# NORMAS URBANISTICAS

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

## TEXTO ARTICULADO

# '12

## PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA

**TEXTO REFUNDIDO DE 2024**

## MEMORIA

TOMO 1. MEMORIA INFORMATIVA.

**TOMO 2A. MEMORIA EXPOSITIVA: REFERENCIAS, OBJETIVOS, MODELO TERRITORIAL Y ÁREAS ESTRATÉGICAS.**

**TOMO 2B. MEMORIA EXPOSITIVA: ORDENACIÓN, REGULACIÓN Y CRITERIOS DE REFUNDICIÓN.**

TOMO 3. ANEJOS A LA MEMORIA (I):

- ANEJO I: RESULTADO DEL TRÁMITE DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (2001)

TOMO 4. ANEJOS A LA MEMORIA (II):

- ANEJO 2. DEMOGRAFÍA.
- ANEJO 3. ESTUDIOS GEOLÓGICOS Y GEOTÉCNICOS.
- ANEJO 4. CLIMATOLOGÍA E HIDROLOGÍA.
- ANEJO 5. MAPA DE RUIDO DEL AEROPUERTO DE ZARAGOZA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DE LA BASE.

TOMO 5. ANEJOS A LA MEMORIA (III):

- ANEJO 6. INFRAESTRUCTURAS: SANEAMIENTO.
- ANEJO 7. INAFRAESTRUCTURAS: ASBASTECIMIENTO DE AGUA.

TOMO 6 ANEJOS A LA MEMORIA (IV):

- ANEJO 8. INTRAESTRUCTURAS: EJES VIARIOS.
- ANEJO 9. EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS: INCIDENCIAS EN EL CATÁLOGO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

TOMO 7. ANEJOS A LA MEMORIA (V):

- ANEJO 10. AVANCE DE LAS ÁREAS DE ORDENACIÓN. ESQUEMAS ORIENTATIVOS. GRANDES OPERACIONES URBANAS.
- ANEJO 11. ESTUDIO SOBRE EL MEDIO NATURAL, PRODUCTIVO AGRARIO, PAISAJÍSTICO Y CULTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ZARAGOZA.

TOMO 8. ANEJOS A LA MEMORIA (VI):

- ANEJO 12A. PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE 1986: ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

TOMO 9. ANEJOS A LA MEMORIA (VII):

- ANEJO 12B. PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE 1986: CLAISICACIÓN DEL SUELO.

## PLANOS DE ORDENACION

**TOMO 10. ESTRUCTURA URBANÍSTICA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

**TOMO 11. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO.**

## NORMAS URBANISTICAS

**TOMO 12. TEXTO ARTICULADO.**

**TOMO 13. ANEJOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS (A):**

- ANEJO I. ÁREAS CON DÉFICITS PRONUNCIADOS DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS.
- ANEJO II. ÁREAS CON DÉFICITS DE PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO EN EL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS.
- ANEJO III. PLANEAMIENTO RECOGIDO.

**TOMO 14. ANEJOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS (B):**

- ANEJO IV. FICHAS DE ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

**TOMO 15. ANEJOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS (C):**

- ANEJO V. ORDENANZAS ESPECIALES DE CONJUNTOS PROTEGIDOS.
- ANEJO VI. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.
- ANEJO VII. CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS (SÍNTESIS INFORMATIVA).
- ANEJO VIII. SUELOS PERTENECIENTES A LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.
- ANEJO IX. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO, ZEC/LIC Y ZEPA.
- ANEJO X. PROYECTOS SUPRAMUNICIPALES Y PROYECTOS DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN.

## ESTUDIO ECONOMICO

TOMO 16. ESTUDIO ECONÓMICO.

