el conjunto del núcleo y sobre el paisaje.

2. En cualquier actuación que suponga la modificación de este suelo por la implantación de un uso o la edificación y que a juicio del Ayuntamiento constituya un impacto visual relevante, éste podrá exigir como condición a su autorización la disposición de pantallas de arbolado, en doble fila como mínimo, y en una banda que minore el impacto visual producido o la aplicación de otras medidas correctoras que limiten la afección.

**Art. 161. Clasificación de los usos para su regulación en Suelo No Urbanizable.**

Con el fin de regular los usos en Suelo No Urbanizable, el Plan determina la siguiente clasificación:

1. Usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales.

1a) Uso agrícola o forestal

Explotación de los recursos agrícolas y forestales del territorio.

Roturación, siembra, plantación, recogida, etc.

En la implantación del uso se consideran las siguientes actuaciones:

—Obras o instalaciones de implantación territorial del uso (incluso “acceso y servicios” a estas obras o instalaciones)

Nivelaciones, cortafuegos, construcción de cauces, instalaciones de riego, etc.

En adelante, se entenderá por “accesos y servicios” la construcción de caminos interiores, captaciones, conducciones y depuración de agua, conducción y depuración de vertidos, redes de suministro de energía y telecomunicaciones.

—Edificios vinculados al uso (incluso “accesos y servicios” a estos edificios)

Almacenes para maquinaria o productos agrícolas, vivienda vinculada a la explotación, etc.

1b) Uso ganadero

Desarrollo de la ganadería.

Pastoreo o labores propias de la ganadería estabulada

En la implantación del uso se consideran las siguientes actuaciones:

—Obras de implantación territorial del uso (incluso “acceso y servicios” a estas obras o instalaciones)

Vallado, construcción de bebederos, etc.

—Edificios vinculados al uso (incluso “accesos y servicios” a estos edificios)

Cuadras, corrales, establos, vaquerías, granjas, almacenes, vivienda vinculada a la explotación, etc.

1c) Usos extractivos

Explotación de los recursos minerales y energéticos del territorio.

Extracción, selección, limpieza, transporte, obtención de energías renovables, etc.

En la implantación del uso se consideran las siguientes actuaciones:

—Obras de implantación territorial del uso (incluso “acceso y servicios” a estas obras o instalaciones)

Desmontes, parque eólico, etc.

—Edificios vinculados al uso (incluso “accesos y servicios” a estos edificios)

Almacenes, silos, vivienda asociada a la explotación, etc.

2. Usos relacionados con la protección y estudio de la naturaleza o prevención o evitación de riesgos

Vigilancia, limpieza y estudio del medio natural, medidas correctoras de riesgos, etc.

En la implantación del uso se consideran las siguientes actuaciones:

—Obras de implantación territorial del uso (incluso “acceso y servicios” a estas obras o instalaciones)

Protección de márgenes en cauces públicos, mejora de caminos, mejora de ecosistemas, instalaciones para aforo de caudales y control de calidad en cauces públicos, torres de vigilancia forestal, etc.

—Edificios vinculados al uso (incluso “accesos y servicios” a estos edificios)

Centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas escuela, aulas de la naturaleza, vivienda de vigilante, etc.

3. Usos relacionados con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

Explotación y uso de las infraestructuras

En la implantación del uso se consideran las siguientes actuaciones:

—Obras de implantación territorial del uso (incluso “acceso y servicios” a estas obras o instalaciones)

Construcción de carreteras, peajes, líneas eléctricas, instalaciones de telecomunicación, etc.

—Edificios vinculados al uso (incluso “accesos y servicios” a estos edificios)

Instalaciones de control de tráfico, estaciones de pesado, parques de maquinarias, estaciones de servicio, puestos de socorro y primeros auxilios, talleres de reparación, viviendas vinculadas al mantenimiento, vigilancia o construcción de la infraestructura, etc.

4. Usos de construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural

4a) Usos dotacionales de carácter recreativo y esparcimiento.

Acampada, picnic, etc.

En la implantación del uso se consideran las siguientes actuaciones:

—Obras de implantación territorial del uso (incluso “acceso y servicios” a estas obras o instalaciones)

Parques rurales, circuito de motos, área de acampada, área de picnic, estacionamiento de vehículos, etc.

—Edificios vinculados al uso (incluso “accesos y servicios” a estos edificios)

Edificios de servicio a la actividad.

4b) Usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano.

Uso de equipamiento

En la implantación del uso se consideran las siguientes actuaciones:

—Edificios vinculados al uso (incluso “accesos y servicios” a estos edificios)

Centros psiquiátricos, sanatorios, etc.

4c) Usos relacionados con los servicios públicos.

Defensa, Servicios Públicos, Protección civil, etc.

En la implantación del uso se consideran las siguientes actuaciones:

—Obras de implantación territorial del uso (incluso “acceso y servicios” a estas obras o instalaciones)

Helipuerto, Antenas de Protección Civil, etc.

—Edificios vinculados al uso (incluso “accesos y servicios” a estos edificios)

Cuarteles, Centro Penitenciario, Central de emisora de Protección civil, etc.

4d) Usos relacionados con los servicios urbanos

Servicios Públicos urbanos.

En la implantación del uso se consideran las siguientes actuaciones:

—Obras de implantación territorial del uso (incluso “acceso y servicios” a estas obras o instalaciones)

Colectores y tuberías hasta depuradora y/o potabilizadora, etc.

—Edificios vinculados al uso (incluso “accesos y servicios” a estos edificios)

Cementerios, Depuradora, Potabilizadora, Escombrera, etc.

Art. 162. *Régimen para la implantación de usos y/o edificaciones en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable.*

El régimen para la implantación de usos y/o edificaciones en esta clase de suelo será el establecido en la Ley Urbanística para el Suelo No Urbanizable Genérico con las limitaciones específicas establecidas en el Plan.

Art. 163. *Régimen para el desarrollo, ampliación, reforma y conservación de usos y/o edificaciones existentes en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable.*

A los usos y edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable con antelación a la aprobación del Plan General, les será aplicado el régimen correspondiente a su consideración como permitidos o fuera de ordenación, en función del cumplimiento de las limitaciones específicas establecidas en el Plan.

## CAPITULO 2

### EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 164. *Parcela mínima edificable.*

1. Se establece como parcela mínima edificable para el uso de vivienda vinculada a una explotación de uso agrícola de 10.000 metros cuadrados en regadío y 25.000 metros cuadrados en secano.

2. Para el resto de usos, se establece como parcela mínima en la que pueden realizarse edificaciones vinculadas al uso una superficie de 10.000 metros cuadrados.

Art. 165. *Vivienda unifamiliar vinculada a usos agropecuarios.*

1. Se permite la construcción de viviendas unifamiliares vinculadas a los usos agropecuarios con los siguientes condicionantes:

a) Sólo podrá autorizarse cuando se justifique que las características del uso requieren la presencia permanente de personas.

b) La vivienda quedará vinculada permanentemente al uso y a la parcela que éste ocupa.

c) Únicamente se permitirá una vivienda por parcela y siempre que ésta cumpla el mínimo de superficie establecido en este Plan para ser edificable.

d) Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a algún uso agropecuario, se hará constar expresamente esta circunstancia como condición de la licencia con acceso al Registro de la Propiedad.

e) La superficie edificada por vivienda no superará los 200 metros cuadrados construidos.

Art. 166. *Documentación en las actuaciones sujetas a licencia municipal.*

1. Las solicitudes de licencia que de acuerdo con la Ley Urbanística correspondan otorgar al Ayuntamiento o estén sujetas a autorización especial, aportarán en ambos casos la documentación requerida en el artículo 25 de dicha Ley.

2. Además deberá aportarse la siguiente documentación:

a) Justificación de la propiedad de la parcela mínima exigida.

b) Justificación del cumplimiento de las medidas de protección establecidas en este Plan, con descripción gráfica de la incidencia sobre elementos protegidos que se encuentren en la parcela o en su entorno.

c) Estudios e informes que justifiquen, tanto la instalación como los usos que en cada caso concreto procedan, en relación con las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación vigente.

d) Informes favorables de los Organismos competentes por razón de la ubicación del suelo en que se proyecten las construcciones o actividades.

e) Compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la finca sobre la que se solicite la declaración, de modo que se impida la futura división o segregación de la parcela.

f) Documentación completa del Proyecto de edificación con expresión clara de la incidencia de la edificación sobre la parcela y de las especies arbóreas que contenga.

g) Descripción completa de las soluciones proyectadas en cuanto a la obtención de servicios y de las obras de implantación territorial derivadas del uso.

Art. 167. *Condiciones estéticas.*

Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las nuevas construcciones, deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura del área.

Art. 168. *Alturas.*

1. Las alturas máximas de los edificios serán:

—De última planta alzada: 7,0 m.

—De fachada: 7,5 m.

—De cumbre: 9,0 m.

2. Número máximo de plantas sobre la rasante:

—Planta Baja + Una Planta Alzada

Art. 169. *Superficie construida.*

1. Con carácter general, se establece que la superficie construida de las edificaciones no podrá superar la proporción de 1 metro cuadrado por cada 10 metros cuadrados de parcela.

2. Para las edificaciones vinculadas a usos de interés público podrá establecerse, a través del trámite de su autorización, la construcción en mayor proporción, justificada por sus propias necesidades funcionales.

Art. 170. *Condiciones de la edificación.*

Será de aplicación lo regulado con carácter general por el Plan en sus disposiciones generales de las edificaciones.

Art. 171. *Retranqueos.*

Toda edificación mantendrá con carácter general un retranqueo de 10 m a los linderos y caminos existentes.

Art. 172. *Programa y uso.*

El programa y la distribución de la edificación e instalaciones relacionadas con ella, deberá ser adecuado al uso al que se vincula y permanecer subordinado a éste. En el futuro la existencia de dichas edificaciones no implicará derecho alguno en relación con su cambio de uso por otro que no fuera autorizado en su momento, aun en el supuesto de que ello fuera materialmente posible sin realización de obras e ampliación o reforma.

Art. 173. *Servicios de la edificación.*

Las dimensiones y características de las dotaciones que sirvan a la edificación serán autónomas e individualizadas, y de las dimensiones y características que estrictamente sean necesarias para el servicio de la actividad de que se trate.

Art. 174. *Construcciones especiales.*

1. Aun cuando la parcela sea inferior a la mínima edificable, en toda parcela destinada al cultivo y a la explotación agraria, y que se sitúe a más de 500 m del límite del Suelo Urbano, se permitirá la construcción de una caseta para aperos de labranza con una superficie construida máxima de 5 metros cuadrados y una altura máxima de cumbre de 4 m.

2. Los invernaderos y las cubiertas transparentes de materiales plásticos destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias, no estarán sujetos a las limitaciones de edificabilidad o de parcela mínima.

## CAPITULO 3

### CONDICIONES DE PROTECCION Y ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 175. *Protección del medio natural, del paisaje y del arbolado.*

1. La protección del medio ambiente y la conservación de la naturaleza queda determinada en el Plan por la legislación sectorial aplicable y por las limitaciones de usos y medidas de protección establecidas en los Suelos No Urbanizables.

Ley de 8 de junio de 1957, de Montes, Decreto 485/1962, de 22 de febrero, Reglamento de la Ley de Montes, Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, Ley 6/2001, de 8 de mayo, de Evaluación de Impacto Ambiental, Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito de la Provincia de Zaragoza.

2. Con independencia de la aplicación de la legislación sectorial concorde, se establecen las siguientes normas:

a) Los tipos de las construcciones en el Suelo No Urbanizable habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje, atendiendo a las condiciones especificadas en este Título.

b) No se autorizará cualquier cambio de uso o edificación en zonas arboladas que impliquen la eliminación de parte de ellas, salvo que el Proyecto garantice el cumplimiento de la obligación de reponer un número de árboles que en conjunto contengan la misma edad que los árboles eliminados

c) Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, o la imposibilidad de evitarlo, el Ayuntamiento podrá exigir en cualquier autorización de edificación, su modificación a efectos de que se respete el arbolado existente en la parcela.

3. Se excluye de lo señalado en los apartados a, b y c de este artículo, las actuaciones sobre frutales productivos o plantaciones de árboles para obtención de madera.

4. En todo lo no regulado por el Plan se aplicará complementariamente lo contemplado en las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Zaragoza.

Art. 176. *Protección de cauces públicos y acuíferos.*

1. Será de aplicación la legislación sectorial

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del dominio público hidráulico, Ley 6/2001, de 17 de mayo, de ordenación y participación en la gestión del agua en Aragón

2. En las autorizaciones discrecionales que puedan ser otorgadas por el Ayuntamiento en Suelo No Urbanizable, se valorará la incidencia que las actuaciones que dicho uso pueda requerir no afecten sustancialmente al uso agrícola prioritario del territorio.

3. Con carácter transitorio y ante la ausencia de deslinde de los cauces de dominio público, se prohíbe todo vallado o edificación que se sitúe a menos de 25 m del borde del barranco y todo edificio que se sitúe a menos de 50 m de dicho borde.

4. Con excepción de las labores de mantenimiento y mejora del cauce, se prohíbe todo tipo de edificación (vallados o edificios), o actuación que afecte a su superficie o configuración.

Art. 177. *Protección de vías pecuarias.*

1. Será de aplicación la legislación sectorial

Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, Orden Ministerial de 8 de junio de 1965 que las clasifica.

2. En el término esta reconocidas como vías pecuarias la Cañada Real de Cabezo Blanco a Alfamén, el Cordel de Muel a Cabezo Blanco, la Vereda de la Paridera del Alto, el Abrevadero del Balsete del Plano, el Abrevadero del Paso, el Abrevadero del Tejar, el Abrevadero de la Reja y el Abrevadero de la Paridera del Alto.

3. Aun cuando se mantiene en su integridad su actual trazado, el Plan prevé otro alternativo para el tramo de la Vereda de la Paridera del Alto que discurre por el suelo urbano y urbanizable. En su momento, cuando se disponga de los terrenos, el Ayuntamiento podrá tramitar el expediente de modificación ante la autoridad competente.

Art. 178. *Protección respecto a la formación de núcleos de población.*

1. Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano, esté o no expresamente autorizado por el Plan, que sea susceptible de generar objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, sistemas de accesos viarios y otros similares que son característicos de los suelos con destino urbano o de integrarse en los servicios urbanísticos del núcleo sin que ello se encuentre entre las previsiones del Plan.

2. Se considerará que la construcción de un nuevo edificio en Suelo No Urbanizable o el cambio de uso en un existente es susceptible de alentar la formación de un núcleo de población y por tanto, no resultar autorizable, cuando se verifique alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la edificación se sitúe en una parcela inferior a la mínima susceptible de soportarla conforme a lo señalado en este Título.

b) Si la edificación se encuentra a menos de 200 m de los límites exteriores del Suelo Urbano o Urbanizable Delimitado del núcleo.

c) Si la edificación se encuentra a menos de 150 m de cualquier otra edificación y de 200 m de otra edificación con el mismo uso, siempre que dichas edificaciones se vinculen a diferentes explotaciones, equipamientos, servicios o infraestructuras.

d) Si la edificación es una vivienda y se encuentra a menos de 200 m de otra existente.

Art. 179. *Protección respecto a la actividad extractiva.*

1. Será de aplicación la legislación sectorial

Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, Decreto 98/1994, de 26 de abril, sobre normas de protección del medio ambiente de aplicación a las actividades extractivas

2. La obtención de los pertinentes permisos favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los Organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente, no exime ni presupone la necesaria licencia municipal, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas.

Art. 180. *Protección respecto a las actividades industriales.*

1. Será de aplicación la legislación sectorial

Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas

Art. 181. *Protección respecto a las actividades ganaderas.*

1. Será de aplicación la legislación sectorial

Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, Directrices Parciales Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas

2. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán desde las envolventes de los Suelos Urbanos y Urbanizables Delimitados y No Delimitados y el punto más próximo de la instalación ganadera.

Art. 182. *Protección respecto a vertidos de residuos sólidos urbanos.*

1. Será de aplicación la legislación sectorial

Real Decreto Ley 1163/1986, de 13 de junio, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, Ley 10/1998, de 21 de abril, sobre normas reguladoras de residuos, Decreto 72/1998, de 31 de marzo, Plan de ordenación de la gestión de residuos sólidos urbanos de la Comunidad autónoma de Aragón

2. Se prohíbe el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el territorio del Término Municipal.

Art. 183. *Protección del sistema de comunicación por carreteras.*

1. Será de aplicación la legislación sectorial

Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento general de carreteras, Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

Art. 184. *Protección del sistema de comunicación ferroviario.*

1. Será de aplicación la legislación sectorial

Ley 39/2003 del Sector Ferroviario de 17 de noviembre, Real Decreto 2387/2003 de 30 de diciembre ( Reglamento de la Ley del Sector Ferroviario).

Art. 185. *Protección de caminos.*

1. La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público.

2. Se prohíbe todo vallado o edificación que se sitúe a menos de 5 m del eje de cada camino y todo edificio que se sitúe a menos de 11 m de su eje.

3. Con excepción de las labores de mantenimiento y mejora de la vía, se prohíbe todo tipo de edificación (vallados o edificios), o actuación que afecte a la superficie del camino.

CAPITULO 4

CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS CALIFICACIONES  
EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 186. *Regulación de usos en cada calificación del Suelo No Urbanizable.*

1. El Plan regula en el Suelo No Urbanizable el desarrollo de los usos y de las actuaciones que éstos se prevé que puedan conllevar (obras, instalaciones y edificios vinculados).

2. Cuando un uso es considerado como compatible, son consideradas como compatibles las actuaciones que conlleva su implantación, salvo que específicamente alguna de ellas sea declarada como incompatible.

Art. 187. *Protección de Regadío (PR).*

1. Se consideran compatibles los siguientes usos y actuaciones:

a) Uso agrícola y forestal.

b) Uso ganadero, pero no los edificios vinculados al uso.

c) Usos relacionados con la protección y estudio de la naturaleza o la previsión o evitación de riesgos, pero no los edificios vinculados al uso.

2. El resto de usos y actuaciones se consideran incompatibles.

Art. 188. *Protección de Cultivos Tradicionales (PCT).*

1. Se consideran compatibles todos los usos contenidos en la clasificación de usos para su regulación en Suelo No Urbanizable.

Art. 189. *Protección de Area Esteparia (PAE).*

1. Se consideran compatibles los siguientes usos y actuaciones:

a) Usos relacionados con la protección y estudio de la naturaleza o la previsión o evitación de riesgos, pero no los edificios vinculados al uso.

b) Usos dotacionales de carácter recreativo y de esparcimiento, únicamente como parque, pero no los edificios vinculados al uso.

c) Uso agrícola y forestal, únicamente plantación de especies autóctonas con fines forestales, incluidas las obras o instalaciones de implantación territorial pero no los edificios vinculados al uso.

Art. 190. *Protección de Barrancos (PB).*

1. Se consideran compatibles los siguientes usos y actuaciones:

a) Usos relacionados con la protección y estudio de la naturaleza o la previsión o evitación de riesgos, pero no los edificios vinculados al uso y siempre que no supongan un deterioro de las condiciones naturales y funcionales del cauce de drenaje.

b) Usos dotacionales de carácter recreativo y de esparcimiento, pero no los edificios vinculados al uso y siempre que, contemplando los riesgos que pueda conllevar dicha actividad, no supongan el deterioro de las condiciones naturales y funcionales del barranco.