# TITULO PRIMERO
# DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

## CAPÍTULO 1.1
## CARÁCTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN

### Artículo 1.1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito del plan general

1. Estas normas urbanísticas son parte integrante del plan general de ordenación urbana de Zaragoza.

2. El plan general de ordenación urbana de Zaragoza es el instrumento de ordenación íntegra de su término municipal, que, de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, clasifica el suelo con asignación de las categorías correspondientes y establece el régimen jurídico de cada una de ellas. Sirve, en consecuencia, para la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, con especificación de los deberes correspondientes.

3. Los planos de proyecto y normas urbanísticas contienen las determinaciones propias de un plan de protección del conjunto, con los efectos previstos en la legislación específica y en los términos expuestos en el capítulo 3.2 de estas normas, en el ámbito del suelo urbano ordenado directamente por el plan general que está afectado por la declaración como bien de interés cultural, en la figura de conjunto histórico, del «Centro Histórico de la ciudad de Zaragoza» (incoación por resolución de la Dirección General de Patrimonio Artístico, Archivos y Museos del Ministerio de Cultura de 29 de marzo de 1978, BOE de 26 de abril de 1978; delimitación provisional del conjunto histórico por resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón de 7 de mayo del 2001, BOA de 21 de junio; declaración por decreto 11/2003, del 14 de enero, del Gobierno de Aragón, BOA de 29 de enero).

Los documentos indicados se completan con los catálogos de bienes inmuebles protegidos aprobados en desarrollo del plan general.

### Artículo 1.1.2. Ordenación y determinaciones del plan general

1. El plan general de ordenación urbana de Zaragoza ordena todo el territorio del término municipal mediante las técnicas de la clasificación y la calificación del suelo.

2. Conforme a la legislación urbanística, todo el territorio municipal, incluidos los sistemas generales, se incluye en alguna de las tres clases de suelo denominadas urbano, urbanizable y no urbanizable.

A su vez, el suelo urbano se divide en las categorías de consolidado y no consolidado. En el suelo urbano consolidado, el plan general contiene la ordenación pormenorizada del suelo; en el suelo urbano no consolidado puede contener la ordenación pormenorizada, con necesidad de tramitación de un instrumento de gestión, o no con-

tenerla, con necesidad de tramitación de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

El suelo urbanizable se divide en las categorías de delimitado y no delimitado, quedando en ambos casos pendiente de desarrollo mediante planes parciales.

El suelo no urbanizable se divide en las categorías de especial y genérico, según se considere o no procedente la imposición de condiciones especiales relacionadas con la preservación de las características naturales y productivas, actuales o potenciales, de este suelo frente a eventuales alteraciones derivadas de la proximidad de la aglomeración urbana.

3. Cada una de estas clases de suelo es afectada por una calificación que la subdivide en zonas, para cada una de las cuales se establecen condiciones específicas relacionadas con la tipología edificatoria, la intensidad de los aprovechamientos y la naturaleza de los usos admitidos.

Con este objeto, el plan general establece dos órdenes de calificaciones:

a) Calificación sustantiva: corresponde a características básicas de los terrenos que motivan en lo esencial sus condiciones de ordenación. En el suelo urbano, son categorías sustantivas las diferentes regulaciones de zona y grado que le afectan (zonas A, B, C, D, E, F, G, H y K, en sus distintos grados y subgrados). En el suelo no urbanizable, pertenecen a la calificación sustantiva las categorías de protección indicadas en el título VI de estas normas.

b) Calificación adjetiva: debida a condiciones, accidentes o elementos complementarios que se añaden al soporte territorial y matizan sus condiciones de ordenación sustantiva, estableciendo limitaciones adicionales. En el suelo urbano, constituyen categorías adjetivas las determinaciones relacionadas con la protección de elementos catalogados, con el sistema de dotaciones locales y con la particularización de usos permitidos u obligados ($\theta$). En el suelo no urbanizable, pertenecen a la calificación adjetiva las categorías de protección indicadas en el título VI de estas normas.

   Aun cuando no se contemplen expresamente en el plan, tienen efectos equivalentes a las normas de calificación adjetiva las limitaciones derivadas de la concurrencia de regulaciones sectoriales con incidencia territorial.

En los planos del plan general, todo el suelo del término municipal está dividido en zonas sustantivas, correspondiéndole una y sólo una a cada porción; a ellas se pueden superponer una o más categorías adjetivas.

4. La ordenación del territorio municipal se diferencia, de acuerdo con su alcance y grado de detalle, en dos niveles:

a) Nivel estructurante: corresponde a aquellas determinaciones cuya naturaleza y alcance son los propios del planeamiento general por afectar a la estructura general y orgánica del territorio.

   La alteración de las determinaciones de este nivel requerirá revisión del plan general, salvo afectaciones puntuales y aisladas que puedan ser objeto de modificación.

b) Nivel no estructurante: corresponde a aquellas determinaciones cuya naturaleza y alcance no afecta a la estructura general y orgánica del territorio o que son propias del planeamiento de desarrollo.

   Los contenidos de este nivel pueden determinarse en el plan general con el rango propio de esta figura de planeamiento, en cuyo caso su alteración exigirá la modificación del plan, salvo que expresamente se prevea en estas normas un procedimiento diferente; en las zonas del suelo urbano no consolidado en que así se advierte expresamente, pueden establecerse determinaciones pormenorizadas con rango propio de plan especial, susceptibles de alteración mediante la tramitación de un instrumento de esta categoría; finalmente, la ordenación pormenorizada puede remitirse a planes parciales y planes especiales, en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados, en cuyo caso el plan general contiene una regulación global que establece las condiciones a que deberán atenerse dichos planes.

### Artículo 1.1.3. Vigencia del plan

1. La vigencia del plan general será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión. Será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas.

2. Este instrumento revisa y sustituye el plan general de ordenación urbana de Zaragoza vigente hasta la fecha, aprobado por la Diputación General de Aragón el 16 de mayo de 1986. Los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados con arreglo a sus determinaciones que estén pendientes de ejecución quedarán sin efecto, salvo que expresamente se establezca otra cosa en estas normas; en tal caso, sus efectos se producirán con las condiciones que la revisión del plan y estas normas señalen.

3. Hasta el momento de la promulgación de las correspondientes ordenanzas municipales específicas, se considerarán vigentes las disposiciones subsidiarias contenidas en normativa urbanística supramunicipal reguladora de la edificación, el medio ambiente y demás materias no contempladas por estas normas, en los mismos términos en que el Ayuntamiento de Zaragoza viniera aplicándolas hasta la aprobación de la revisión y con independencia de que las normas que los contienen pierdan su vigencia general por efecto de ésta.

Así mismo se aplicarán con carácter subsidiario aquellas disposiciones no específicamente urbanísticas incorporadas a estas normas cuando así se señala expresamente.

### Artículo 1.1.4. Revisión del plan

1. Se entiende por revisión del plan general la alteración de su contenido cuando afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

2. Deberá revisarse el plan general cuando se verifique alguna de las circunstancias siguientes:

a) Entrada en vigor de algún instrumento de ordenación territorial o de planeamiento con ámbito superior al del municipio en el que se prescriba la revisión o cuyo contenido la haga necesaria.

b) Circunstancias sobrevenidas cuya entidad sea suficiente para motivar la adopción por el Ayuntamiento Pleno de nuevos criterios generales sobre la estructura general del territorio propuesta por el plan, derivados de:

— Cambios que afecten substancialmente a los sistemas generales o a la clasificación del suelo.

— Constatación de divergencias importantes entre el marco socioeconómico, de población y de actividad tomado como hipótesis en el plan, y la evolución real del municipio.

— Agotamiento de la capacidad del suelo, o constatación de excesos o desequilibrios en la ocupación de los suelos previstos.

3. Estas circunstancias de revisión se entienden sin perjuicio de las facultades de la Corporación para establecer motivadamente nuevos criterios de ordenación del territorio municipal que exijan revisión del plan.