2. El resto de usos y actuaciones se consideran incompatibles.

Art. 191. *Protección de Comunicaciones (PC).*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, se consideran compatibles los siguientes usos y actuaciones:

a) Siempre que no afecten al límite de dominio público, usos agrícolas y forestales, pero no los edificios vinculados al uso.

b) Siempre que no afecten al límite de dominio público, usos ganaderos, pero no los edificios vinculados al uso.

2. El resto de usos y actuaciones se consideran incompatibles.

Art. 192. *Protección Arqueológica o Paleontológica (PARQ).*

1. En el Plan General se califican como áreas de protección arqueológica o paleontológica aquellas que han sido recogidas en el catálogo por estas circunstancias en esta clase de suelo.

2. En las áreas calificadas en el Plan General como de Protección Arqueológica o Paleontológica se aplicará lo dispuesto en la legislación de patrimonio cultural en función de que sean consideradas en el catálogo como "Zonas de Protección Arqueológica o Paleontológica" o "Zonas de Prevención Arqueológica o Paleontológica".

Donde existan bienes muebles o inmuebles susceptibles de estudio con metodologías arqueológicas o paleontológicas serán declaradas Zonas de Protección Arqueológica o Paleontológica y se le aplicará lo dispuesto para los Conjuntos Históricos.

Donde sólo se presuma lo anterior, podrá ser declarado como Zonas de Prevención Arqueológica o Paleontológica por el consejero competente en Cultura previa información pública, informe del Ayuntamiento y publicación en BOA.

En las zonas de prevención cualquier obra o actuación que conlleve movimientos de tierra requerirá permiso del director general, que estará supeditada a presentar un estudio de la incidencia de la obra en estas materias, realizado por arqueólogo o paleontólogo, a que se exija la realización de una intervención arqueológica o paleontológica y a que la licencia quede subordinada a sus resultados.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio cultural en los terrenos que han sido recogidos en el Catálogo como Zonas de Protección Arqueológica únicamente podrán considerarse compatibles en estas áreas los usos agrícolas, forestales y ganaderos existentes, pero no las actuaciones de implantación de estos usos.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio cultural, en los terrenos que han sido recogidos en el Catálogo como Zonas de Prevención Arqueológica se aplicará, si es posible tras la autorización del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, la regulación establecida en este Plan General para los suelos de Protección de Cultivos Tradicionales.

2. Un suelo puede estar sometido a las condiciones establecidas en la Protección Arqueológica o Paleontológica, y a su vez, a las resulten de ser a su vez reconocido como una vía de comunicación o un barranco y por tanto venir incluido en una zona de protección de Comunicaciones o de protección de Barrancos.

TITULO SEPTIMO

SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I

DETERMINACIONES GENERALES EN SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 193. *Régimen del Suelo Urbanizable.*

1. El régimen jurídico aplicable a los Suelos Urbanizables será el establecido en la Ley Urbanística de Aragón con las especialidades señaladas para cada categoría de este suelo.

2. De conformidad con la Ley Urbanística y sus Reglamentos, el Suelo Urbanizable se divide en las categorías de Delimitado y No Delimitado.

Art. 194. *Desarrollo del Suelo Urbanizable.*

1. Su desarrollo se efectuará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación, o a los que se delimiten posteriormente en Suelo No Delimitado.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones de la Ley Urbanística y sus Reglamentos, y a lo regulado en el presente Plan.

3. En desarrollo de los Planes Parciales podrán redactarse Estudios de Detalle, con los objetivos y las limitaciones expresados por la legislación urbanística y estas Normas.

Art. 195. *Sistemas de Actuación.*

1. Los Planes Parciales, entre los sistemas de actuación indirectos, determinarán el aplicable a cada una de las Unidades de Ejecución que determinen.

2. Cuando un sistema de actuación indirecta no fuera desarrollado en el plazo establecido por el Plan Parcial para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, el Ayuntamiento podrá sustituirlo por otro, directo o indirecto, en los términos previstos en la Ley Urbanística.

3. En el caso del establecimiento de un convenio urbanístico, en el que se cumplan los supuestos previstos en el artículo de la Ley 5/1999 Urbanística, podrá sustituirse el sistema de actuación señalado en el Plan Parcial para la Unidad de Ejecución.

Art. 196. *Clasificación de los usos para su regulación en Suelo Urbanizable.*

En Suelo Urbanizable se aplicará la clasificación de usos establecida en el Plan para el Suelo Urbano.

SECCIÓN SEGUNDA

PLANES PARCIALES

Art. 197. *Normas para la redacción de Planes Parciales.*

Además de las condiciones señaladas en la Ley Urbanística y sus Reglamentos en cuanto al objeto y determinaciones que deben contener los Planes Parciales, éstos se realizarán teniendo en cuenta lo señalado en los artículos siguientes.

Art. 198. *Aprovechamientos y coeficientes de homogeneización.*

1. Los Planes Parciales determinarán la vinculación definitiva entre el aprovechamiento objetivo resultante en su sector y los diferentes usos, respetando los márgenes máximos y mínimos establecidos en este Plan para cada calificación del Suelo Urbanizable.

2. Los Planes Parciales utilizarán la clasificación de usos contenida en el Plan para los Suelos Urbanizables como referencia para la distribución de coeficientes de homogeneización y distribución de aprovechamientos.

3. En Suelo Urbanizable Delimitado, los Planes Parciales emplearán los coeficientes de homogeneización de usos establecidos en el Plan para el suelo urbano no consolidado.

4. En Suelo Urbanizable No Delimitado, los Planes Parciales establecerán los coeficientes de homogeneización entre usos respetando las limitaciones determinadas por el Plan.

Art. 199. *Edificación.*

Los Planes Parciales se remitirán, en cuanto a la ordenación y a las condiciones generales de edificación a estas normas.

Art. 200. *Zonas verdes.*

1. Los Planes Parciales contendrán una ordenación de las zonas verdes y los espacios libres acordes con las necesidades funcionales de estos espacios, buscando su concentración en forma de parques y la máxima accesibilidad para todos los vecinos. Ello sin perjuicio de la posibilidad de prever jardines y espa-



cios libres de menor orden para el servicio de unidades vecinales inferiores al del sector.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la ubicación de las zonas verdes donde puedan unirse a otras colindantes existentes o pendientes de ordenación.

3. Los elementos morfológicos, hidrológicos y vegetales del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, evitando en lo posible los movimientos de tierra.

4. Las especies vegetales que se instalen en parques se adecuarán en lo posible a las características naturales del soporte, reduciendo en lo posible las exigencias de mantenimiento.

5. Para que puedan ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de módulos de reserva, las zonas verdes y los espacios libres que se prevean en los Planes Parciales deberán respetar las dimensiones mínimas y diseño establecidos en el Reglamento de Planeamiento, salvo que en aras a su servicio a un ámbito superior, su situación venga definida en el Plan o sea exigida por el Ayuntamiento con este mismo fin.

6. No se tendrán en cuenta como integrante del sistema de espacios libres aquellos espacios que por su excesivo relieve, falta de soleamiento o falta de adecuación de los terrenos para soportar especies vegetales, resulten inadecuados para este fin. Igualmente no serán tenidos en cuenta los espacios que se integren en el viario como elemento decorativo o derivado de la circulación.

#### Art. 201. Equipamientos.

1. Los suelos que hayan de albergar las dotaciones de equipamiento se pondrán en función de la distribución de viviendas y de los espacios libres públicos, buscando la complementariedad funcional.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la ubicación de los equipamientos donde puedan servir a otras áreas colindantes o integrarse con otros complementarios.

#### Art. 202. Módulos mínimos de reserva de dotaciones.

En el desarrollo de los Suelos Urbanizables se aplicarán con carácter de mínimo los módulos de reserva de dotaciones establecidos en la Ley Urbanística y en sus Reglamentos en la consideración de que las calificaciones del Plan denominadas como "Residencial Agrario" y "Residencial" son consideradas de acuerdo con el Reglamento de Desarrollo de la Ley Urbanística, en Materia de Organización, Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de Pequeños Municipios como sectores de uso dominante residencial y que las calificaciones denominadas como "Industrial" y "agroindustrial" como sectores de uso característico industrial.

#### Art. 203. Aparcamientos y viales.

1. El planeamiento de desarrollo considerará la demanda de movilidad que genere la ordenación resultante en relación con la estructura viaria existente y prevista, en orden a favorecer la seguridad y fluidez del tráfico rodado, especialmente cuando dicha ordenación incluya usos que comporten particular atracción de vehículos y personas, como terminales de transporte, centros comerciales, espectáculos o dotaciones, y otros análogos realizando para ello los estudios precisos.

2. Asimismo, establecerán las dotaciones de estacionamiento y carga y descarga, en función de las características de la demanda, con las determinaciones detalladas que sean necesarias como complemento y desarrollo de estas normas, como son la situación y características de los accesos, creación de espacios o accesos mancomunados, imposición de servidumbre, y otros análogos.

3. El Ayuntamiento podrá, justificadamente, exigir el establecimiento de índices y requerimientos superiores a los previstos en estas normas, a la vista de la ordenación contenida en el planeamiento de desarrollo.

4. Los carriles para la circulación de vehículos tendrán un ancho mínimo por sentido de 3 m, y cuando la calle sea de un único sentido, 3,5 m.

5. Las bandas situadas en las calles para el aparcamiento de vehículos en línea tendrán un ancho mínimo de 2 m, considerándose una plaza por cada 5 m.

6. La anchura mínima de las aceras será de 1,5 m y en el caso de que se pretenda instalar elementos vegetales, será de 2,5 m.

#### Art. 204. Suministros.

La documentación de los Planes Parciales deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, gas (en su caso), con expresión de las capacidades de las redes y de los plazos de conexión previstos.

#### Art. 205. Estudio de Impacto Visual.

1. Los Planes Parciales incluirán planos de la imagen, fotomontajes o recreaciones 3D que describan el aspecto actual y el que presumiblemente presentarán las edificaciones y la urbanización sobre el conjunto del núcleo y sobre el paisaje.

2. El Ayuntamiento, a la vista de esta documentación, podrá establecer correcciones sobre la ordenación o solicitar la realización de medidas correctoras.

### CAPITULO 2

#### DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

##### SECCIÓN PRIMERA

##### DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 206. Régimen en ausencia de Plan Parcial aprobado.

En Suelo Urbanizable Delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación detallada que permita la urbanización, el régimen del suelo será el establecido en el Art. 30 de la Ley Urbanística.

#### Art. 207. Ajustes a la delimitación de los sectores.

1. Se define como Sector en Suelo Urbanizable el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial. Los Planes Parciales abarcarán uno o varios sectores completos.

2. Los límites de los sectores del Suelo Urbanizable Delimitado son los representados en los planos de ordenación del Plan. Estos límites podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través de los Planes Parciales en los casos siguientes:

a) Por la delimitación definitiva de sistemas generales ejecutados que afecten al sector.

b) Adaptarse a situaciones de hecho tales como ajustarse a los límites de las distintas clases de suelo, a las áreas edificadas del Suelo Urbano, u otras análogas. El ajuste deberá hacerse necesariamente si como consecuencia de la interpretación de los planos resultan acequias, caminos, líneas de servicios o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

c) Discrepancias entre la cartografía con la que se ha realizado el Plan y la realizada con mayor precisión para el desarrollo del Plan Parcial.

3. Estas medidas de ajuste no podrán variar el aprovechamiento medio dado por el Plan General al Sector afectado.

#### Art. 208. Delimitación de los sectores con vías arteriales no adscritas.

1. En la delimitación de los sectores con vías arteriales o ferroviarias se seguirán las siguientes normas:

a) Cuando la vía esté ejecutada, el sector se ajustará al límite del dominio público correspondiente al suelo ya expropiado para la ejecución de la vía. Si el límite señalado en los planos de ordenación como perteneciente al Sistema General se encuentra dentro del límite de dominio público, esté último límite pasará a ser el límite del sector reduciéndose su superficie. En el caso contrario, el suelo comprendido entre ambas líneas se considerará suelo perteneciente al Sistema General adscrito al sector en que se encuentra. Todo ello, sin perjuicio de que la ordenación y edificación mantenga las distancias de aplicación a la vía.

b) Cuando la vía no esté ejecutada se aplicarán los mismos criterios señalados anteriormente en base a la estimación que el Plan Parcial contenga en cuanto a la necesidad de ocupación para la vía, estimación que deberá basarse en los estudios de trazado o informativos que existan para la misma, o que el propio Plan Parcial realice, para establecer de forma aproximada los terrenos de previsible ocupación, y se tomará el límite de los mismos como límite del sector.

#### Art. 209. Sistemas.

1. Los Sistemas Generales presentes en el Suelo Urbanizable Delimitado serán los señalados en los planos de ordenación con los ajustes que puedan producirse.

2. A cada sector se ha adscrito una carga de superficie dedicada a Sistemas Generales concreta señalada en la ficha de cada Sector. En esta superficie adscrita computará la superficie de los sistemas generales cuya adscripción al sector se especifica en los planos de ordenación, quedando el resto para otros Sistemas Generales y los ajustes que puedan resultar de las delimitaciones de los sectores o de los Sistemas.

3. Las cesiones de suelo urbanizado y aprovechamiento que deriven del diez por ciento del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado que debe cederse al Ayuntamiento, y de suelos destinados a equipamientos locales, se materializarán mediante áreas compactas, salvo indicación contraria de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o justificación de la imposibilidad de efectuarlas de esta manera. Dichas cesiones se situarán a su vez, en el área de las unidades de ejecución que justificadamente sea determinada por los mismos Servicios, que deberán tener en cuenta la existencia de usos anteriores a la urbanización que se mantengan, así como las ventajas que pueda ofrecer su situación en suelos que puedan conectarse con los resultantes de la misma naturaleza en unidades o sectores colindantes.

4. Las cesiones de suelo destinado a zonas verdes locales se realizará en primer lugar en las áreas previstas con tal fin en los planos del Plan General, quedando el resto supeditado a la ordenación contenida en el planeamiento de desarrollo.

#### Art. 210. Redes.

El trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios, y su conexión con el resto de redes urbanas será el señalado en los planos de ordenación.

#### Art. 211. Prioridades y condiciones generales para el desarrollo de un sector.

1. La prioridad del desarrollo de los sectores vendrá condicionada por lo señalado para cada sector y por la ejecución de los sistemas generales que se deriva de la ordenación prevista en el Plan o de las necesidades de refuerzo de redes que esta actuación conlleve.

2. El desarrollo de cualquier sector deberá ser precedido por una declaración por parte del Ayuntamiento de disponibilidad de caudal de agua suficiente para las necesidades que se prevean en éste.

#### Art. 212. Plazos para la urbanización y la edificación.

1. En Suelo Urbanizable Delimitado, los propietarios del suelo de un Sector estarán obligados a presentar a trámite los Proyectos de Planes Parciales en el plazo máximo de dos años, contados a partir del momento en el que se produzca una declaración administrativa dictada por el Ayuntamiento en el sentido de que en dicho plazo y en relación a dicho Sector se habrán al menos iniciado las obras de construcción de los Sistemas Generales que condicionen su desarrollo, que existe disponibilidad de suministro de agua y que se han cum-

plido o han sido derogadas las condiciones de prevalencia de otros sectores en el proceso urbanizador. Este plazo se prorrogará automáticamente en el tiempo en que la construcción de los Sistemas Generales señalados anteriormente supere el plazo señalado de dos años.

2. Los Planes Parciales establecerán los plazos para la ejecución de la urbanización y de la edificación.

3. El Ayuntamiento podrá prorrogar los plazos anteriores, mediando causa justa, por un periodo máximo igual a los mismos.

4. Cuando el desarrollo de las unidades de ejecución prevea la construcción de viviendas acogidas a regímenes de protección pública, los plazos deberán establecerse justificando su concordancia con los períodos de vigencia de los planes y programas sectoriales de vivienda a los que se prevea acoger las viviendas.

Art. 213. *Régimen para la implantación de usos y/o edificaciones en terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado.*

1. Con las excepciones establecidas en la legislación urbanística para los usos y obras de carácter provisional, en los terrenos que son clasificados en el Plan como Suelo Urbanizable Delimitado no podrá autorizarse la implantación de usos y/o edificaciones en tanto no alcance la condición de solar mediante la aprobación y ejecución de los instrumentos de desarrollo establecidos en el Plan para la Unidad de Ejecución en que se encuentren.

2. Cuando estos terrenos tengan la condición de solar, el régimen para la implantación de usos y/o edificaciones será el establecido en el planeamiento de desarrollo.

Art. 214. *Régimen para el desarrollo, ampliación, reforma y conservación de los usos y edificaciones existentes en terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado.*

1. Con las excepciones establecidas en la legislación urbanística para los usos y obras de carácter provisional, a los usos y edificaciones existentes en Suelo Urbanizable Delimitado con antelación a la aprobación del Plan, les será aplicado el régimen establecido en el Plan para los usos y edificaciones considerados como fuera de ordenación no tolerados, en tanto el terreno que ocupan no alcance la condición de solar mediante la aprobación y ejecución de los instrumentos de desarrollo establecidos en el Plan para la Unidad de Ejecución en que se encuentren.

2. Cuando los terrenos ocupados por los usos o edificaciones existentes tengan la condición de solar, les será aplicado el régimen correspondiente a su consideración como permitidos o fuera de ordenación, en función de lo señalado en el planeamiento de desarrollo.

## SECCIÓN SEGUNDA

### CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CALIFICACIONES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Art. 215. *Definición y clasificación.*

1. En Suelo Urbanizable Delimitado, el Plan determina las siguientes calificaciones:

- RA3. Residencial-Agraria Grado 3
- R. Residencial

2. La calificación aplicable a cada área de Suelo Urbanizable Delimitado se señala en los planos de clasificación y calificación del suelo.

#### RESIDENCIAL-AGRARIA GRADO 3 (RA3)

Art. 216. *Condiciones geométricas de los elementos de la urbanización en Residencial-Agraria Grado 3.*

1. Condiciones de las parcelas

a) Superficie mínima de la parcela

Se establece una superficie mínima de parcela a efectos de ser edificada, segregada o planificada por planeamiento de desarrollo, de 125 metros cuadrados.

b) Condiciones de situación y forma de las parcelas

A efectos de edificación, segregación o planificación por planeamiento de desarrollo, toda parcela debe situarse dando frente a vía pública en una longitud mínima de 6 m, en los que la parcela debe poseer un fondo mínimo de 7 m.

2. Condiciones de posición de los viales y espacios libres

a) Alineaciones

Las alineaciones señaladas en el Plan General tienen carácter orientativo, siendo el planeamiento de desarrollo el encargado de determinarlas. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de dicho planeamiento de desarrollo en los casos en que considere que la nueva ordenación deteriora las previsiones establecidas en dichas alineaciones orientativas para ámbitos superiores al del Sector.

b) Rasantes

Las rasantes serán las determinadas por el Planeamiento de desarrollo.

Art. 217. *Condiciones estéticas de la urbanización en Residencial-Agraria Grado 3.*

1. El Planeamiento de desarrollo delimitará las condiciones estéticas de la urbanización.

2. El Ayuntamiento podrá establecer mediante Ordenanzas un repertorio tipológico y morfológico de materiales y elementos al que deberá atenerse el diseño de las actuaciones de urbanización que sean llevadas a cabo en este ámbito, en cuyo caso el planeamiento de desarrollo contemplará estas medidas.

Art. 218. *Condiciones geométricas de las edificaciones en Residencial-Agraria Grado 3.*

1. Condiciones de posición de las edificaciones.

El planeamiento de desarrollo en función de la ordenación que proponga determinará estas condiciones.

2. Condiciones de ocupación del suelo.

La ocupación del suelo máxima será del 70%.

3. Condiciones de altura de las edificaciones

a) Alturas máximas:

	En edificios por plantas	En naves
De última planta alzada	12,5 metros	
De fachada	13,0 metros	9,0 metros
De cubrera	16,0 metros	12,0 metros

b) Número máximos de plantas sobre la rasante

Planta Baja + Tres Plantas Alzadas

c) El planeamiento de desarrollo, en función de la ordenación que disponga, podrá determinar, para todo su ámbito o para parte de éste, limitaciones más estrictas en cuanto a las alturas máximas y número máximo de plantas.

4. Construcciones por encima de la altura máxima de la última planta alzada

Se aplicará la regulación general.

Art. 219. *Condiciones estéticas de las edificaciones en Residencial-Agraria Grado 3.*

El Planeamiento de desarrollo delimitará las condiciones estéticas de las edificaciones.

Art. 220. *Distribución de aprovechamientos, localización en parcelas y aplicación de los coeficientes de homogeneidad en Residencial-Agraria Grado 3.*

1. Los Planes Parciales determinarán la distribución de los aprovechamientos y su vinculación a los usos de manera que en el sector o sectores que ordenen se garantice el cumplimiento de los márgenes señalados en el siguiente cuadro y en los apartados posteriores de este artículo:

Usos del aprovechamiento	Aprov. homog. máximo	Aprov. homog. mínimo
Vivienda libre	80%	32,5%
Vivienda protegida precio básico	Al conjunto de VPO	Al conjunto de VPO
Vivienda protegida precio máximo	50%	5%
Resto usos residenciales	20%	0%
Industrial	35%	0%
Comercial	30%	10%
Oficinas	30%	0%
Recreativo	20%	0%
Sociales y servicios privados	20%	0%

2. Sobre las unidades de ejecución que queden delimitadas por los Planes Parciales, el aprovechamiento que en los proyectos de reparcelación o en los planeamientos derivados en su caso, o en el Plan, quede vinculado específicamente a un uso, se localizará sobre parcelas en las el máximo desarrollo edificatorio de dicho aprovechamiento no supere la edificabilidad de dos coma cuatro metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de parcela neta.

3. Sobre las unidades de ejecución que queden delimitadas por los Planes Parciales, el aprovechamiento que en los proyectos de reparcelación o en los planeamientos derivados en su caso, y en el Plan, no quede vinculado a un uso específico, quedará limitado en su desarrollo edificatorio a que en la parcela en que se aplique no se supere la edificabilidad de dos coma cuatro metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de parcela neta, aun cuando no se pueda agotar todo el aprovechamiento que le corresponda.

4. Los coeficientes de homogeneidad específicos establecidos para los usos de vivienda protegida serán aplicables al aprovechamiento que los proyectos de reparcelación o planeamientos derivados determinen específicamente para este uso en tanto que la superficie construible para el conjunto de las parcelas de la unidad no supere la edificabilidad de uno coma nueve metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de parcelas netas. En el caso de que se supere dicho límite, con la excepción descrita en el siguiente apartado, se aplicará al conjunto del aprovechamiento destinado a este uso un coeficiente corregido calculado de acuerdo con el ejemplo descrito en el suelo urbano al describir la calificación de Residencial-Agraria Grado 2.

5. Los coeficientes de homogeneidad específicos para el uso de vivienda protegida serán aplicados siempre al aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y que el Plan obliga a dedicar a este uso.

6. El Ayuntamiento deberá destinar obligatoriamente, en los sectores destinados a usos residenciales cuya superficie se encuentre entre diez mil y veinte mil metros cuadrados, el treinta por ciento del aprovechamiento que le corresponda para el uso de vivienda protegida. En los sectores de superficie entre veinte mil y cuarenta mil metros cuadrados esta obligación alcanzará al veinticinco por ciento del aprovechamiento que le corresponda. En los sectores de superficie superior a cuarenta mil metros cuadrados esta obligación alcanzará al veinte por ciento del aprovechamiento que le corresponda. Estos aprovechamientos no se contabilizarán a efectos de cumplimiento de los mínimos establecidos para cada calificación.

7. En los terrenos clasificados como Residencial-agrario Grado 3, la densidad máxima, aplicada sobre la superficie de cada sector, será de 40 viviendas

por hectárea. En el caso de que en el planeamiento de desarrollo se determine que el aprovechamiento objetivo destinado al uso de vivienda protegida supere al 10 por ciento del total del sector, esta densidad máxima podrá incrementarse en 5 viviendas por hectárea. En el caso de que en el planeamiento de desarrollo se determine que el aprovechamiento objetivo destinado al uso de vivienda protegida supere al 15 por ciento del total del sector, esta densidad máxima podrá incrementarse en 10 viviendas por hectárea.

#### Art. 221. Condiciones de uso en Residencial-Agraria Grado 3.

1. Un uso será considerado compatible en las áreas con esta calificación cuando cumpla sucesivamente las condiciones recogidas en la siguiente tabla:

USOS DE NUEVA IMPLANTACIÓN				SUELO URBANIZABLE
				DELIMITADO
				RESIDENCIAL AGRARIA 3 (RA3)
RESIDENCIALES	VIVIENDA	UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE	TIPO 1: Unifamiliar TIPO 2: Vivienda Agraria	P-S P-S
		UNIFAMILIAR EN COMUNIDAD COLECTIVA		C-S
	RESIDENCIA COMUNITARIA			P-S
		GRADO 1: < 8 usuarios		C-S
		GRADO 2: Resto		C-B**
	HOTELERO		GRADO 1: < 150 m <sup>2</sup> construidos GRADO 2: > 150 m <sup>2</sup> construidos	C-S C-B**
PRODUCTIVOS	INDUSTRIAL	AGROINDUSTRIAL		I
		INDUSTRIAL		I
		ALMACENES Y AGENCIAS DE TRANSPORTE	GRADO 1: < 300 m <sup>2</sup> actividad no calificada GRADO 2: < 600 m <sup>2</sup> actividad no calificada GRADO 3: Resto	C-B C-E I
		TALLERES Y ARTESANÍA	GRADO 1: < 1CV y < 50 m <sup>2</sup> GRADO 2: < 2CV y < 300 m <sup>2</sup> GRADO 3: > 2CV y < 600 m <sup>2</sup> GRADO 4: Resto	C-S C-B C-E I
	COMERCIAL		GRADO 1: Peluquerías < 100 m <sup>2</sup> GRADO 2: > 300 m <sup>2</sup> GRADO 3: < 600 m <sup>2</sup> GRADO 4: Resto	C-S C-B C-E C-E
	OFICINAS		GRADO 1: Despacho profesional, oficina < 100 m <sup>2</sup> GRADO 2: Resto	C-S C-B
	RECREATIVOS O DE OCIO	ESPECTÁCULOS	GRADO 1: Aforo < 100 personas GRADO 2: Aforo > 100 personas	C-B C-B
		SALAS DE REUNIÓN	GRADO 1: Aforo < 100 personas GRADO 2: Aforo > 100 personas	C-B C-E
		ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA		C-B
SOCIALES	ENSEÑANZA			C-E
	SANIDAD Y SALUD		GRADO 1: Sin alojamiento < 300 m <sup>2</sup> GRADO 2: Resto	C-B C-E
	ASISTENCIA SOCIAL		GRADO 1: < 200 m <sup>2</sup> GRADO 2: Resto	C-B** C-E**
	CULTURAL		GRADO 1: Sociedad cultural < 200 m <sup>2</sup> GRADO 2: < 200 m <sup>2</sup> GRADO 3: Resto	C-S C-B** C-E**
	RELIGIOSO		GRADO 1: < 200 m <sup>2</sup> GRADO 2: Resto	C-B** C-E**
	DEPORTIVOS	INSTALACIONES ABIERTAS		C-S
		INSTALACIONES CERRADAS	GRADO 1: Gimnasio < 200 m <sup>2</sup> GRADO 2: Resto	C-B C-B
SERVICIOS PÚBLICOS	DE IMPLANTACIÓN URBANA			C-B**
	DE IMPLANTACIÓN NO URBANA			I

CONDICIÓN 1: COMPATIBILIDAD POR LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	CONDICIÓN 2: COMPATIBILIDAD POR SU UBICACIÓN EN LA EDIFICACIÓN
P. USO COMPATIBLE PRINCIPAL	S. SIN DELIMITAR POR EL PLAN
C. USO COMPATIBLE	B. COMPATIBLE SOLO EN PLANTA SÓTANO, BAJA O PRIMERA, CON ACCESO INDEPENDIENTE O EN EDIFICIO EXCLUSIVO
E. USO INCOMPATIBLE	IE. COMPATIBLE SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO

ESPECIALIDADES EN LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES  
\* EN EL CASO DE QUE EL EDIFICIO SEA ÚNICAMENTE DE OFICINAS "B"  
\*\* EN EDIFICIOS MULTISERVICIOS CON OTROS USOS SOCIALES "S"  
\*\*\* EN PLANTAS SÓTANO, SOLO INSTALACIONES Y ESPACIOS DE SERVICIOS

#### RESIDENCIAL (R)

Art. 222. Condiciones geométricas de los elementos de la urbanización en Residencial.

##### 1. Condiciones de las parcelas

###### a) Superficie mínima de la parcela

Se establece una superficie mínima de parcela a efectos de ser edificada, segregada o planificada por planeamiento de desarrollo, de 125 metros cuadrados.

###### b) Condiciones de situación y forma de las parcelas

A efectos de edificación, segregación o planificación por planeamiento de desarrollo, toda parcela debe situarse dando frente a vía pública en una longitud mínima de 6 m, en los que la parcela debe poseer un fondo mínimo de 7 m.

##### 2. Condiciones de posición de los viales y espacios libres

###### a) Alineaciones

Las alineaciones señaladas en el Plan General tienen carácter orientativo, siendo el planeamiento de desarrollo el encargado de determinarlas. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de dicho planeamiento de desarrollo en los casos en que considere que la nueva ordenación deteriora las previsiones establecidas en dichas alineaciones orientativas para ámbitos superiores al del Sector.

###### b) Rasantes

Las rasantes serán las determinadas por el Planeamiento de desarrollo.

#### Art. 223. Condiciones estéticas de la urbanización en Residencial.

1. El Planeamiento de desarrollo delimitará las condiciones estéticas de la urbanización.

2. El Ayuntamiento podrá establecer mediante Ordenanzas un repertorio tipológico y morfológico de materiales y elementos al que deberá atenerse el diseño de las actuaciones de urbanización que sean llevadas a cabo en este ámbito, en cuyo caso el planeamiento de desarrollo contemplará estas medidas.

#### Art. 224. Condiciones geométricas de las edificaciones en Residencial.

##### 1. Condiciones de posición de las edificaciones

El planeamiento de desarrollo en función de la ordenación que proponga determinará estas condiciones.

##### 2. Condiciones de ocupación del suelo.

La ocupación del suelo máxima será del 70%.

##### 3. Condiciones de altura de las edificaciones

###### a) Alturas máximas:

—De última planta alzada: 12,5 m

—De fachada: 13,0 m

—De cumbrera: 16,0 m

###### b) Número máximos de plantas sobre la rasante

—Planta Baja + Tres Plantas Alzadas

d) El planeamiento de desarrollo, en función de la ordenación que disponga, podrá determinar, para todo su ámbito o para parte de éste, limitaciones más estrictas en cuanto a las alturas máximas y número máximo de plantas.

4. Construcciones por encima de la altura máxima de la última planta alzada.

Se aplicará la regulación general.

#### Art. 225. Condiciones estéticas de las edificaciones en Residencial.

1. El Planeamiento de desarrollo delimitará las condiciones estéticas de las edificaciones.

2. No se permitirá la construcción de edificación con tipología de nave.

#### Art. 226. Distribución de aprovechamientos, localización en parcelas y aplicación de los coeficientes de homogeneidad en Residencial.

1. Los Planes Parciales determinarán la distribución de los aprovechamientos y su vinculación a los usos de manera que en el sector o sectores que ordenen se garantice el cumplimiento de los márgenes señalados en el siguiente cuadro y en los apartados posteriores de este artículo:

Usos del aprovechamiento	Aprov. homog. máximo	Aprov. homog. mínimo
Vivienda libre	85%	42,5%
Vivienda protegida precio básico	Al conjunto de VPO	Al conjunto de VPO
Vivienda protegida precio máximo	50%	5%
Resto usos residenciales	20%	0%
Industrial	5%	0%
Comercial	25%	10%
Oficinas	10%	0%
Recreativo	10%	0%
Sociales y servicios privados	25%	0%

2. Sobre las unidades de ejecución que queden delimitadas por los Planes Parciales, el aprovechamiento que en los proyectos de reparcelación o en los planeamientos derivados en su caso, o en el Plan, quede vinculado específicamente a un uso, se localizará sobre parcelas en las el máximo desarrollo edificatorio de dicho aprovechamiento no supere la edificabilidad de dos coma cuatro metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de parcela neta.

3. Sobre las unidades de ejecución que queden delimitadas por los Planes Parciales, el aprovechamiento que en los proyectos de reparcelación o en los planeamientos derivados en su caso, y en el Plan, no quede vinculado a un uso específico, quedará limitado en su desarrollo edificatorio a que en la parcela en que se aplique no se supere la edificabilidad de dos coma cuatro metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de parcela neta, aun cuando no se pueda agotar todo el aprovechamiento que le corresponda.

4. Los coeficientes de homogeneidad específicos establecidos para los usos de vivienda protegida serán aplicables al aprovechamiento que los proyectos de reparcelación o planeamientos derivados determinen específicamente para este uso en tanto que la superficie construible para el conjunto de las parcelas de la unidad no supere la edificabilidad de una coma nueve metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de parcelas netas. En el caso de que se supere dicho límite, con la excepción descrita en el siguiente apartado, se aplicará al conjunto del aprovechamiento destinado a este uso un coeficiente corregido calculado de acuerdo con el ejemplo descrito en el suelo urbano al describir la calificación de Residencial-Agraria Grado 2.

5. Los coeficientes de homogeneidad específicos para el uso de vivienda protegida serán aplicados siempre al aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y que el Plan obliga a dedicar a este uso.

6. El Ayuntamiento deberá destinar obligatoriamente, en los sectores destinados a usos residenciales cuya superficie se encuentre entre diez mil y veinte mil metros cuadrados, el treinta por ciento del aprovechamiento que le corresponda para el uso de vivienda protegida. En los sectores de superficie entre veinte mil y cuarenta mil metros cuadrados esta obligación alcanzará al veinticinco por ciento del aprovechamiento que le corresponda. En los sectores de superficie superior a cuarenta mil metros cuadrados esta obligación alcanzará al veinte por ciento del aprovechamiento que le corresponda. Estos aprovechamientos no se contabilizarán a efectos de cumplimiento de los mínimos establecidos para cada calificación.

7. En los terrenos calificados como Residencial, la densidad máxima, aplicada sobre la superficie de cada sector, será de 50 viviendas por hectárea. En el caso de que en el planeamiento de desarrollo se determine que el aprovechamiento objetivo destinado al uso de vivienda protegida supere al 10 por ciento del total del sector, esta densidad máxima podrá incrementarse en 5 viviendas por hectárea. En el caso de que en el planeamiento de desarrollo se determine que el aprovechamiento objetivo destinado al uso de vivienda protegida supere al 15 por ciento del total del sector, esta densidad máxima podrá incrementarse en 10 viviendas por hectárea.

#### Art. 227. Condiciones de uso en Residencial.

1. Un uso será considerado compatible en las áreas con esta calificación cuando cumpla sucesivamente las condiciones recogidas en la siguiente tabla:

USOS DE NUEVA IMPLANTACION				SUELO URBANIZABLE
				DELIMITADO
				RESIDENCIAL
				(R)
RESIDENCIALES	VIVIENDA	UNIFAMILIAR	TIPO 1: Unifamiliar	P-S
		INDEPENDIENTE	TIPO 2: Vivienda Agraria	C-S
		UNIFAMILIAR EN COMUNIDAD		P-S
		COLECTIVA		C-S
	RESIDENCIA COMUNITARIA		GRADO 1: < 8 usuarios	C-S
			GRADO 2: < 600 m2 actividad no calificada	C-B***
	HOTELERO		GRADO 1: < 150 m2 construidos	C-S
			GRADO 2: > 150 m2 construidos	C-B***
PRODUCTIVOS	INDUSTRIAL	AGROINDUSTRIAL		I
		INDUSTRIAL		I
		ALMACENES Y AGENCIAS	GRADO 1: < 300 m2 actividad no calificada	I
		DE TRANSPORTE	GRADO 2: < 600 m2 actividad no calificada	I
		FALLERES Y ARTESANÍA	GRADO 3: Resto	I
			GRADO 1: < 1CV y < 50 m2	C-S
			GRADO 2: < 2CV y < 300 m2	C-B
			GRADO 3: > 2CV y < 600 m2	I
	COMERCIAL		GRADO 4: Resto	I
			GRADO 1: Peluquerías < 100 m2	C-S
			GRADO 2: > 300 m2	C-B
			GRADO 3: < 600 m2	C-E
			GRADO 4: Resto	I
	OFICINAS		GRADO 1: Despacho profesional, oficina < 100 m2	C-S
			GRADO 2: Resto	C-B
	RECREATIVOS O DE OCIO	ESPECTÁCULOS	GRADO 1: Aforo < 100 personas	C-B
			GRADO 2: Aforo > 100 personas	C-B
		SALAS DE REUNIÓN	GRADO 1: Aforo < 100 personas	C-B
			GRADO 2: Aforo > 100 personas	C-E
		ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA		C-B
SOCIALES	ENSEÑANZA		GRADO 1: Sin alojamiento < 300 m2	C-B
	SANIDAD Y SALUD		GRADO 2: Resto	C-E
	ASISTENCIA SOCIAL		GRADO 1: < 200 m2	C-B***
			GRADO 2: Resto	C-E**
	CULTURAL		GRADO 1: Sociedad cultural < 200 m2	C-S
			GRADO 2: < 200 m2	C-B***
			GRADO 3: Resto	C-E**
	RELIGIOSO		GRADO 1: < 200 m2	C-B***
			GRADO 2: Resto	C-E**
	DEPORTIVOS	INSTALACIONES ABIERTAS		C-S
		INSTALACIONES CERRADAS	GRADO 1: Gimnasio < 200 m2	C-B
			GRADO 2: Resto	C-B
SERVICIOS PÚBLICOS	DE IMPLANTACION URBANA			C-B***
	DE IMPLANTACION NO URBANA			I