4. A partir de la entrada en vigor del plan, se efectuarán estudios periódicos del estado de ejecución de las actuaciones previstas, que se someterán a la Corporación. A la vista de dichos estudios y de sus conclusiones, se resolverá lo que proceda en relación con la programación de actuaciones o, en su caso, con la modificación o revisión del plan.

### Artículo 1.1.5. Modificaciones del plan

1. Se consideran modificaciones del plan los supuestos de alteración de sus determinaciones que no se incluyan en el concepto de revisión, y, en general, aquellos que afecten a la clasificación del suelo o a la estructura general y orgánica del territorio de manera localizada y aislada, y no globalmente.

2. Su formulación corresponde al Ayuntamiento; deberá incluir los siguientes contenidos:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia, así como de su coherencia con el resto de las determinaciones del plan.

b) Análisis de sus efectos sobre el territorio, estudio de sus efectos sobre el conjunto de la ordenación y razonamiento de los motivos por los que no es necesaria la revisión.

c) Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de precisión que tuvieran las que se sustituyen.

3. No tendrán consideración de modificaciones del plan general:

a) La concreción de parámetros urbanísticos y los ajustes locales y 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.

b) Las modificaciones de los planes de desarrollo anteriores al plan y recogidos en él, cuando correspondan a determinaciones propias del planeamiento de desarrollo de que se trate, y siempre que se produzcan antes de la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización de la última de sus unidades de ejecución, o, si es mayor este plazo, de la conclusión del previsto por el plan para la realización de la edificación.

c) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que contiene el plan cuando expresamente se prevé en estas normas que puedan llevarse a cabo mediante planes especiales.

d) Las modificaciones o ampliaciones del catálogo de bienes inmuebles protegidos derivadas de la aprobación o modificación de planes de desarrollo y de catálogos detallados tramitados por el procedimiento de los planes especiales.

### Artículo 1.1.6. Interpretación de los documentos del plan

1. La interpretación de los documentos del plan se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

— La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del plan.

— El cumplimiento de los objetivos y fines del plan que se expresan en su memoria para el conjunto del territorio y para cada una de sus áreas de referencia, barrios o zonas.

— La realidad social del momento y el lugar en que se apliquen.

2. En la interpretación de los documentos del plan, se aplicarán los siguientes criterios:

a) En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los se refiera específicamente.

b) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las normas urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del municipio, prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.

c) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

d) Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquélla que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, a la preservación del medio ambiente, del paisaje natural y de la imagen urbana, y a los intereses más generales de la colectividad.

## CAPÍTULO 1.2
## DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN

### SECCIÓN PRIMERA: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

#### ARTÍCULO 1.2.1. COMPETENCIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

El desarrollo y ejecución del plan general corresponde al Ayuntamiento de Zaragoza, con arreglo a sus determinaciones y sin perjuicio de las competencias de otras administraciones y de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la legislación urbanística y en estas normas.

#### ARTÍCULO 1.2.2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

1. El desarrollo del plan general se efectuará con arreglo a las determinaciones de la ley urbanística de Aragón y sus disposiciones reglamentarias, y con las especificaciones que resulten de estas normas según la categoría del suelo, mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y estudios de detalle, y, en su caso, mediante la celebración de convenios urbanísticos acordes con lo dispuesto por dicha ley.

2. Estos instrumentos contendrán las determinaciones y la documentación que, según su naturaleza y finalidad, establezcan la ley urbanística de Aragón y las disposiciones que la desarrollen.

### SECCIÓN SEGUNDA: GESTIÓN DEL PLAN

#### ARTÍCULO 1.2.3. MODOS DE GESTIÓN

1. Cuando se trate de realizar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos, o bien obras aisladas de urbanización o de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes en el suelo urbano consolidado, la ejecución será asistemática, no extendida a unidades de ejecución.

2. Cuando la ejecución del plan en el suelo urbano consolidado solamente requiera completar o reformar la urbanización, o realizar obras aisladas, se hará directamente mediante los correspondientes proyectos de obras ordinarias, con las características determinadas por la legislación de régimen local y la legislación urbanística.