CONDICIÓN 1: COMPATIBILIDAD POR LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	CONDICIÓN 2: COMPATIBILIDAD POR SU UBICACIÓN EN LA EDIFICACIÓN
P: USO COMPATIBLE PRINCIPAL	S: SIN DELIMITAR POR EL PLAN
C: USO COMPATIBLE	B: COMPATIBLE SOLO EN PLANTA SÓTANO, BAJA O PRIMERA, CON ACCESO
L: USO INCOMPATIBLE	I: INDEPENDIENTE O EN EDIFICIO EXCLUSIVO
	E: COMPATIBLE SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO

ESPECIALIDADES EN LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES  
 \* EN EL CASO DE QUE EL EDIFICIO SEA ÚNICAMENTE DE OFICINAS "B"  
 \*\* EN EDIFICIOS MULTISERVICIOS CON OTROS USOS SOCIALES "S"  
 \*\*\* EN PLANTAS SÓTANO, SOLO INSTALACIONES Y ESPACIOS DE SERVICIOS

### SECCIÓN TERCERA

#### CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

##### Art. 228. Sector 1.

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico del Sector nº 1 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

SECTOR 1				
CALIFICACION	Residencial Agraria Grado 3 (RA3)			
PLAZOS PARA URBANIZAR	2 años según condiciones del artículo 212.			
DENSIDAD MÁXIMA (Viv/Ha)	(*) 40 * Contemplando medidas para VPO. Artículo 220.7			
SUPERFICIE DEL SECTOR	8.203,54			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	4.388,21			
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,39101			
APROVECH. MEDIO SUBLED	0,45000			
COEFICIENTE DE PONDERACION	1,15085			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	3.019,07 m2			
	Denominación	Superficie	Coef. Situación	Sup. Computable.
SG adscritos específicamente	SGU-EL (A-SUBLED-SEC-1 (1))	494,44	1	494,44
	SGU-EL (A-SUBLED-SEC-1 (2))	599,66	1	599,66
	SGU-EL (A-SUBLED-SEC-1 (3))	1.509,66	1	1.509,66
	SGU-IN (A-SUBLED-SEC-1 (1))	164,31	1	164,31
	SUMA	2.768,07		2.768,07
SG adscritos no específicamente	251,00			
1.- Abastecimiento:	a) Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua. b) Conexión a nuevo ramal en Camino Almonacid			
2.- Saneamiento.	Conexión a nuevo ramal en Camino Almonacid			
3.- Protección.	Las rasantes de la urbanización procurarán al sector protección frente a las avenidas del barranco.			
4.- Zonas verdes.				
5.- Equipamientos	Se concentrará toda la superficie en una parcela.			
6.- Ordenación	Salvo declaración del Ayuntamiento anulando esta condición no se podrá desarrollar el Sector en tanto no lo hayan sido las UE 1, UE 2 y UE 3.			

##### Art. 229. Sector 2.

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico del Sector nº 2 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

SECTOR 2				
CALIFICACION	Residencial (R).			
PLAZOS PARA URBANIZAR	2 años según condiciones del artículo 212.			
DENSIDAD MÁXIMA (Viv/Ha)	(*) 50 * Contemplando medidas para VPO. Artículo 226.7			
SUPERFICIE DEL SECTOR	37.125,07			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	19.521,41			
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,44316			
APROVECH. MEDIO SUBLED	0,45000			
COEFICIENTE DE PONDERACION	1,01543			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	6.925,01 m2			

SG adscritos específicamente	Denominación	Superficie	Coef. Situación	Sup. Computable.
	SGU-EL (A-SUBLED-SEC-2 (1))	286,91	1	286,91
	SGU-EL (A-SUBLED-SEC-2 (2))	475,94	1	475,94
	SGU-EL (A-SUBLED-SEC-2 (3))	2.731,58	1	2.731,58
	SGU-EL (A-SUBLED-SEC-2 (4))	1.884,97	1	1.884,97
	SGU-IN (A-SUBLED-SEC-2 (1))	861,99	1	861,99
	SGU-IN (A-SUBLED-SEC-2 (2))	251,50	1	251,50
	SUMA	6.492,89		6.492,89
SG adscritos no específicamente	432,12			
CONDICIONES PARA URBANIZAR				
1.- Abastecimiento:	a) Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua. b) Construcción de nuevo ramal de los Sectores 2 y 3 en el tramo que discurre por su ámbito. c) Conexión a nuevo ramal del Camino Almonacid y al ramal que venga del Sector 3.			
2.- Saneamiento.	a) Construcción del colector de los SUBLED en el tramo que discurre por su ámbito. b) Conexión a nuevo colector de la depuradora.			
3.- Protección.	Las rasantes de la urbanización procurarán al sector protección frente a las avenidas del barranco y para la posterior protección del Sector 7.			
4.- Zonas verdes.	La superficie que debe dedicarse a zonas verdes locales se situará en todo, o en parte, en el área señalada en los planos de ordenación.			
5.- Equipamientos	Se concentrará toda la superficie en una parcela.			
6.- Ordenación	Salvo declaración del Ayuntamiento anulando esta condición no se podrá desarrollar el Sector en tanto no lo haya sido la UE 4.			

##### Art. 230. Sector 3.

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico del Sector nº 3 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

SECTOR 3				
CALIFICACION	Residencial (R).			
PLAZOS PARA URBANIZAR	2 años según condiciones del artículo 212.			
DENSIDAD MÁXIMA (Viv/Ha)	(*) 50 * Contemplando medidas para VPO. Artículo 226.7			
SUPERFICIE DEL SECTOR	26.059,21			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	13.783,46			
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,46633			
APROVECH. MEDIO SUBLED	0,45000			
COEFICIENTE DE PONDERACION	0,96499			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	3.498,32 m2			
	Denominación	Superficie	Coef. Situación	Sup. Computable.
SG adscritos específicamente	SGU-EL (A-SUBLED-SEC-3 (1))	2.568,37	1	2.568,37
	SGU-IN (A-SUBLED-SEC-3 (1))	357,16	1	357,16
	SGU-IN (A-SUBLED-SEC-3 (2))	336,99	1	336,99
	SUMA	3.262,52		3.262,52
SG adscritos no específicamente	235,80			
CONDICIONES PARA URBANIZAR				
1.- Abastecimiento:	a) Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua. b) Construcción de nuevo ramal de los Sectores 2 y 3 en el tramo que discurre por su ámbito. c) Conexión a nuevo ramal que venga del Sector 2 y ramal procedente del pozo.			
2.- Saneamiento.	a) Construcción del colector de los SUBLED en el tramo que discurre por su ámbito. b) Condicionante previo, construcción del colector de los SUBLED en el Sector 2. c) Conexión a nuevo colector que venga del Sector 2.			
3.- Protección.	Las rasantes de la urbanización procurarán al sector protección frente a las avenidas del barranco			
4.- Zonas verdes.	La superficie que debe dedicarse a zonas verdes locales se situará en todo, o en parte, en el área señalada en los planos de ordenación.			
5.- Equipamientos	Se concentrará toda la superficie en una parcela.			
6.- Ordenación	Salvo declaración del Ayuntamiento anulando esta condición no se podrá desarrollar el Sector en tanto no lo haya sido la UE 5			

##### Art. 231. Sector 4.

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico del Sector nº 4 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

SECTOR 4				
CALIFICACION	Residencial Agraria Grado 3 (RA3)			
PLAZOS PARA URBANIZAR	2 años según condiciones del artículo 212.			
DENSIDAD MÁXIMA (Viv/Ha)	(*) 40 * Contemplando medidas para VPO. Artículo 220.7			
SUPERFICIE DEL SECTOR	37.230,90			
Subsector 4.1	32.757,32			
Subsector 4.1	4.473,58			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	19.542,82			
Subsector 4.1	17.466,17			
Subsector 4.1	2.076,65			
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,43052			
Subsector 4.1	0,43052			
Subsector 4.2	0,43052			
APROVECH. MEDIO SUBLED	0,45000			
COEFICIENTE DE PONDERACION	1,04526			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	8.163,14 m2			
Subsector 4.1	7.813,07 m2			
Subsector 4.2	350,07 m2			
	Denominación	Superficie	Coef. Situación	Sup. Computable.
SG adscritos específicamente	SGU-EL (A-SUBLED-SEC-4 (1))	5.289,82	1	5.289,82
	SGU-IN (A-SUBLED-SEC-4 (1))	916,09	1	916,09
	SGU-EQ (A-SUBLED-SEC-4 (1))	1.536,46	1	1.536,46
	SUMA	7.742,37		7.742,37
SG adscritos no específicamente	70,70			

Subsector 4.2	Denominación	Superficie	Coef. Situación	Sup. Computable.
SG adscritos específicamente	SGU-IN (A-SUBLED-SEC-4.2 (1))	350,07	1	350,07
SG adscritos no específicamente				0,00
<b>CONDICIONES PARA URBANIZAR</b>				
1.- Abastecimiento:	a) Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua. b) Construcción de nuevo ramal de los Sectores 4, 5 y 6 en el tramo que discurre por su ámbito. c) Conexión a ramal procedente del pozo y a ramal del Sector 5.			
2.- Saneamiento.	a) Construcción del colector de los SUBLED en el tramo que discurre por su ámbito. b) Condicionante previo, construcción del colector de los SUBLED en el Sector 2 y 3. c) Conexión a nuevo colector que venga del Sector 3.			
3.- Protección.	Las rasantes de la urbanización procurarán al sector protección frente a las avenidas del barranco, incluso en su límite Este.			
4.- Zonas verdes.	La superficie que debe dedicarse a zonas verdes locales se situará en todo, o en parte, en el área señalada en los planos de ordenación.			
5.- Equipamientos	Se situarán donde se señala en los planos de ordenación. El resto se situarán, ó en contacto con los primeros o concentrados en una parcela que pueda unirse a los que se señalen en el Sector 5.			
6.- Ordenación	Salvo declaración del Ayuntamiento anulando esta condición no se podrá desarrollar el Sector en tanto no lo haya sido la UE 6			

**Art. 232. Sector 5.**

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico del Sector nº 5 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

<b>SECTOR 5</b>				
CALIFICACION	Residencial Agraria Grado 3 (RA3).			
PLAZOS PARA URBANIZAR	2 años según condiciones del artículo 212.			
DENSIDAD MAXIMA (Viv Ha)	(*) 40	* Contemplando medidas para VPO. Artículo 220.7		
SUPERFICIE DEL SECTOR	35.840,56			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	18.850,34			
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,44431			
APROVECH. MEDIO SUBLED	0,45000			
COEFICIENTE DE PONDERACION	1,01280			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	6.585,41	m2		
Denominación	Superficie	Coef. Situación	Sup. Computable.	
SG adscritos específicamente	SGU-EL (A-SUBLED-SEC-5 (1))	1.008,08	1	1.008,08
	SGU-EL (A-SUBLED-SEC-5 (2))	1.831,31	1	1.831,31
	SGU-EL (A-SUBLED-SEC-5 (3))	1.260,79	1	1.260,79
	SGU-IN (A-SUBLED-SEC-5 (1))	1.239,85	1	1.239,85
	SUMA			5.340,03
SG adscritos no específicamente				1.245,38
<b>CONDICIONES PARA URBANIZAR</b>				
1.- Abastecimiento:	a) Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua. b) Construcción de nuevo ramal de los Sectores 4, 5 y 6 en el tramo que discurre por su ámbito. c) Conexión a ramal procedente del Sector 4 y a ramal del Sector 6			
2.- Saneamiento.	a) Construcción del colector de los SUBLED en el tramo que discurre por su ámbito. b) Condicionante previo, construcción del colector de los SUBLED en los sectores 2, 3 y 4. c) Conexión a nuevo colector que venga del Sector 4.			
3.- Protección.	Las rasantes de la urbanización procurarán al sector protección frente a las avenidas del barranco, incluso en su límite Este.			
4.- Zonas verdes.	La superficie que debe dedicarse a zonas verdes locales se situará en todo, o en parte, en el área señalada en los planos de ordenación.			
5.- Equipamientos	Se situarán concentradas en una parcela que pueda unirse a los que se señalen en el sector 4.			
6.- Ordenación	Salvo declaración del Ayuntamiento anulando esta condición no se podrá desarrollar el Sector en tanto no lo haya sido la UE 10			

**Art. 233. Sector 6.**

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico del Sector nº 6 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

<b>SECTOR 6</b>				
CALIFICACION	Residencial Agraria Grado 3 (RA3).			
PLAZOS PARA URBANIZAR	2 años según condiciones del artículo 212.			
DENSIDAD MAXIMA (Viv Ha)	(*) 40	* Contemplando medidas para VPO. Artículo 220.7		
SUPERFICIE DEL SECTOR	25.070,58			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	13.217,98			
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,45491			
APROVECH. MEDIO SUBLED	0,45000			
COEFICIENTE DE PONDERACION	0,98920			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	3.985,49	m2		
Denominación	Superficie	Coef. Situación	Sup. Computable.	
SG adscritos específicamente	SGU-EL (A-SUBLED-SEC-6 (1))	1.403,58	1	1.403,58
	SGU-EL (A-SUBLED-SEC-6 (2))	544,89	1	544,89
	SGU-EL (A-SUBLED-SEC-6 (3))	757,30	1	757,30
	SGU-EL (A-SUBLED-SEC-6 (4))	376,29	1	376,29
	SGU-IN (A-SUBLED-SEC-6 (1))	75,05	1	75,05
	SGU-IN (A-SUBLED-SEC-6 (2))	57,42	1	57,42
	SUMA			3.214,53
SG adscritos no específicamente				770,96
<b>CONDICIONES PARA URBANIZAR</b>				
1.- Abastecimiento:	a) Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua. b) Construcción de nuevo ramal de los Sectores 4, 5 y 6 en el tramo que discurre por su ámbito. c) Conexión a ramal procedente del Sector 5 y a ramal del Área B			

2.- Saneamiento.	a) Construcción del colector de los SUBLED en el tramo que discurre por su ámbito. b) Condicionante previo, construcción del colector de los SUBLED en los sectores 2, 3, 4 y 5 c) Conexión a nuevo colector que venga del Sector 5.
3.- Protección.	Las rasantes de la urbanización procurarán al sector protección frente a las avenidas del barranco, incluso en su límite Este.
4.- Zonas verdes.	La superficie que debe dedicarse a zonas verdes locales se situará en todo, o en parte, en el área señalada en los planos de ordenación.
5.- Equipamientos	Se concentrará toda la superficie en una parcela.
6.- Ordenación	Salvo declaración del Ayuntamiento anulando esta condición no se podrá desarrollar el Sector en tanto no lo haya sido la UE 11

**Art. 234. Sector 7.**

Las condiciones que determinan el desarrollo urbanístico del Sector nº 7 son las expresadas en la siguiente tabla y en el plano que la acompaña a continuación.

<b>SECTOR 7</b>				
CALIFICACION	Residencial (R).			
PLAZOS PARA URBANIZAR	2 años según condiciones del artículo 212.			
DENSIDAD MAXIMA (Viv Ha)	(*) 50	* Contemplando medidas para VPO. Artículo 226.7		
SUPERFICIE DEL SECTOR	39.764,21			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	20.947,96			
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,45195			
APROVECH. MEDIO SUBLED	0,45000			
COEFICIENTE DE PONDERACION	0,99569			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	6.586,23	m2		
Denominación	Superficie	Coef. Situación	Sup. Computable.	
SG adscritos específicamente	SGU-EL (A-SUBLED-SEC-7 (1))	2.145,55	1	2.145,55
	SGU-EL (A-SUBLED-SEC-7 (2))	3.166,73	1	3.166,73
	SGU-IN (A-SUBLED-SEC-7 (1))	804,31	1	804,31
	SGU-IN (A-SUBLED-SEC-7 (2))	61,05	1	61,05
	SUMA			6.177,64
SG adscritos no específicamente				408,59
<b>CONDICIONES PARA URBANIZAR</b>				
1.- Abastecimiento:	a) Declaración positiva del Ayuntamiento sobre disponibilidad de suministro de agua. b) Conexión a nuevo ramal de los Sectores 2 y 3.			
2.- Saneamiento.	Conexión a nuevo colector de la depuradora.			
3.- Protección.	Las rasantes de la urbanización procurarán al sector protección frente a las avenidas del barranco.			
4.- Zonas verdes.	La superficie que debe dedicarse a zonas verdes locales se situará en todo, o en parte, en el área señalada en los planos de ordenación.			
5.- Equipamientos	Se situarán en todo o en parte donde se señala en los planos de ordenación.			
6.- Ordenación	Salvo declaración del Ayuntamiento anulando esta condición no se podrá desarrollar el Sector en tanto no lo haya sido el Sector 2.			

**SECCIÓN CUARTA**

**APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

**Art. 235. Aprovechamiento medio.**

El aprovechamiento medio determinado para todo el Suelo Urbanizable Delimitado es el resultante del siguiente cuadro:

SECTOR	superficie Sector	superf. de SG	aprovechamiento objetivo	coeficiente ponderación	aprovechamiento ponderado
	m2	m2	m2	Cp	m2
SECTOR 1	8.203,54	3.019,07	4.388,21	1,1509	5.050,17
SECTOR 2	37.125,07	6.925,01	19.521,41	1,0154	19.822,54
SECTOR 3	26.059,21	3.498,32	13.783,46	0,9650	13.300,89
SECTOR 4	37.230,90	8.163,14	19.542,82	1,0453	20.427,32
SECTOR 5	35.840,56	6.585,41	18.850,34	1,0128	19.091,69
SECTOR 6	25.070,58	3.985,49	13.217,98	0,9892	13.075,23
SECTOR 7	39.764,21	6.586,23	20.947,96	0,9957	20.857,70
<b>TOTAL</b>	<b>209.294,07</b>	<b>38.762,66</b>	<b>110.252,17</b>		<b>111.625,53</b>

aprovechamiento medio ponderado en SUBLED	0.4500 m2/m2
---	--------------

**CAPITULO 3**

**DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO**

**SECCIÓN PRIMERA**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Art. 236. Régimen en ausencia de delimitación aprobada para la implantación de usos y/o edificaciones en terrenos clasificados por el Plan como Suelo Urbanizable No Delimitado.**

El régimen para la implantación de usos y/o edificaciones en esta clase de suelo, en tanto no se haya aprobado la delimitación del sector en que se sitúan, será el establecido en la Ley Urbanística para el Suelo No Urbanizable Genérico con las siguientes condiciones:

a) Cumplirán las limitaciones específicas establecidas en el Plan para las edificaciones en Suelo No Urbanizable.

b) Únicamente podrán implantarse los usos que resulten compatibles con la ordenación final que el Plan asigna al área en que se sitúan.

c) Para la obtención de autorización para la implantación de usos y edificaciones en este suelo, de acuerdo con el régimen transitorio del Suelo No Urbanizable Genérico, deberá afectarse registralmente a la edificación y uso autorizado una superficie de suelo no vinculada funcionalmente a los mismos, a fin de servir de reserva para participar en las cargas del futuro instrumento de planeamiento. Dicha superficie no será inferior a la superficie vinculada funcionalmente a los mismos y en los casos en los que el Plan General ya determine suelos para dotaciones en dicha área, se hará coincidir con éstos. Previamente a la autorización, se suministrará al Ayuntamiento la descripción gráfica de los terrenos que quedarán sometidos a esta condición, pudiendo éste exigir su modificación en aras a la consecución de las previsiones existentes en el momento o a la mejora de la ordenación del área.

d) El receptor de la autorización deberá renunciar, por un plazo de diez años, contados desde el momento en que ésta se produzca la autorización, a cualquier indemnización que pudiera corresponderle derivada de la adaptación de lo autorizado a las determinaciones del instrumento de planificación que finalmente ordene el sector en que se encuentre. En caso de venta o alquiler de estos bienes, el comprador o el arrendatario se subrogará en dicha renuncia.

e) Para la obtención de autorización para la implantación de usos y edificaciones en este suelo, de acuerdo con el régimen transitorio del Suelo No Urbanizable Genérico, deberá justificarse que su desarrollo, si bien no culmina los criterios establecidos en el Plan para el trazado de los Sistemas Generales del área en que se encuentre, no impide su posterior ejecución o funcionalidad y que a su vez, las redes que genere serán integrables en estos.

**Art. 237. Régimen en ausencia de delimitación aprobada para el desarrollo, ampliación reforma y conservación de los usos y/o edificaciones existentes en terrenos clasificados por el Plan como Suelo Urbanizable No Delimitado.**

A los usos y edificaciones en Suelo Urbanizable No Delimitado, existentes con antelación a la aprobación del Plan General que se sitúan en terrenos cuya delimitación en sector no haya sido aprobada, les será aplicado el régimen correspondiente a su consideración como permitidos o fuera de ordenación, en función del cumplimiento de las limitaciones establecidas específicamente para las edificaciones en Suelo No Urbanizable y su compatibilidad con los usos que el Plan asigna finalmente a la calificación del área en que se encuentran. En ningún caso las ampliaciones podrán comprender el aumento del número de viviendas.

**Art. 238. Régimen tras la aprobación de la delimitación de un sector para la implantación, desarrollo, ampliación, reforma y conservación de usos y/o edificaciones en terrenos clasificados por el Plan como Suelo Urbanizable No Delimitado.**

El régimen para la implantación, desarrollo, ampliación, reforma y conservación de usos y/o edificaciones en los terrenos que queden delimitados en un sector será el establecido para el Suelo Urbanizable Delimitado.

**Art. 239. Condiciones para la delimitación de sectores.**

1. Los límites de los sectores se ajustarán a los de las áreas de Suelo Urbano, Suelo Urbanizable 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 ordenado por el Plan o por la propia delimitación.

2. La delimitación de sectores en Suelo Urbanizable No Delimitado debe garantizar y justificar el desarrollo urbano racional del núcleo, atendiendo a su ámbito y al resto del Suelo Urbanizable No Delimitado que pueda quedar determinado por su delimitación y posterior planificación y ejecución.

3. La delimitación de sectores deberá justificar la viabilidad de la resolución de los servicios, tanto si estos se planifican de forma independiente como si se hacen depender de las redes urbanas.

4. El Ayuntamiento establecerá las condiciones para la conexión de los sistemas locales de sector delimitado a los sistemas generales y las necesidades de refuerzo.

5. En la delimitación de un sector, deberá justificarse que su desarrollo, si bien no culmina los criterios establecidos en el Plan para el trazado de los Sistemas Generales en este suelo, es coherente con estas previsiones y no impide su posterior ejecución o funcionalidad.

6. No será admisible la delimitación de sectores inferiores a 10 Ha.

7. En la delimitación de cada sector se considerará adscrita a éste una superficie de suelo destinado a Sistemas Generales equivalente al veinticinco por ciento de su superficie que se dedicará prioritariamente a la obtención de los Sistemas Generales que se han especificado en el Plan como adscritos al área en que se encuentra el Sector. Estos se elegirán primero por su cercanía o interacción con el sector y segundo por las indicaciones que señale el Ayuntamiento.

8. Los Sistemas Generales de infraestructuras que queden incluidos en la zona delimitadas no contabilizarán en el 25% de adscripción obligatoria establecida en el apartado nº 7.

9. Se seguirán las normas establecidas en este Plan para el ajuste de las delimitaciones de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado a las vías arteriales (artículo 208) y los terrenos adscritos por este método no contabilizarán en el 25% de adscripción obligatoria establecida en el apartado nº 7.

10. En el proceso de delimitación de un sector se definirán los plazos para la presentación a tramite de los planes parciales que lo ordenen, que no podrán ser superiores a los establecidos para los sectores delimitados por el Plan.

11. La delimitación de un sector deberá ser precedida de una declaración por parte del Ayuntamiento de disponibilidad de caudal de agua suficiente para las necesidades que se prevean en este ámbito.

12. Será requisito obligatorio para la delimitación de sectores la consulta previa al Ayuntamiento, conforme la regla el artículo 51.2 de la Ley 5/1999 Urbanística.

13. El área A queda calificada como Industrial Grado 2 y el área B como Agroindustrial Grado 2.

**Art. 240. Aprovechamientos y coeficientes de homogeneización.**

1. El aprovechamiento medio de cada sector se determinará en el Plan Parcial.

2. Los coeficientes de homogeneización aplicables en el cálculo de los aprovechamientos medios serán determinados por el Plan Parcial, con las siguientes limitaciones:

a) El coeficiente del uso principal en la calificación definitiva del área en que se encuentre el ámbito del Plan Parcial será 1.

b) El coeficiente del resto de usos permitidos en la calificación se situarán entre 0,85 y 1,15, con la excepción del uso de viviendas protegidas en que podrá ser inferior.

c) Estos valores deberán justificarse mediante datos objetivos del mercado.

3. La cuantificación del aprovechamiento objetivo tendrá en cuenta las características morfológicas y de calidad del medio urbano que resulten del mismo, como el grado de ocupación del suelo, la tipología de las edificaciones, su altura, las dimensiones de las mallas viarias y la escena urbana. Asimismo, considerará la proporción existente entre dicho aprovechamiento y las obligaciones asumidas por los propietarios del suelo, atendiendo a la proporción de viviendas protegidas, a los sistemas generales a obtener y a la cuantía de las cargas de urbanización internas y de conexión con las redes exteriores, y otros costes de transformación a realizar con cargo a dichos propietarios.

4. Los estudios justificativos de los planes parciales de iniciativa particular, contendrán la cuantificación de los aprovechamientos en relación con los aspectos formales, cualitativos y económicos a que se refiere el apartado anterior, atendiendo, en cuanto a estos últimos, a la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización requerida por la Ley Urbanística de Aragón y sus Reglamentos.

5. En los sectores que se delimiten, el aprovechamiento medio no será superior al establecido por el Plan como aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

## SECCIÓN SEGUNDA

### CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CALIFICACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

**Art. 241. Definición y clasificación.**

1. En Suelo Urbanizable No Delimitado, el Plan determina las siguientes calificaciones:

I2 Industrial Grado 2

A2 Agroindustrial Grado 2

2. La calificación aplicable a cada área de Suelo Urbanizable No Delimitado se señala en los planos de clasificación y calificación del suelo.

**Art. 242. Anulado.**

**Art. 243. Anulado.**

**Art. 244. Anulado.**

**Art. 245. Anulado.**

**Art. 246. Anulado.**

### INDUSTRIAL GRADO 2 (I2)

**Art. 247. Condiciones estéticas de la urbanización en Industrial Grado 2.**

1. El Ayuntamiento podrá establecer mediante Ordenanzas un repertorio tipológico y morfológico de materiales y elementos al que deberá atenerse el diseño de las actuaciones de urbanización que sean llevadas a cabo en este ámbito.

2. El planeamiento de desarrollo deberá prever en el perímetro de su ámbito, una banda de anchura mínima de una vez y media la altura máxima de cubrera permitida en la que se planten árboles en hilera, a fin de limitar el impacto visual de las edificaciones.

**Art. 248. Condiciones geométricas de las edificaciones en Industrial Grado 2.**

1. Condiciones de altura de las edificaciones

a) Alturas máximas:

—De última planta alzada: 9,5 m

—De fachada: 10,0 m

—De cubrera: 13,0 m

b) Número máximos de plantas sobre la rasante

—Planta Baja + Dos Plantas Alzadas

c) Excepciones a la regulación general de alturas

El Ayuntamiento podrá permitir la realización de elementos puntuales de mayor altura que las establecidas como máximas cuando considere suficientemente justificado que el proceso industrial requiere su existencia.

**Art. 249. Distribución de aprovechamientos, localización en parcelas y aplicación de los coeficientes de homogeneidad en Industrial Grado 2.**

1. Los Planes Parciales determinarán la distribución de los aprovechamientos y su vinculación a los usos de manera que en el sector o sectores que ordenen se garantice el cumplimiento de los márgenes señalados en el siguiente cuadro y en los apartados posteriores de este artículo:

Usos del aprovechamiento	Aprov. homog. máximo	Aprov. homog. mínimo
Vivienda libre	0%	0%
Vivienda protegida precio básico	Al conjunto de VPO	Al conjunto de VPO
Vivienda protegida precio máximo	0%	0%
Resto usos residenciales	0%	0%
Industrial	100%	80%
Comercial	10%	0%
Oficinas	10%	0%
Recreativo	5%	0%
Sociales y servicios privados	5%	0%

2. Los Planes Parciales, distribuirán el aprovechamiento y lo regularán en su desarrollo edificado de manera que en ninguna de las parcelas se supere la edificabilidad de un metro cuadrados construible por cada metro cuadrado de parcela neta.

**Art. 250. Condiciones de uso en Industrial Grado 2.**

1. Un uso será considerado compatible en las áreas con esta calificación cuando cumpla sucesivamente las condiciones recogidas en la siguiente tabla:

USOS DE NUEVA IMPLANTACIÓN			SUELO URBANIZABLE	
			NO DELIMITADO	
			INDUSTRIAL GRADO 2 (I2)	
RESIDENCIALES	VIVIENDA	UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE	TIPO 1: Unifamiliar I	
		UNIFAMILIAR EN COMUNIDAD	TIPO 2: Vivienda Agraria I	
		COLECTIVA	I	
		RESIDENCIA COMUNITARIA	GRADO 1: < 8 usuarios I	
HOTELERO		GRADO 1: < 150 m2 construidos I		
		GRADO 2: > 150 m2 construidos I		
PRODUCTIVOS	INDUSTRIAL	AGROINDUSTRIAL	I	
		INDUSTRIAL	P-S	
		ALMACENES Y AGENCIAS DE TRANSPORTE	GRADO 1: < 300 m2 actividad no calificada C-S	
		TALLERES Y ARTESANÍA	GRADO 1: < 1CV y < 50 m2 C-S GRADO 2: < 2CV y < 300 m2 C-S GRADO 3: > 2CV y < 600 m2 C-S	
	COMERCIAL		GRADO 1: Peluquerías < 100 m2 I	
			GRADO 2: > 300 m2 I	
			GRADO 3: < 600 m2 I	
			GRADO 4: Resto I	
	OFICINAS		GRADO 1: Despacho profesional, oficina < 100 m2 I	
			GRADO 2: Resto C-E	
	RECREATIVOS O DE OCIO	ESPECTÁCULOS	GRADO 1: Aforo < 100 personas I	
			GRADO 2: Aforo > 100 personas I	
SALAS DE REUNIÓN		GRADO 1: Aforo < 100 personas I		
		GRADO 2: Aforo > 100 personas I		
SOCIALES	ENSEÑANZA	SANIDAD Y SALUD	GRADO 1: Sin alojamiento < 300 m2 I	
		ASISTENCIA SOCIAL	GRADO 2: Resto I	
		CULTURAL	GRADO 1: < 200 m2 I	
		RELIGIOSO	GRADO 2: Resto I	
	DEPORTIVOS	INSTALACIONES ABIERTAS	GRADO 1: Gimnasio < 200 m2 C-E	
			GRADO 2: Resto C-E	
		CERRADAS	GRADO 1: Gimnasio < 200 m2 C-E	
			GRADO 2: Resto C-E	
	SERVICIOS PÚBLICOS	DE IMPLANTACIÓN URBANA	C-E	
		DE IMPLANTACIÓN NO URBANA	C-E	
	CONDICIÓN 1: COMPATIBILIDAD POR LA ORDENACIÓN DEL ÁREA		CONDICIÓN 2: COMPATIBILIDAD POR SU UBICACIÓN EN LA EDIFICACIÓN	
	F: USO COMPATIBLE PRINCIPAL		S: SIN DELIMITAR POR EL PLAN	
C: USO COMPATIBLE		B: COMPATIBLE SOLO EN PLANTA SÓTANO, BAJA O PRIMERA, CON ACCESO INDEPENDIENTE O EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
E: USO INCOMPATIBLE		I: COMPATIBLE SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO		

ESPECIALIDADES EN LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES  
 \* EN EL CASO DE QUE EL EDIFICIO SEA ÚNICAMENTE DE OFICINAS "B"  
 \*\* EN EDIFICIOS MULTISERVICIOS CON OTROS USOS SOCIALES "S"  
 \*\*\* EN PLANTAS SÓTANO, SOLO INSTALACIONES Y ESPACIOS DE SERVICIOS

**AGROINDUSTRIAL GRADO 2 (A2)**

**Art. 251. Condiciones estéticas de la urbanización en Agroindustrial Grado 2.**

1. El Ayuntamiento podrá establecer mediante Ordenanzas un repertorio tipológico y morfológico de materiales y elementos al que deberá atenerse el diseño de las actuaciones de urbanización que sean llevadas a cabo en este ámbito.

2. El planeamiento de desarrollo deberá prever en el perímetro de su ámbito, una banda de anchura mínima de una vez y media la altura máxima de cubrera permitida en la que se planten árboles en hilera, a fin de limitar el impacto visual de las edificaciones.

**Art. 252. Condiciones geométricas de las edificaciones en Agroindustrial Grado 2.**

1. Condiciones de altura de las edificaciones

- a) Alturas máximas:
  - De última planta alzada: 9,5 m
  - De fachada: 10,0 m
  - De cubrera: 13,0 m
- b) Número máximos de plantas sobre la rasante
  - Planta Baja + Dos Plantas Alzadas
- c) Excepciones a la regulación general de alturas

El Ayuntamiento podrá permitir la realización de elementos puntuales de mayor altura que las establecidas como máximas cuando considere suficientemente justificado que el proceso industrial requiere su existencia.

**Art. 253. Distribución de aprovechamientos, localización en parcelas y aplicación de los coeficientes de homogeneidad en Agroindustrial Grado 2.**

1. Los Planes Parciales determinarán la distribución de los aprovechamientos y su vinculación a los usos de manera que en el sector o sectores que orde-

nen se garantice el cumplimiento de los márgenes señalados en el siguiente cuadro y en los apartados posteriores de este artículo:

Usos del aprovechamiento	Aprov. homog. máximo	Aprov. homog. mínimo
Vivienda libre	0%	0%
Vivienda protegida precio básico	Al conjunto de VPO	Al conjunto de VPO
Vivienda protegida precio máximo	0%	0%
Resto usos residenciales	0%	0%
Industrial	100%	80%
Comercial	10%	0%
Oficinas	10%	0%
Recreativo	5%	0%
Sociales y servicios privados	5%	0%

2. Los Planes Parciales, distribuirán el aprovechamiento y lo regularán en su desarrollo edificado de manera que en ninguna de las parcelas se supere la edificabilidad de un metro cuadrados construible por cada metro cuadrado de parcela neta.

**Art. 254. Condiciones de uso en Agroindustrial Grado 2.**

1. Un uso será considerado compatible en las áreas con esta calificación cuando cumpla sucesivamente las condiciones recogidas en la siguiente tabla:

USOS DE NUEVA IMPLANTACIÓN			SUELO URBANIZABLE	
			NO DELIMITADO	
			AGROINDUSTRIAL GRADO 2 (A2)	
RESIDENCIALES	VIVIENDA	UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE	TIPO 1: Unifamiliar I	
		UNIFAMILIAR EN COMUNIDAD	TIPO 2: Vivienda Agraria I	
		COLECTIVA	I	
		RESIDENCIA COMUNITARIA	GRADO 1: < 8 usuarios I	
HOTELERO		GRADO 1: < 150 m2 construidos I		
		GRADO 2: > 150 m2 construidos I		
PRODUCTIVOS	INDUSTRIAL	AGROINDUSTRIAL	I	
		INDUSTRIAL	P-S	
		ALMACENES Y AGENCIAS DE TRANSPORTE	GRADO 1: < 300 m2 actividad no calificada C-S	
		TALLERES Y ARTESANÍA	GRADO 1: < 1CV y < 50 m2 C-S GRADO 2: < 2CV y < 300 m2 C-S GRADO 3: > 2CV y < 600 m2 C-S	
	COMERCIAL		GRADO 1: Peluquerías < 100 m2 I	
			GRADO 2: > 300 m2 I	
			GRADO 3: < 600 m2 I	
			GRADO 4: Resto I	
	OFICINAS		GRADO 1: Despacho profesional, oficina < 100 m2 I	
			GRADO 2: Resto C-E	
	RECREATIVOS O DE OCIO	ESPECTÁCULOS	GRADO 1: Aforo < 100 personas I	
			GRADO 2: Aforo > 100 personas I	
SALAS DE REUNIÓN		GRADO 1: Aforo < 100 personas I		
		GRADO 2: Aforo > 100 personas I		
SOCIALES	ENSEÑANZA	SANIDAD Y SALUD	GRADO 1: Sin alojamiento < 300 m2 I	
		ASISTENCIA SOCIAL	GRADO 2: Resto I	
		CULTURAL	GRADO 1: Sociedad cultural < 200 m2 I	
		RELIGIOSO	GRADO 2: Resto I	
	DEPORTIVOS	INSTALACIONES ABIERTAS	GRADO 1: Gimnasio < 200 m2 C-E	
			GRADO 2: Resto C-E	
		CERRADAS	GRADO 1: Gimnasio < 200 m2 C-E	
			GRADO 2: Resto C-E	
	SERVICIOS PÚBLICOS	DE IMPLANTACIÓN URBANA	C-E	
		DE IMPLANTACIÓN NO URBANA	C-E	
	CONDICIÓN 1: COMPATIBILIDAD POR LA ORDENACIÓN DEL ÁREA		CONDICIÓN 2: COMPATIBILIDAD POR SU UBICACIÓN EN LA EDIFICACIÓN	
	F: USO COMPATIBLE PRINCIPAL		S: SIN DELIMITAR POR EL PLAN	
C: USO COMPATIBLE		B: COMPATIBLE SOLO EN PLANTA SÓTANO, BAJA O PRIMERA, CON ACCESO INDEPENDIENTE O EN EDIFICIO EXCLUSIVO		
E: USO INCOMPATIBLE		I: COMPATIBLE SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO		

ESPECIALIDADES EN LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES  
 \* EN EL CASO DE QUE EL EDIFICIO SEA ÚNICAMENTE DE OFICINAS "B"  
 \*\* EN EDIFICIOS MULTISERVICIOS CON OTROS USOS SOCIALES "S"  
 \*\*\* EN PLANTAS SÓTANO, SOLO INSTALACIONES Y ESPACIOS DE SERVICIOS  
 \*\*\*\* RELACIONADOS CON LA AGROINDUSTRIA

TITULO OCTAVO  
 SISTEMAS URBANISTICOS  
 CAPITULO I

DETERMINACIONES GENERALES DE LOS SISTEMAS URBANISTICOS

**Art. 255. Régimen de los Sistemas Urbanísticos.**

El régimen jurídico aplicable a los Sistemas Urbanísticos será el establecido en la Ley Urbanística de Aragón.