3. La ejecución del planeamiento en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable se desarrollará sistemáticamente, mediante proyectos de urbanización, en unidades de ejecución delimitadas conforme a lo establecido por la legislación urbanística, de modo que se garanticen el reparto equitativo de los beneficios y las cargas y la cesión de los terrenos y aprovechamientos que procedan a favor del Ayuntamiento, a través de alguno de los sistemas de actuación previstos por la ley.

#### ARTÍCULO 1.2.4. EJECUCIÓN POR UNIDADES

1. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución completas que se delimiten, conforme a lo establecido por la legislación urbanística. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y distribución equitativa de cargas y beneficios. En el suelo urbano, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

2. Dentro de un mismo sector, ordenado por un plan parcial o especial, no podrán delimitarse unidades de ejecución tales que la diferencia entre su aprovechamiento objetivo y el resultante de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector supere el 15% de este último.

3. La delimitación de unidades de ejecución podrá estar contenida en el plan general o en los planes parciales y especiales que se redacten en desarrollo de sus determinaciones.

#### ARTÍCULO 1.2.5. COMPENSACIÓN DE EXCESOS Y DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. En el suelo urbano consolidado, el aprovechamiento objetivo es el asignado por el plan con carácter general a la zona y el grado en que se incluya, con independencia de que pudieran verificarse circunstancias singulares que propicien excesos o defectos en la superficie edificable materializable con respecto a dicho aprovechamiento.

Constituyen circunstancias de este tipo la afección por sistemas locales en proporción superior al deber de cesión gratuita contemplado en la legislación urbanística, la existencia de edificios catalogados por el planeamiento cuya superficie construida materializable resulte inferior al aprovechamiento asignado en función de la zona y

grado en los que se incluyan, y la existencia de un estado de la parcelación anterior al plan que permita elevar puntualmente la superficie edificable sobre el aprovechamiento asignado al suelo.

2. Los solares en que concurran circunstancias que supongan afección singular del aprovechamiento objetivo de la zona y grado tendrán derecho a las indemnizaciones procedentes en virtud de la legislación vigente.

3. Cuando concurran circunstancias que permitan al edificio la superación singular de dicho aprovechamiento, en un trámite previo al de la licencia el propietario podrá obtener la habilitación necesaria para la realización del excedente de la superficie edificable, acreditando, mediante la documentación técnica pertinente, el cumplimiento de la regulación contenida en las normas específicas y abonando al Ayuntamiento el valor en metálico correspondiente al exceso, aplicándole a éste el valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales, o, en su caso, el de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valor catastral, todo ello de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones urbanísticas; en los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Dichos ingresos serán destinados a los fines previstos en la ley urbanística de Aragón.

### Artículo 1.2.6. Parcelaciones urbanísticas

1. Conforme a la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Aragón, se define como parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

2. Las parcelaciones de terrenos situados en suelo urbano y urbanizable delimitado se considerarán parcelaciones urbanísticas, por lo que requerirán licencia urbanística previa.

Tendrán la consideración de parcelaciones urbanísticas cuantas parcelaciones tengan lugar en el interior de núcleos de población situados en el suelo no urbanizable, así como las que, afectando a fincas de su entorno inmediato, supongan un riesgo fundado de ampliación del núcleo de población.

En el suelo no urbanizable y en el urbanizable no delimitado, será obligado obtener la declaración previa municipal de la inexigencia de licencia, a fin de acreditar que no se realizan parcelaciones urbanísticas no admitidas en estas clases de suelo. También requerirán declaración de inexigencia de licencia las segregaciones y divisiones de terrenos cuyo fin sea acomodar la situación parcelaria a las determinaciones de calificación y clasificación del suelo contenidas en el planeamiento.