**Art. 256. Sistemas Generales y Sistemas Locales: Definición y delimitación.**

1. Constituyen los Sistemas Generales Urbanísticos las infraestructuras, los equipamientos comunitarios y los espacios libres públicos al servicio de toda o gran parte de la población.

2. Constituyen los Sistemas o Dotaciones Locales Urbanísticos las infraestructuras, los equipamientos comunitarios y los espacios libres públicos, al servicio de la población de áreas de escala local menor a la señalada para los Sistemas Generales. Igualmente quedan incluidos en estos sistemas, sus conexiones con los correspondientes Sistemas Generales, tanto internos como externos, y las ampliaciones o refuerzos que dichos Sistemas Generales requieren para el funcionamiento de los Locales.

3. Los Sistemas Generales, y la delimitación de la superficie afectada por éstos, es la recogida con dicha calificación en los planos de ordenación del Plan General. En el Suelo Urbanizable No Delimitado en algunos casos únicamente se establecen criterios para su futuro trazado.

4. Los Sistemas Locales en Suelo Urbano Consolidado quedan constituidos por las infraestructuras, los equipamientos comunitarios y los espacios libres públicos existentes en este ámbito que no son considerados por el Plan General como pertenecientes al Sistema General correspondiente.

5. Los Sistemas Locales en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado se constituirán por las infraestructuras, los equipamientos comunitarios y los espacios libres públicos que resulten del desarrollo del Plan en este ámbito, siempre que no estén considerados como Sistema General.

6. Los Sistemas Generales y Locales en Suelo Urbanizable No Delimitado se constituirán, por las infraestructuras, los equipamientos comunitarios y los espacios libres públicos que resulten del desarrollo de este ámbito, con las determinaciones u orientaciones señaladas en el Plan.

Art. 257. *Categorización de los sistemas generales y locales.*

Los Sistemas Generales o Locales, se adscriben a las siguientes categorías según su destino:

a) Sistemas de Infraestructuras, constituido por la Red Viaria, la Red Ferroviaria y las Infraestructuras urbanas, incluyendo sus elementos puntuales propios (depuradora, potabilizadora, estación, etc.).

b) Sistema de Espacios Libres públicos, constituido por los parques y áreas de ocio, expansión y recreo. Con carácter especial, y denominados como "protección de barrancos" se incluyen en este sistema los terrenos que asumen la doble condición de ser un espacio libre y formar parte o colaborar en la protección de los diferentes cauces de drenaje, naturales o artificiales, que discurren por el entorno urbano. La condición de protección de estos cauces se impondrá ante la de espacios libres en los casos en que sea necesario ocupar más espacio para asegurar su idoneidad.

c) Sistema de Equipamientos, constituidos por los equipamientos que contienen los medios para el desarrollo de los usos sociales y de servicios públicos y que se clasifican en las categorías de docentes, deportivos, sociales y polivalentes.

Art. 258. *Desarrollo de los Sistemas Generales mediante Planes Especiales.*

1. Cuando proceda completar y ampliar las previsiones del Plan General para detallar cuestiones relativas al establecimiento y la coordinación de infraestructuras y dotaciones pertenecientes a los Sistemas Generales, se formularán planes especiales independientes al amparo de lo previsto por los Artículos 55 al 57 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón y en sus Reglamentos.

2. En desarrollo del Plan General el Ayuntamiento formulará un Plan Especial para la Protección y Conservación de los canales de drenaje del entorno del núcleo, el Rudero y la Gabardosa, en el que se contemple su desarrollo como sistema general de espacios libres, su protección, su restauración, y la mejora de las condiciones de seguridad del patrimonio edificado actual y previsto por el Plan.

## CAPITULO 2

### CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LOS SISTEMAS

#### SECCIÓN PRIMERA

##### SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 259. *Condiciones de uso y edificabilidad.*

1. Los únicos usos permitidos serán los relacionados con la funcionalidad de la infraestructura que justifica su pertenencia al sistema.

2. No se determina ningún coeficiente de edificabilidad para los suelos ocupados por este sistema.

3. La edificabilidad que puedan contener las instalaciones que sirvan a los elementos de este sistema deberá justificarse dentro de los volúmenes y superficies propios del fin que cumplan.

4. Las edificaciones deberán cumplir los condicionantes volumétricos y estéticos contenidos en las normas generales establecidas en este Plan para la calificación de los terrenos de su entorno directo, salvo que se justifique que el carácter y funcionalidad de dicha edificación no admite dicha regulación.

5. En Suelo Urbano, siempre que no afecte a la funcionalidad de las infraestructuras de nivel superior al municipal, serán permitidos los usos provisionales autorizados por el Ayuntamiento.

#### SECCIÓN SEGUNDA

##### SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Art. 260. *Condiciones de uso y edificabilidad.*

1. Los únicos usos permitidos en suelos calificados como pertenecientes al sistema de espacios libres serán los relacionados con la funcionalidad del espacio libre que justifica su pertenencia al sistema.

2. Con carácter general, en los parques podrá destinarse un 5% de su superficie a edificaciones con uso o servicio público, para actividades culturales o recreativas, con altura de cumbrera inferior a 7 m.

3. Las edificaciones deberán cumplir los condicionantes volumétricos y estéticos contenidos en las normas generales establecidas en este Plan para la calificación de los terrenos de su entorno directo, salvo que se justifique que el carácter y funcionalidad de dicha edificación no admite dicha regulación.

4. En Suelo Urbano serán permitidos los usos provisionales autorizados por el Ayuntamiento.

## SECCIÓN TERCERA

### SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Art. 261. *Usos.*

1. En Suelo Urbano y Urbanizable, se diferencian los siguientes tipos de equipamientos en función de su uso de acuerdo con la clasificación general de usos contenida en el Plan:

a) Deportivos (DE):

El definido como uso deportivo.

b) Docentes (D)

El definido como uso enseñanza.

c) Sociales: Entre los que se distinguen:

—Religiosos (RE)

—El definido como uso religioso.

—Servicios Públicos (SP)

—Los definidos como uso de servicios públicos, uso cultural y uso de asistencial social.

—Sanitarios (SA)

—El definido como uso de sanidad y salud y uso de asistencia social en casos integrables.

d) Polivalentes. (PO)

El destinado a cualquiera de los usos incluidos en los equipamientos anteriores.

Art. 262. *Condiciones generales de los usos.*

Para la implantación de usos en los suelos del Sistema de Equipamientos se seguirán las normas siguientes:

a) En cada suelo destinado a este Sistema deberán implantarse los equipamiento que más se ajusten al detalle determinado por el Plan General o el planeamiento de desarrollo.

b) En el caso de que las condiciones urbanísticas existentes en el momento de implantar el uso, justifiquen su sustitución por otro uso de equipamiento, podrá hacerse mediante el procedimiento establecido en el artículo 75 de la Ley 5/1999 Urbanística.

Art. 263. *Edificabilidad.*

1. En Suelo Urbano Consolidado, los suelos pertenecientes al Sistema de Equipamientos tendrán la misma edificabilidad máxima determinada para la calificación del área en que se encuentren.

2. En Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, los suelos pertenecientes al Sistema de Equipamientos tendrán una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 1,70 metros cuadrados/metro cuadrado.

3. En Suelo No Urbanizable, en los suelos pertenecientes al Sistema General de Equipamientos, la edificación no superará un límite de 25 metros cuadrados edificados por cada 100 metros cuadrados de terreno. Este límite podrá superarse excepcionalmente cuando concurren necesidades funcionales debidamente acreditadas.

4. En el caso de equipamientos públicos, justificadamente podrán superarse las edificabilidades máximas o la de la zona e incluso las alturas y ocupaciones máximas establecidas.

Art. 264. *Condiciones de la edificación.*

1. Las edificaciones deberán cumplir los condicionantes volumétricos y estéticos contenidos en las normas generales establecidas en este Plan para la calificación de los terrenos de su entorno directo, salvo que se justifique que el carácter y funcionalidad de dicha edificación no admite dicha regulación.

2. En los casos en que se justifique que la edificación que deberá contener el equipamiento no admite la regulación de la calificación de su entorno directo, la aprobación del proyecto de edificación del equipamiento quedará supeditada a la aprobación previa de un estudio de detalle que contemple la ordenación resultante adaptada a las necesidades del equipamiento. Esta ordenación deberá cumplir los siguientes condicionantes:

a) El estudio de detalle se referirá a la totalidad del terreno en que se sitúa el equipamiento.

b) Se respetarán las alturas máximas de la calificación, pudiéndose aplicar las excepciones establecidas en el Plan para los casos que en suelo urbano consolidado su aumento procura una mejor adaptación a las edificaciones colindantes.

c) Se admitirá la superación puntual de las alturas máximas en elementos ornamentales o funcionales cuya procedencia quede debidamente justificada, siempre que no menoscaben la coherencia volumétrica y las condiciones urbanísticas del entorno.

d) Si la edificación se separa de los linderos, lo hará en una longitud mínima equivalente a la requerida para la apertura de huecos de ventilación y si ello produce medianeras vistas éstas se acondicionarán con los tratamientos constructivos propios del resto de fachada

## TITULO NOVENO

### DISPOSICIONES PARTICULARES PARA LOS BIENES DE INTERES CATALOGADOS

#### CAPITULO 1

##### REGIMEN DE PROTECCION

Art. 265. *Aplicación.*

1. Las determinaciones contenidas en este Título prevalecerán sobre los regímenes establecidos para cada circunstancia en función de la clasificación y calificación urbanística otorgada a los terrenos que ocupe.



2. Los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen este Plan deberán respetar las condiciones de protección establecidas en este Título con incidencia en su ámbito, pudiendo ser más restrictivas.

Art. 266. *Protección del Patrimonio Cultural presente en el Término Municipal.*

1. Complementariamente a lo determinado en la legislación sectorial relativa al Patrimonio Cultural y con un carácter de aplicación en lo más restrictivo al unísono con ésta y de concreción en las determinaciones en que es competente al planeamiento, el Plan establece un Catálogo y un régimen propio de protección para los bienes de interés presentes en el Término Municipal.

2. El régimen de protección establecido en el Plan para los elementos independientes y los edificios de interés es el derivado de aplicar a estos bienes edificados y en su caso, a su entorno, las condiciones establecidas en el Plan para el grado de protección que se les asigne.

3. El régimen de protección establecido por el Plan para los conjuntos edificados de interés presentes en el Término será el establecido específicamente para cada uno.

4. Para el resto de bienes que integran el Patrimonio Cultural presente en el Término Municipal, el Plan deriva su régimen de uso, conservación y modificación al establecido en la legislación sectorial aplicable. En el caso de los bienes de interés arqueológico o paleontológico, con independencia de la clase de suelo en que se encuentre, se ha previsto que para las zonas en las que el Catálogo señala la existencia del núcleo principal del yacimiento, se aplique el régimen de protección establecido en la legislación de patrimonio cultural para las “Zonas de Protección Arqueológica o Paleontológica” y para aquellas en las que dicho Catálogo señale como entorno del yacimiento o el espacio donde es posible que éste se prolongue, el establecido para las “Zonas de Prevención Arqueológica o Paleontológica”. Cuando el interés de la zona se encuentre reconocido por la autoridad cultural, se aplicará directamente lo dispuesto en la legislación de patrimonio cultural, cuando sólo lo esté en el Plan General, el Ayuntamiento asumirá las competencias de autorización y control que corresponden a ésta, en el caso anterior.

5. Quedan catalogadas las siguientes zonas :

• Interés Arqueológico

— Los Gorgos (Prevención).

— Loma del castillo (Prevención).

— Entorno de la iglesia parroquial (Protección).

— Ermita de San Gregorio (Protección).

— Vía romana (Prevención).

• Interés Paleontológico.

— Longares 001 y Longares 002. (Protección en partes y Prevención).

Donde existan bienes muebles o inmuebles susceptibles de estudio con metodologías arqueológicas o paleontológicas serán declaradas Zonas de Protección Arqueológica o Paleontológica y se le aplicará lo dispuesto para los Conjuntos Históricos.

Donde sólo se presuma lo anterior, podrá ser declarado como Zonas de Prevención Arqueológica o Paleontológica por el Consejero competente en cultura previa información pública, informe del Ayuntamiento y publicación en BOA.

En las zonas de prevención cualquier obra o actuación que conlleve movimientos de tierra requerirá permiso del Director General que estará superdotada a presentar un estudio de la incidencia de la obra en estas materias, realizado por arqueólogo o paleontólogo, a que se exija la realización de una intervención arqueológica o paleontológica y a que la licencia quede subordinada a sus resultados.

#### SECCIÓN PRIMERA

##### RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PARA LOS ELEMENTOS INDEPENDIENTES

##### Y EDIFICIOS DE INTERÉS

Art. 267. *Grados de protección de los elementos y edificios de interés.*

1. El Plan establece tres grados de protección para los elementos y edificios de interés, asignándose en función de sus características:

Protección Monumental

Protección Arquitectónica

Protección Ambiental

Art. 268. *Criterios de catalogación de elementos y edificios con grado de Protección Monumental.*

1. Se catalogan asignándoles grado de Protección Monumental los elementos y edificios de elevado valor histórico, artístico, arquitectónico o urbanístico.

2. Se catalogan con este grado de protección todos los elementos y edificios que específica o genéricamente el Plan asigne a este grado y/o los que específica o genéricamente se encuentran declarados como Bien de Interés Cultural por la Administración Nacional o Autonómica.

3. Salvo en el caso de que el Plan ya lo contemple, se considerarán catalogados con este grado de protección todos los elementos y edificios que específica o genéricamente sean en un futuro declarados como Bien de Interés Cultural por la Administración Nacional o Autonómica, en la consideración de que los cambios que esta situación pueda producir no constituyen modificaciones del Plan.

Art. 269. *Régimen de uso, conservación y modificación de elementos y edificios catalogados con grado de Protección Monumental.*

1. Sobre los elementos y edificios catalogados con grado de Protección Monumental sólo se admitirán intervenciones de restauración, consolidación y mantenimiento.

2. Se permitirán obras destinadas a la adecuación funcional del edificio a su destino original y cuando éste sea manifiestamente obsoleto para acoger usos de equipamiento compatibles con la naturaleza arquitectónica del edificio y siempre que estas modificaciones sean fácilmente reconocibles y adopten disposiciones constructivas que permitan su desmontaje o eliminación sin daño de las partes originales del monumento.

3. Los elementos y edificios catalogados con grado de Protección Monumental en el Plan que no se encuentren declarados o incoados como Bienes de Interés Cultural de acuerdo a la legislación de Patrimonio, soportarán los mismos requerimientos, prohibiciones y niveles de protección establecidos para éstos, con independencia de que la intervención de la autoridad cultural no sea preceptiva o se realice en base a su inscripción como bien catalogado o bien inventariado.

Art. 270. *Catálogo de elementos y edificios con grado de Protección Monumental.*

1. Se incluye en esta protección la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Asunción.

2. La situación de este edificio y sus límites vienen reflejadas en los planos de ordenación.

Art. 271. *Protección del entorno de elementos y edificios catalogados con grado de Protección Monumental.*

1. En los planos de ordenación del Plan General se define el entorno de afección de los elementos y edificios catalogados con grado de Protección Monumental. Estos límites serán al menos los establecidos por su declaración de bien cultural.

2. Complementariamente a las condiciones impuestas por la legislación de patrimonio en la aplicación del régimen de protección establecido para los Bienes de Interés Cultural en su entorno de afección, el Plan establece las siguientes medidas aplicables en los entornos de afección que delimita para los elementos y edificios catalogados con grado de Protección Monumental:

a) Cualquier construcción de nueva planta, ampliación, repintado, reparación o restauración de edificio existente, o colocación de carteles e instalaciones que se pretenda llevar a cabo en el entorno del elemento o edificio catalogado, deberá armonizar con éste, facultándose al Ayuntamiento para que condicione su licencia a que se establezcan las medidas correctoras que sus servicios técnicos consideren razonablemente viables y necesarias.

b) En la documentación que acredite las actuaciones señaladas en el punto anterior, deberá preceptivamente incluirse un estudio gráfico en el que se describa su afección sobre el bien catalogado.

c) En particular, se cuidará la composición conjunta de los aleros y alturas de edificios de las calles en que se encuentre el bien o el de las calles a que dé frente, pudiéndose modificar lo establecido en las disposiciones generales o específicas de la calificación relativas a la edificación, en el sentido que resulte más favorable para la protección del bien catalogado.

Art. 272. *Criterios de catalogación de elementos y edificios con grado de Protección Arquitectónica.*

1. Se catalogan asignándoles grado de Protección Arquitectónica los elementos y edificios que sin merecer la protección monumental, poseen un notable valor tipológico, constructivo, formal o estilístico, como elementos representativos de los modos de construcción, distribución, composición y ornamentación de determinados períodos históricos.

2. Se catalogan con este grado de protección todos los elementos y edificios que específica o genéricamente el Plan asigne a este grado y/o los que específica o genéricamente se encuentran declarados como Bien Catalogado por la Administración Autonómica.

3. Salvo que el Plan ya lo contemple en este grado o superior, se considerarán catalogados con este grado de protección todos los elementos y edificios que específica o genéricamente sean en un futuro declarados como Bien Catalogado por la Administración Autonómica, en la consideración de que los cambios que esta situación pueda producir no constituyen modificaciones del Plan.

4. En el caso de edificios, la aplicación del grado de Protección Arquitectónica, queda matizada en razón del interés total o parcial de sus siguientes ámbitos:

a) Fachada (composición de huecos, aleros y decoración)

b) Volumetría

c) Distribución

d) Decoración exterior (elementos concretos o decoración locales comerciales)

e) Decoración interior

f) Estructura

5. Los ámbitos por los que queda catalogado cada edificio en el Plan podrán, justificadamente, ser aumentados en los trámites de aprobación de propuestas de intervención en el edificio, bien a petición de la autoridad cultural o del Ayuntamiento. La catalogación, en el caso de elementos independientes se referirá siempre a toda su globalidad.

Art. 273. *Régimen de uso, conservación y modificación de elementos y edificios catalogados con grado de Protección Arquitectónica.*

1. Sobre los elementos catalogados con grado de Protección Arquitectónica y en las partes existentes de dicho elemento, sólo se admitirán intervencio-

nes de restauración, consolidación y mantenimiento. Cuando uno de estos elementos catalogados presente en la actualidad una existencia parcial, podrán realizarse actuaciones que completen el elemento siempre que los añadidos armonicen con lo original y sean reconocibles.

2. Sobre los edificios catalogados con grado de Protección Arquitectónica se permitirán intervenciones que en su afección a los ámbitos por los que el edificio ha sido catalogado, únicamente signifiquen su restauración, consolidación o mantenimiento, y que queden subordinadas a que el resultado global no reduzca el valor de dichos ámbitos.

3. Se permitirán obras destinadas a la adecuación funcional del edificio a su destino original o su cambio de uso por otro compatible en la calificación del área en que se encuentre y con las condiciones establecidas para las intervenciones en estos edificios.

Art. 274. *Catálogo de elementos y edificios con grado de Protección Arquitectónica.*

1. Elementos independientes:

- Puerta de Valencia (incluso torre anexa)
- Puerta Somera
- Puerta de Zaragoza (restos)
- Puerta de Almonacid (restos)
- Fuente Abrevadero de las Caballerías (Fuente renacentista) (incluso conducto).
- Restos infraestructura hidráulica del Rudero (pozos, balsas, azud ).
- Restos antigua muralla.

2. Edificios:

- Plaza de la Iglesia nº 6 angular a C/ de la Iglesia
- Fachadas a Plaza de la Iglesia y C/ de la Iglesia, Volumetría del edificio delimitada en planos.
- Plaza de la Iglesia nº 17, angular a C/ de Orán
- Fachadas a Plaza de la Iglesia y C/ de Orán, Volumetría del edificio delimitada en planos.
- C/ Escolano nº 1 angular a Plaza España
- Fachadas a Plaza de España y C/ Escolano y volumetría del edificio delimitada en planos.
- C/ Ramón y Cajal nº 10 angular a C/ Jaime Palomar
- Fachadas a C/ Ramón y Cajal y chaflán y volumetría del edificio delimitada en planos.
- C/ del Mesán nº 2 angular a C/ Mayor
- Fachadas a C/ del Mesán y C/ Mayor y volumetría del edificio delimitada en planos.
- C/ Ronda de la Villa, s/n
- Fachada a C/ Ronda de la Villa y volumetría del edificio delimitada en planos.
- Camino de Almonacid s/n
- Fachadas torreón y volumetría delimitada en planos.

3. La situación de estos elementos y edificios y sus límites vienen reflejados en los planos de ordenación.

Art. 275. *Protección del entorno de elementos y edificios catalogados con grado de Protección Arquitectónica.*

1. En los planos de ordenación del Plan General se define el entorno de afección de los elementos y edificios catalogados con grado de Protección Arquitectónica.

2. Complementariamente a las condiciones impuestas por la legislación de patrimonio para la aplicación del régimen de protección establecido para los Bienes Catalogados en su entorno de afección, el Plan establece las siguientes medidas de cara a dicha protección en los entornos de afección que delimita para los elementos y edificios catalogados con grado de Protección Arquitectónica:

a) Cualquier construcción de nueva planta, ampliación, repintado, reparación o restauración de edificio existente, o colocación de carteles e instalaciones que se pretenda llevar a cabo en el entorno del elemento o edificio catalogado, deberá armonizar con éste, facultándose al Ayuntamiento para que condicione su licencia a que se establezcan las medidas correctoras que sus servicios técnicos consideren razonadamente viables y necesarias.

b) En la documentación que acredite las actuaciones señaladas en el punto anterior, deberá preceptivamente incluirse un estudio gráfico en el que se describa su afección sobre el bien catalogado.

3. En particular, se cuidará la composición conjunta de los aleros y alturas de edificios de las calles en que se encuentre el bien o el de las calles a que dé frente, pudiéndose modificar lo establecido en las disposiciones generales o específicas de la calificación relativas a la edificación, en el sentido que resulte más favorable para la protección del bien catalogado.

Art. 276. *Criterios de catalogación de elementos y edificios con grado de Protección Ambiental.*

1. Se catalogan asignándoles grado de Protección Ambiental los elementos y edificios cuya relevancia no se debe a su singularidad arquitectónica, sino que constituyen parte significativa de la imagen y carácter del núcleo histórico.

2. Se catalogan con este grado de protección todos los elementos y edificios que específica o genéricamente el Plan asigne a este grado y/o los que específica o genéricamente se encuentran declarados como Bien Inventariado por la Administración Autonómica.

3. Salvo que el Plan ya lo contemple en este grado o superior, se considerarán catalogados con este grado de protección todos los elementos y edificios

que específica o genéricamente sean en un futuro declarados como Bien Inventariado por la Administración Autonómica, en la consideración de que los cambios que esta situación pueda producir no constituyen modificaciones del Plan.

4. El valor ambiental en una edificación se concreta en los siguientes ámbitos:

a) Fachadas que den frente a vial público, incluyendo como elementos propios de este concepto del valor ambiental su composición de huecos, sus materiales y sus tipos de aleros y decoraciones.

b) Volumetría de la edificación en sus frentes al vial, incluyendo como elementos propios de este concepto del valor ambiental, la altura y anchura de cada plano de fachada, y su relación con las cubiertas.

Art. 277. *Régimen de uso, conservación y modificación de elementos y edificios catalogados con grado de Protección Ambiental.*

1. El régimen de protección de los edificios catalogados de interés ambiental se basa en incentivar su conservación.

2. Las actuaciones que conlleven la conservación de estos edificios se beneficiarán de las medidas contenidas en el Plan en el Régimen Común establecido para los edificios catalogados en lo relativo a aprovechamientos, usos, tasas, ayudas y disposiciones de la edificación.

3. En el caso de que opte por la eliminación de los ámbitos por lo que un edificio ha sido catalogado, a la nueva edificación que pueda plantearse en el solar se le aplicará íntegramente lo previsto por el Plan para la zona en que se encuentra.

4. En los casos en que se mantengan los ámbitos por los que se ha catalogado el edificio con grado de protección ambiental podrán realizarse las siguientes intervenciones:

a) Intervenciones de restauración, de consolidación y de mantenimiento.

b) Obras de rehabilitación, sustitución parcial o ampliación, en las que se mantengan las fachadas y la volumetría de la edificación en sus frentes al vial público.

c) En las fachadas podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos o el cerramiento de alguno de los existentes, pero supeditada al cumplimiento de los requisitos impuestos por la autoridad cultural, en los casos en que ésta sea competente, y los servicios técnicos del Ayuntamiento, a fin de que la nueva edificación contenga unas condiciones ambientales similares al del edificio original.

d) Excepcionalmente podrá autorizarse el aumento de altura y/o del número de plantas en sus frentes al vial de los edificios catalogados con grado de Protección Ambiental cuando se justifique la imposibilidad de radicar en la parcela que ocupan el aprovechamiento urbanístico asignado en la calificación del área en que se encuentre por los condicionantes impuestos por esta protección.

En este caso se requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle en el que se describan la ordenación de volumetría resultante y se justifique la radicación de aprovechamientos. El análisis de la edificación debe contemplar su implantación en relación con los edificios colindantes.

Art. 278. *Catálogo de elementos y edificios con grado de Protección Ambiental.*

La situación de los elementos y edificios con grado de Protección Ambiental, sus límites y entornos de afección viene reflejada en los planos de ordenación.

## SECCIÓN SEGUNDA

### RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PARA LOS CONJUNTOS EDIFICADOS

Art. 279. *Núcleo histórico tradicional.*

En cumplimiento de lo señalado en la Ley Urbanística y sus Reglamentos en cuanto a la delimitación de núcleos históricos tradicionales y a la legislación de Patrimonio en cuanto a la protección de conjuntos, y con los efectos previstos en estas legislaciones, el Plan General delimita el único núcleo histórico tradicional existente en el Término que se corresponde con los suelos incluidos en la calificación denominada como Casco Antiguo, y lo cataloga como conjunto edificado de interés asignándole un régimen de protección.

Art. 280. *Régimen de protección.*

1. Se protege el trazado urbano del Casco Antiguo mediante su reconocimiento como definidor de alineaciones en este ámbito e impidiendo la existencia de retranqueos.

2. Se protege el interés ambiental del conjunto edificado mediante las siguientes medidas:

a) Catalogación, y por tanto, aplicación de un régimen de protección, para un gran número de edificios situados en este ámbito.

b) Establecimiento de condicionantes estéticos y volumétricos en la regulación del casco antiguo que pretenden que las nuevas edificaciones o las ampliaciones y reformas de las existentes, armonicen con las tradicionales.

c) Ampliación de la aplicación de las condiciones estéticas establecidas para el Casco Antiguo para las edificaciones situadas en su entorno próximo.

## CAPÍTULO 2

### REGIMEN COMUN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

Art. 281. *Excepciones a la aplicación de las disposiciones generales de la edificación y usos.*

1. En edificios catalogados en los que el Plan obliga a su mantenimiento total o parcial, justificadamente, no serán aplicables las disposiciones generales de la edificación que pudieran contener la necesidad de alterarlos. Esta determinación podrá alcanzar a otros ámbitos del edificio no catalogados, pero condicionados por los primeros.

Si en un edificio, por ejemplo, es obligatorio el mantenimiento de sus fachadas, aunque se reestructure interiormente, no será obligatorio modificar los huecos o vuelos existentes a efectos de que cumplan las disposiciones generales de la edificación o las de su calificación. Igualmente, si es obligatorio mantener la fachada y las alturas de las plantas no cumplen los mínimos exigidos, se podrá justificar la excepción a la aplicación de esta disposición.

2. Cuando en un edificio catalogado se desarrolle un uso considerado por el Plan como fuera de ordenación en su zona el derribo de los ámbitos por los que se encuentra catalogado implicará la obligación de sustituir el uso o adaptarlo a fin de que sea considerado como permitido.

3. Cuando en un edificio catalogado se desarrolle un uso considerado por el Plan como fuera de ordenación tolerado, las actuaciones que conlleven la conservación de los ámbitos por los que se encuentra catalogado no implicarán la necesidad de sustituir o adaptar el uso a las disposiciones generales de usos, si bien esta facilidad no implicará que el Ayuntamiento no pueda exigir la realización de medidas correctoras tal y como se prevé en el Plan.

Art. 282. *Aprovechamientos urbanísticos de edificios catalogados.*

1. Salvo el régimen específico establecido para los Bienes de Interés Cultural por la legislación vigente, el aprovechamiento urbanístico en los solares que soportan edificios catalogados por el planeamiento es el que el Plan General asigna en la calificación en que están incluidos, sin perjuicio de que, en virtud del grado de protección aplicado, dicho aprovechamiento pueda no ser materializable, en cuyo caso procederá la satisfacción de las indemnizaciones procedentes.

2. Estas indemnizaciones sólo serán procedentes cuando, como resultado de la tramitación de un proyecto arquitectónico, se haya resuelto por parte del Ayuntamiento la inviabilidad material de la ampliación de la superficie computable a efectos de edificabilidad en un edificio catalogado, por efecto de las normas de protección contenidas en este Título.

3. Cuando la superficie edificada en edificios catalogados supere el aprovechamiento objetivo correspondiente a la calificación en que se incluyan, el exceso de aprovechamiento no podrá ser objeto de los procedimientos de compensación de excesos previstos en la Ley Urbanística, considerándose incorporados al patrimonio del titular de la edificación mientras subsista el edificio.

4. En todos los edificios catalogados en los que el Plan determina la protección y conservación de ámbitos concretos como sus fachadas, o como una escalera o las cubiertas, cuando se justifique que el aprovechamiento de la calificación impide la construcción de un volumen edificado coherente con los restos a conservar, se podrá materializar como mínimo el aprovechamiento urbanístico que justificadamente se considere necesario para su conservación, con independencia de que éste sea superior al determinado en la calificación del área en que se incluya, y como máximo en esta situación, el volumen de la edificación original, sin tener en cuenta cuerpos añadidos sin valor específico protegible.

Art. 283. *Deber de conservación de edificios catalogados.*

En los edificios catalogados será de aplicación el régimen general que rige el deber de conservación de acuerdo con la Ley Urbanística y de Patrimonio, con las siguientes matizaciones:

a) Sólo excepcionalmente y por razones de fuerza mayor, será objeto de orden o se autorizará la demolición de elementos o edificios catalogados con grado de Protección Monumental o Arquitectónico. Dicha orden o autorización podrá contener la obligación del mantenimiento de los ámbitos que se consideren conservables o más singulares de la edificación o de que en todo caso, en la sustitución del edificio deberán reintegrarlos o rehacerlos con las mismas dimensiones y trazados y en disposición equivalente a la que tenía el edificio original.

b) Ante situaciones que superen el general deber de conservación contenido en la legislación urbanística, el Ayuntamiento arbitrará medidas de subvención para la realización de estas obras, dándoles prioridad sobre otras actuaciones del mismo carácter recayentes en otros edificios.

Art. 284. *Medidas de fomento de la conservación de edificios y elementos catalogados.*

Las actuaciones que conlleven la conservación de edificios o elementos catalogados se beneficiarán de las siguientes medidas:

- Posibilidad de aumento de la edificabilidad del solar hasta 2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Reducción de tasas de licencia de obras hasta el 50% de su importe.
- Prioridad en la concesión de ayudas destinadas a la conservación de patrimonio arquitectónico cuya gestión total o parcial competa al Ayuntamiento.

## TITULO DECIMO

### LICENCIAS Y ACTUACIONES URBANISTICAS COMUNICADAS

#### CAPITULO I

#### LICENCIAS

Art. 285. *Licencias. Generalidades.*

En los términos previstos en la Ley Urbanística, toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación otorgada por el Municipio, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.

(Art. 166.1 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística).

Art. 286. *Licencia de actividad clasificada.*

1. La licencia de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades.

(Art. 167 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística).

2. Se considerarán incluidas en esta clasificación las actividades incluidas en el Nomenclátor Anejo al Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y las que superen los siguientes límites:

- Industrias o talleres, con aparatos auxiliares cuya potencia total exceda de 2 CV o que superen los 50 metros cuadrados de superficie.
- Establecimientos comerciales, con aparatos auxiliares cuya potencia total exceda de 2 CV.
- Garajes de carácter público o privado con superficie superior a 150 metros cuadrados.
- Estaciones de servicio e instalaciones de lavado y engrase de vehículos.
- Almacenes de más de 200 metros cuadrados.
- Bares, pubs, discotecas.
- Actividades que requieran de la instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración y aire caliente con potencias superiores a 25.000 kcal/h o su equivalente en frigorías/hora.

Art. 287. *Licencia de apertura.*

1. La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales e industriales que no precisen de licencia de actividad clasificada y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

(Art. 168 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística).

2. Se aplicará a los siguientes casos:

- Primera apertura de establecimientos comerciales e industriales.
- Cambio o adición de actividades o de titular.
- La modificación o ampliación física de las condiciones del local y/o de sus instalaciones.
- Utilización de locales como auxilio o complemento de la actividad principal ubicada en otro local, con el que no se comunique aun cuando éste ya disponga de licencia de apertura.

Art. 288. *Licencia de instalación.*

1. La licencia de instalación se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales. En el caso de que se integren un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias a que se refieren los artículos anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

(Art. 170 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística).

2. Se exigirá esta licencia para la instalación de aparatos que tengan una potencia total de más de 2 CV o instalaciones de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración y aire caliente con potencias superiores a 25.000 kcal/h o su equivalente en frigorías/hora.

Art. 289. *Licencias urbanísticas.*

1. Estarán sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo. Estas licencias atenderán a la siguiente clasificación:

a) Licencia urbanística de parcelación  
Se define como parcelación urbanística toda división, segregación o agregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tengan por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

(Art. 178.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística).

b) Licencia urbanística de uso por particulares de terrenos de dominio público

- Ocupación provisional del dominio público con medios auxiliares de obra (andamios, grúas, espacios de almacenamiento o carga, casetas de obra, etc.).
- Ocupación provisional del dominio público para usos especiales (tendertes, rastros, equipamiento de fiestas, etc.).
- Cualquier otra edificación o utilización de terrenos de dominio público.
- Ocupación del vuelo, del suelo o del subsuelo para el paso de instalaciones o de cualquier elemento como marquesinas, toldos, etc.

c) Licencia urbanística de Obras

Se distinguirán entre Obras Mayores y Menores.

Serán Obras Mayores:

- Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Obras de ampliación de edificios o instalaciones existentes de todas clases.
- Obras de reforma de edificios o instalaciones existentes de toda clase.
- Obras que modifiquen la estructura de un edificio o altere su estado de cargas.
- Obras que alteren el aspecto exterior de las edificaciones existentes, salvo en los casos de existencia de requerimiento del Ayuntamiento para su conservación.
- Demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina imminente.
- Obras de urbanización y de instalación de servicios públicos.
- Obras de instalación de cerramientos de parcelas.
- Movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación y terraplenado.
- Instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos y cualquier otro uso a que se destine el subsuelo

Serán Obras Menores aquellas que se caracterizan por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, cuyo fin sea al mantenimiento o actualización de edificios o locales existentes, y que cumplan los siguientes requisitos:

- No afecten a la Estructura del edificio o aumenten sustancialmente las solicitudes a que viene sometida la estructura.
- No altere sustancialmente el aspecto exterior de los edificios.
- No altere sustancialmente la distribución interior del edificio o local o modifiquen su habitabilidad, sectorización o vías de evacuación.
- No altere el volumen o superficie construida de un edificio o local.
- No afecte a elementos comunes de una edificación salvo que las obras sean promovidas por la comunidad de propietarios.
- No altere el número o límites de viviendas físicas o locales existentes.
- No se realicen sobre edificios catalogados de Interés Monumental o Arquitectónico, o sobre elementos que ostenten dicha catalogación.
- No impliquen la modificación del uso del edificio o local.
- No cambien, en cuanto a su tipología, las instalaciones existentes en el edificio o local.

d) Licencia urbanística de modificación del uso de locales  
e) Licencia urbanística de colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública

f) Licencia urbanística de ocupación

La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas, que se exigirá para la primera utilización de los edificios o cuando se produzca una modificación del uso de los mismos, cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

(Art. 178.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística).

g) Licencia urbanística de fin de obra

La licencia urbanística de fin de obra se exigirá a todas las actuaciones que requieran licencia de obras, salvo en los casos que proceda la licencia de ocupación.

Art. 290. *Resolución de licencias.*

1. Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y, además, de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

2. 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 y no será necesario resolver sobre la segunda.

3. En cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el Ayuntamiento pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose lo pertinente en forma unitaria al interesado.

4. Las licencias urbanísticas se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y este Plan General, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

5. Las solicitudes de licencias urbanísticas serán resueltas por el Alcalde. El resto de licencias serán igualmente resueltas por el Alcalde, salvo que las Ordenanzas o las legislaciones sectoriales atribuyan esta competencia al Pleno del Ayuntamiento o a la Comisión Municipal de Gobierno.

(Art. 171-173-175 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística).