3. Las parcelaciones urbanísticas se regirán por lo dispuesto en la legislación urbanística, y , en su virtud, por las siguientes disposiciones generales:

a) Conforme a la legislación estatal en materia de régimen del suelo, no podrán promoverse parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable. En suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, las parcelaciones urbanísticas requerirán la previa aprobación del planeamiento de desarrollo necesario.

b) En suelo urbano consolidado, las dimensiones y características de las parcelas se ajustarán a las establecidas en estas normas en la zonas correspondientes.

c) 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 diera lugar a una suma superior de acuerdo con las reglas de aprovechamiento del plan general, se exigirá que el proyecto de parcelación determine el aprovechamiento específico de cada parcela de modo que se evite ese efecto, haciéndose constar dicha asignación en la licencia, con los efectos previstos en la legislación hipotecaria en relación con los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad.

d) Toda parcelación urbanística requerirá la previa licencia urbanística, cuya solicitud deberá acompañarse por un proyecto de parcelación.

4. Con independencia de la documentación exigida por la legislación en vigor y la aportación de cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario para resolver la solicitud de que se trate, los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se incluyan los siguientes extremos:

— Descripción de la finca que se trate de dividir.

— Exposición de las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la parcelación, de acuerdo con la legislación y el planeamiento vigentes.

— Indicación de las condiciones de aprovechamiento de las parcelas resultantes, con justificación de su adecuación al uso que el plan les asigna y de su capacidad para constituir lotes independientes, teniendo en cuenta que en cada uno de ellos ha de ser posible satisfacer todas las condiciones urbanísticas vigentes en la zona de que se trate. Cuando existan edificaciones anteriores, tras la parcelación deberán cumplir todas las condiciones urbanísticas en vigor, salvo que el Ayuntamiento considere que alguna de ellas puede obviarse por no satisfacerse con anterioridad y no verse agravada su incidencia urbanística por efecto de la parcelación; en este caso, ninguno de los lotes resultantes de la parcelación podrá tener parámetros relativos de aprovechamiento (como la superficie edificable, la ocupación o la densidad) más alejados de los máximos de la zona que la parcela original.

— Descripción de cada una de las parcelas resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

— Cuando los instrumentos de planeamiento o gestión vigentes en los terrenos a los que se refiera el proyecto de parcelación incluyan fichas de condiciones urbanísticas de las parcelas que de ellos resulten, dicho proyecto incorporará copias de las fichas correspondientes a la finca o las fincas

aportadas, así como unas nuevas fichas equivalentes que las sustituyan, de acuerdo con la parcelación propuesta.

— Se adjuntarán también como anejo notas simples del Registro de la Propiedad que acrediten el dominio y la descripción de las fincas originales.

b) Plano de situación de los terrenos que se quiere parcelar, realizado sobre reproducción del plano parcelario municipal a escala mínima 1/2000.

c) Planos de estado actual, a escala 1/1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originales, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.

d) Planos de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que se identifique cada una de las parcelas resultantes y sobre los que pueda comprobarse la adecuación a las condiciones del plan.

### Artículo 1.2.7. Declaración acreditativa de la inexigencia de licencia de parcelación

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

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

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

b) En el caso de que sobre la matriz exista algún edificio, descripción de éste, con expresión de su uso, superficie construida y número de plantas.

c) Certificación catastral de titularidad.

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

e) Nota simple emitida por el Registro de la Propiedad, en la que se expongan las segregaciones o divisiones que con anterioridad se hayan producido en la finca matriz.

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

### Artículo 1.2.8. Reparcelación

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos, y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del Municipio. La reparcelación se regirá por lo dispuesto en la ley Urbanística y en las disposiciones reglamentarias que la desarrollen.

2. La reparcelación será el instrumento de gestión aplicable a los sistemas de gestión directa por cooperación y de gestión indirecta por compensación y por urbanizador, tanto en el suelo urbano no consolidado como en el suelo urbanizable, así como el instrumento aplicable en actuaciones de expropiación sistemática.