Art. 291. *Remisión del expediente de licencia.*

Con independencia del cumplimiento de los deberes de información o remisión que establecen las diferentes legislaciones sectoriales en función de la afección de las diferentes actuaciones, cuando el Ayuntamiento considere que carece de los medios técnicos y humanos para la resolución de una licencia, podrá, en los términos contemplados por la legislación de Régimen Local, remitir el expediente para que sea informado por los servicios técnicos de la Diputación Provincial, o en su caso por los que la sustituyan o complementen en esta misión.

Art. 292. *Procedimientos para la tramitación y resolución de licencias.*

1. El procedimiento para la tramitación y resolución de las licencias urbanísticas será el señalado en la Ley Urbanística, en la legislación de Régimen Local o en la legislación sectorial aplicable.

2. El procedimiento para la tramitación y resolución de las licencias de actividad clasificada será el señalado por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y la legislación concordante.

3. Estos procedimientos serán complementados por las especificaciones señaladas en los siguientes artículos.

Art. 293. *Procedimiento. Licencia de actividad clasificada.*

1. Las solicitudes de licencia de actividad clasificada incluirán un proyecto técnico compuesto por identificación de autores, Planos de situación del local con descripción del entorno y de sus usos y de distribución con descripción gráfica de todos los elementos a valorar, descripción pormenorizada de la actividad, definición de emplazamiento y situación, justificación urbanística de la implantación del uso de acuerdo con las determinaciones del Plan General, relación nominal y características de máquinas, motores y elementos de carácter productivo de la actividad, descripción de actividades de confort, higiénicas y de servicio (ventilación, calefacción, iluminación), descripción de posibles

incidencias de la actividad en relación a su carácter de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, condiciones de aislamiento acústico de los locales, descripción de medidas correctoras previstas, presupuesto e instalaciones proyectadas, anexo justificativo del cumplimiento de la NBE-CPI-96 u otra Norma que en el futuro la sustituya y en su caso, incidencia de la actividad en el tráfico rodado.

2. En el supuesto de que se trate de una ampliación o modificación en parte de una actividad existente, deberán justificarse los mismos aspectos en lo relativo a la parte afectada por la ampliación o modificación, considerando a su vez el efecto global de la actividad.

3. De las actividades que deben someterse según este Plan a la licencia de actividad, su calificación se realizará por la Ponencia Técnica Municipal o por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de la Diputación General de Aragón. Serán calificadas por la Ponencia Técnica Municipal las actividades señaladas en el Anexo de Actividades exentas de calificación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio que lo requieran según este Plan. El resto que lo requieran según este Plan lo serán por la Comisión.

Art. 294. *Procedimiento. Licencia de apertura.*

1. Las solicitudes de licencia de apertura deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico compuesto por identificación de autores, Planos de distribución del local y Memoria-Informe en el que figure un Anexo Justificativo del Cumplimiento de la NBE-CPI-96 u otra Norma que el futuro la sustituya (con planos de sectores, evacuación, medios de extinción, etc.), Justificación urbanística de la implantación del uso de acuerdo con las determinaciones del Plan General, y en el caso de comercios, almacenes e industrias, descripción pormenorizada del uso con justificación de su no-inclusión como actividad clasificada, Autorización, en su caso, de puesta en servicio de las instalaciones que lo requieran, que contenga el local.

2. En el caso de que en el local no sea necesario la realización obras para el cumplimiento de lo señalado anteriormente, el proyecto incluirá la documentación solicitada con el carácter de Certificación de esta situación. En este caso la licencia de apertura subsumirá la de fin de obra o de ocupación.

3. En el caso de que se prevea la realización de obras para adaptar el local a los requerimientos señalados, el proyecto incluirá la documentación solicitada con el carácter de previsión sobre el resultado de las obras. En este caso se requerirá al final de las obras la licencia urbanística de fin de obra o de ocupación.

4. Todos estos documentos serán redactados por profesionales competentes, depositando en el Ayuntamiento, un ejemplar y otro para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición a través de éste.

Art. 295. *Procedimiento. Licencia de instalación.*

Las solicitudes de licencia de instalación, contendrán la documentación para la obtención de las licencias de actividad clasificada, en lo relativo a los aparatos que se instalen, considerando el efecto global de éstos con el resto de los que se ubiquen o sirvan al mismo local o edificio.

Art. 296. *Procedimiento. Licencia urbanística de parcelaciones.*

Las parcelaciones urbanísticas se registrarán por lo dispuesto en la Ley Urbanística, y, en su virtud, por las siguientes disposiciones generales:

a) La solicitud de licencia deberá ir acompañada de un proyecto técnico redactado por profesional competentes y en el que identifiquen los autores, se razonen los motivos por los que se propone, las características de las parcelas en relación con la regulación aplicable a las mismas, justificando su adecuación a la normativa de edificabilidad como lotes independientes y su capacidad para acceder a los servicios urbanísticos existentes, aunque estos requieran pequeños cambios, y su descripción gráfica en cuanto a sus parámetros dimensionales y situación.

b) La suma de los aprovechamientos resultantes de aplicar por separado a cada parcela la normativa correspondiente no podrá ser superior a la que corresponda a la finca matriz. Cuando la división parcelaria dé lugar a una suma superior, se exigirá que cada parcela tenga asignada en la parcelación la edificabilidad o aprovechamiento que le corresponde conforme a la normativa de aplicación, haciéndose constar dicha asignación en la licencia.

c) Las parcelas resultantes de una segregación no tendrán una superficie o presentarán un frente de fachada a vial inferior a los mínimos establecidos en el Plan General según la clase y calificación del suelo en que se encuentren, salvo en los casos en los que estas parcelas inferiores sean adquiridas simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes y se garantice su agregación a las parcelas colindantes, resultando a su vez, de este proceso, unas parcelas que sean consideradas por el Ayuntamiento como acordes a la planificación urbanística.

d) En Suelo Urbano Consolidado o en el resto de suelos, una vez que alcanzan tal condición tras el desarrollo del Plan, la segregación o agregación de parcelas conllevará aparejada la obligación de realizar mediante el procedimiento legalmente establecido, las obras necesarias para la adecuación de los servicios urbanísticos de manera que se ajusten a la nueva disposición de parcelas o de justificar que esta circunstancia se cumple con los actuales.

e) La segregación o agregación de parcelas que sea autorizada por el Ayuntamiento, deberá hacerse constar en los Registros Catastrales, debiéndose dar cuenta al Ayuntamiento de dicha circunstancia mediante la presentación de copias compulsadas de las nuevas cédulas catastrales. Dicha presentación deberá realizarse en el plazo de dos meses contados a partir de la fecha del otorgamiento de la licencia, para que sea tenido en cuenta a efectos urbanísticos.

En tanto no se justifique el cumplimiento de esta condición, no se permitirá la realización de ninguna actuación que pueda afectar a las condiciones urbanísticas de las parcelas.

**Art. 297. Procedimiento. Licencia urbanística de uso por particulares de terrenos de dominio público.**

Las licencias urbanísticas de uso por particulares de terrenos de dominio público exigirán la presentación de Proyecto Técnico, que con independencia de la necesidad de cumplir la legislación sectorial en cuanto a la legalización de las instalaciones, medios auxiliares de obra u otros implicados en la ocupación, deberá contener una memoria en la que se identifiquen los autores, se describa de forma escrita y gráfica la ocupación que se pretende emplazándola en el tiempo y espacio, y se analicen los posibles efectos de dicho uso en relación al entorno urbano, al tráfico y los servicios urbanísticos. El Ayuntamiento podrá denegar o reducir y limitar el ámbito espacial o temporal de esta ocupación o proponer medidas correctoras que reduzcan sus afecciones.

**Art. 298. Procedimiento. Licencia urbanística de Obras.**

1. Las solicitudes de licencia urbanística de Obras Mayores deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico compuesto por Memoria, Pliego de Condiciones, Presupuesto desglosado y Planos, y en función del tipo de obra, en lo que sea legalmente obligatorio, Anexos (Estructura, Condiciones Acústicas y Térmicas, Incendios, Seguridad y Salud, etc.) y Proyectos de desarrollo de instalaciones. Todos estos documentos serán redactados por profesionales competentes, depositando en el Ayuntamiento un ejemplar y otro para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición a través de éste.

2. Los documentos que configuran el proyecto habrán de ir visados en los términos previstos en la Ley Urbanística o la legislación sectorial, por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes.

(Art. 175.a) y 175b) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística).

3. Las solicitudes de licencia urbanística de Obras Menores deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico compuesto por Memoria-Informe y Presupuesto por capítulos, y, en función del tipo de obra, en lo que sea legalmente obligatorio, Anexos (Estructura, Condiciones Acústicas y Térmicas, Incendios, Seguridad y Salud, etc.) y Proyectos de desarrollo de instalaciones. Todos estos documentos serán redactados por profesionales competentes, depositando en el Ayuntamiento, un ejemplar y otro para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición a través de éste.

**Art. 299. Procedimiento. Licencia urbanística de modificación del uso de locales.**

La solicitud de licencia deberá ir acompañada de un proyecto técnico firmado por técnico legalmente competente cuyos contenidos serán los exigidos para la Licencia de Apertura en el que se razonen los motivos por los que se propone la modificación del uso y la presentación de una memoria en la que se justifique de forma escrita y gráfica el cumplimiento de la normativa aplicable al nuevo uso, tanto urbanística como sectorial.

**Art. 300. Procedimiento. Licencia urbanística de colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.**

La solicitud de licencia urbanística de colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, con independencia de que por conllevar obras requiera otros tipos de licencia, deberá presentarse acompañada del oportuno Proyecto Técnico, compuesto por Memoria que incluya descripción del cartel, justificación de la posibilidad de la colocación del cartel de acuerdo con las ordenanzas de edificación, cuantificación del intervalo temporal en que existirá el cartel, y valoración gráfica del impacto visual del cartel sobre la fachada en la que recae y su entorno. El Ayuntamiento podrá proponer medidas correctoras que reduzcan la afección derivada de esta actuación.

**Art. 301. Procedimiento. Licencia urbanística de ocupación.**

Las solicitudes de licencia urbanística de ocupación deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico compuesto por Planos de Final de Obra, Memoria de Modificaciones, Presupuesto Fin de Obra, y la siguiente documentación:

- Certificado del cumplimiento de las condiciones de licencia emitido por técnico competente.
- Certificado de la Dirección Facultativa de Final de Obra.
- Autorización, en su caso, de puesta en servicio de las instalaciones que lo requieran, que contenga la obra.
- Certificado de cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios.
- Fotocopia de licencia urbanística de obras, y en su caso de actividad clasificada, de apertura o de instalación.

**Art. 302. Procedimiento. Licencia urbanística de fin de obra.**

Las solicitudes de licencia urbanística de fin de obra deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico compuesto por Planos de Final de Obra (incluidos los del Anexo de Incendios), Memoria de Modificaciones, Presupuesto Fin de Obra, y la siguiente documentación:

- Certificado del cumplimiento de las condiciones de licencia emitido por técnico competente.
- Certificado de la Dirección Facultativa de Final de Obra.
- Autorización, en su caso, de puesta en servicio de las instalaciones que lo requieran, que contenga la obra.
- Certificado de cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios.
- Fotocopia de licencia urbanística de obras.

**Art. 303. Caducidad de las licencias.**

1. Las licencias de obras caducarán al año de su concesión si dentro de dicho plazo no se han comenzado las obras, siempre que no se haya solicitado y concedido, si procede, prórroga por razones justificadas. También se producirá la caducidad de la licencia cuando, una vez comenzadas las obras, éstas fueran suspendidas y transcurran más de seis meses sin reanudarlas, y sin haberse solicitado y obtenido previamente prórroga de la Corporación Municipal, previa petición justificada del interesado.

2. Igualmente, se declarará la caducidad de la licencia por el transcurso del plazo señalado en el Acuerdo de otorgamiento para la realización y terminación de las obras, si no se solicitan y obtienen con carácter previo las pertinentes prórrogas otorgadas por la Corporación Local, previa solicitud justificada del interesado.

3. Como límite máximo a las posibles prórrogas, o para el supuesto de no haberse fijado plazo en el acuerdo de concesión de la licencia se establece el de tres años computados desde la fecha de otorgamiento.

4. Con antelación a que se decrete la caducidad de una licencia se dará audiencia al interesado.

**Art. 304. Suministros.**

Se requerirá certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales de la obra.

(Art. 174 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística).

**Art. 305. Documentación en los proyectos de obras.**

1. Todos los proyectos se presentarán suscritos por técnico o técnicos con competencia legal para su desarrollo y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

2. El contenido documental de estos proyectos, en tanto el Ayuntamiento no establezca una regulación mediante ordenanza propia, será el establecido por los diferentes Colegios Oficiales y por este Plan.

3. Incluirán en todo caso la identificación de sus autores y de los terrenos, fincas o edificios a los que se refieren, con señalamiento de alineaciones y rasantes; el régimen urbanístico aplicable, con identificación del planeamiento del que las obras traen causa o en el que se amparan.

4. Los proyectos detallarán las obras con la precisión suficiente para que aquellas puedan ser ejecutadas directamente a partir de su contenido documental por técnicos distintos al autor del Proyecto.

5. Además de la documentación técnica propia de su contenido, los proyectos contendrán en todo caso la información urbanística del régimen y normativa aplicable al suelo y la edificación en que se actúa, y la justificación de que las obras proyectadas se ajustan a aquellos.

6. Incluirán en todos los casos en que sea pertinente un Estudio básico o no de Seguridad y Salud, anexos y fichas justificativos del cumplimiento de la diferentes normas básicas y reglamentaciones que así lo requieren.

## CAPITULO 2

### ACTUACIONES URBANISTICAS COMUNICADAS

**Art. 306. Concepto.**

1. Las actuaciones comunicadas comprenden aquellas actividades, instalaciones u obras que dada la escasa entidad técnica, jurídica e impacto urbanístico y ambiental, únicamente deberán ser puestas en conocimiento de la administración municipal para su examen documental previo, antes de iniciar su ejecución o actividad, a los efectos de constancia fehaciente de su realización y posible control posterior, para comprobar su adaptación a la normativa vigente que sea de aplicación encada supuesto y en su caso, para el cobro de tasas.

2. Estas actuaciones se establecen de acuerdo con la Ley 7/1999 de Administración Local de Aragón, que señala que las Ordenanzas Municipales, salvo que una legislación sectorial establezca lo contrario, podrán sustituir la necesidad de obtención de licencia por una comunicación previa por escrito, del interesado a la administración municipal, cuando se trate de la ejecución de obras de escasa entidad técnica para las cuales no sea necesario la presentación de proyecto técnico o para el ejercicio de actividades no clasificadas y otras actuaciones que prevean las Ordenanzas.

3. El Ayuntamiento podrá verificar en cualquier momento la concurrencia de los requisitos exigidos y podrá ordenar, mediante resolución motivada, el cese de la actuación en tanto no se ajuste a lo requerido.

**Art. 307. Aplicación del trámite de actuaciones comunicadas de obras.**

1. El trámite de actuación comunicada se aplicará a las obras que sean consideradas como "Obras Menores", y que complementariamente cumplan los siguientes requisitos:

a) Obras Menores cuyo presupuesto de contrata (sin IVA), no supere los veinticuatro mil euros, actualizados de año en año según el Índice de Precios al Consumo tomando como base la fecha en que se otorgue la aprobación definitiva de este Plan General. El Ayuntamiento, a partir del primer año de vigencia de este Plan General y al inicio de cada año posterior, establecerá el valor de este presupuesto límite.

b) Obras Menores que no necesiten de andamios u otros medios auxiliares, que de acuerdo con la legislación sectorial requieran certificados de instalación.

2. Las Actuaciones Comunicadas de Obras Menores no exigirán la presentación de Proyecto Técnico, con independencia de la necesidad de cumplir la legislación sectorial en cuanto a la legalización de las instalaciones, medios auxiliares de obra u otros conceptos que se encuentren regulados. Deberá presentarse una memoria de la obra que cuente con presupuesto y en la que se justifique su carácter de Obra Menor que no requiera licencia. El Ayuntamiento podrá solicitar información complementaria o la aportación de un Informe Técnico o considerar a la vista de los datos aportados que la obra requiere licencia.

*Art. 308. Aplicación del trámite de actuaciones comunicadas para la implantación de carteles visibles desde la vía pública.*

1. Cuando los carteles que se pretenda instalar tengan una mínima incidencia sobre el espacio urbano, bien por su escaso tamaño y/o por la corta duración de su implantación y/o por inscribirse en lo previsto en las ordenanzas municipales, podrán ser autorizados por el trámite de Actuación Comunicada.

2. No se exigirá la presentación de Proyecto Técnico. Deberá presentarse una memoria en la que se describa la actuación, especificando tamaño, intervalo temporal de implantación y ubicación de dichos carteles. El Ayuntamiento podrá solicitar información complementaria o la aportación de un Informe Técnico o considerar a la vista de los datos aportados que su instalación requiere licencia.

*Art. 309. Aplicación del trámite de actuaciones comunicadas para el uso por particulares de terrenos de dominio público.*

1. Cuando el uso del espacio de dominio público se pretenda realizar mediante la implantación temporal de elementos móviles de escasa relevancia que cuenten con las oportunas homologaciones para su uso seguro, podrá ser autorizados por el trámite de Actuación Comunicada.

2. Las Actuaciones Comunicadas para el uso por particulares de terrenos de dominio público, con las condiciones descritas en el artículo anterior, no exigirán la presentación de Proyecto Técnico. Deberá presentarse una memoria en la que se describa la actuación, describiendo la actuación, especificando el intervalo temporal de implantación y su ubicación. El Ayuntamiento podrá solicitar información complementaria o la aportación de un Informe Técnico o considerar a la vista de los datos aportados que su instalación requiere licencia.

*Art. 310. Documentación en las actuaciones comunicadas.*

1. La comunicación se formalizará en una Instancia acompañada de la documentación general y específica que se requiere para cada supuesto, que será presentada en el Registro General del Ayuntamiento, así como en los lugares establecidos en la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Analizada la documentación aportada con la comunicación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y normativa sectorial y a las prescripciones del presente procedimiento, la tramitación de los actos comunicados, proseguirá y/o concluirá de alguna de las siguientes formas:

a) Cuando del examen de la documentación resulte ésta incompleta, será requerida para la subsanación correspondiente.

b) Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en el presente Plan, se notificará al interesado la necesidad de que se ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias que se trate, archivándose esta comunicación sin más trámite.

c) En los demás casos se completará la comunicación con una diligencia de “conforme”, estimándose concluso el procedimiento y archivándose sin más trámites la comunicación, sin perjuicio de la liquidación que proceda, y de la notificación que sea necesaria posteriormente.

3. El plazo para la estimación de la actuación comunicada será de un mes. En el caso de que se produzcan el supuesto contenido en el apartado 2a, se interrumpirá dicho plazo, en tanto no se subsane la deficiencia requerida mediante comparecencia o presentación de nueva documentación en el Registro. En caso de que el interesado no lo hiciera, se le tendrá por desistida la comunicación. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario.

4. En cuanto al silencio administrativo se aplicará lo establecido en la Ley Urbanística aplicable a las licencias de obras menores.

5. No surtirán efectos las actuaciones comunicadas con la documentación incorrecta, incompleta o errónea.