3. El contenido de los proyectos de reparcelación se ajustará a lo establecido en la ley de urbanismo y disposiciones reglamentarias que la desarrollen.

## CAPÍTULO 1.3
## INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN

### ARTÍCULO 1.3.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN

1. Todos los actos sujetos a intervención municipal sobre la edificación y el uso del suelo requerirán un proyecto suscrito por técnico o técnicos con competencia legal, visado por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigido por la legislación en vigor, y ajustado a las normas que sean de aplicación.

2. Incluirán en todo caso la identificación de sus autores y de los terrenos, fincas o edificios a los que se refieren.

3. Los proyectos detallarán las obras con la precisión suficiente para que puedan ser ejecutadas directamente a partir de su contenido documental por técnicos distintos del proyectista.

4. 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, con identificación del planeamiento vigente, y justificación de que las obras proyectadas se ajustan a sus determinaciones.

## SECCIÓN PRIMERA: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

### ARTÍCULO 1.3.2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar las previsiones en materia de urbanización contenidas en el plan general y en los planes parciales y especiales.

En un proyecto único, que podrá integrar diferentes anejos, se contemplarán las soluciones constructivas, las condiciones técnicas y la programación de todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una unidad de ejecución, o para la ejecución directa de los sistemas generales. Los servicios de urbanización serán los previstos por el planeamiento vigente.

2. Los proyectos de urbanización incluirán el tratamiento de todos los espacios libres, zonas verdes y calles de dominio privado y uso público que se incluyan en su ámbito, con el mismo nivel de definición que si se tratara de dominio y uso público.

3. También podrán redactarse y aprobarse, conforme a la legislación urbanística y de régimen local, y a la normativa municipal, proyectos de obras ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

4. Los proyectos de urbanización y los proyectos de obras ordinarias deberán contemplar y resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito en que se proyecten con los respectivos servicios y redes generales de la ciudad, o, en su caso, con los puntos de captación o vertido que se establezcan. 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.

5. Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias tendrán en cuenta la normativa vigente en materia de cálculo, dimensionamiento, características técnicas de los materiales y de la ejecución, seguridad y demás cuestiones relativas a las obras que comprendan.

### ARTÍCULO 1.3.3. PROYECTOS DE INICIATIVA PARTICULAR

1. Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias de iniciativa particular cumplirán la normativa general aplicable, establecida en la legislación urbanística y en la de régimen local.

2. Mientras su contenido no sea regulado mediante una norma u ordenanza específica, regirán las normas siguientes:

a) Deberán ser redactados por técnico legalmente competente.

b) La memoria deberá concretar el plan de la obra, expresado en etapas y plazos de ejecución, y las necesidades previstas de cortes en la circulación, ocupación de vías públicas o interrupciones en el funcionamiento de otros servicios, con su duración y, en su caso, las soluciones provisionales o transitorias que procedan, de forma que los servicios técnicos municipales puedan deter-

minar con precisión las incidencias de la ejecución de las obras en el funcionamiento de los servicios e infraestructuras de la ciudad.

c) La documentación técnica del proyecto aplicará las normas municipales que sean procedentes; los materiales, unidades de obra y soluciones constructivas se ajustarán a los tipos y modelos adoptados por el Ayuntamiento para sus propias obras, salvo que éste admita expresamente otras soluciones por causas justificadas.

d) En los planos, perfiles o documento más idóneo, deberá quedar de manifiesto la relación de las obras propuestas con las redes de servicios de toda clase que existan, indicándose las previsiones al respecto, bien respetándolas de forma que las obras no perturben su funcionamiento, bien modificándolas o sustituyéndolas. Así mismo, se contemplarán las servidumbres de paso o los accesos existentes, con especial atención a las rasantes con respecto a sus umbrales.

3. Será preceptiva la entrega al Ayuntamiento de planos de estado real de la obra terminada, antes a cualquier trámite administrativo consiguiente a la finalización de las obras.

## SECCIÓN SEGUNDA: PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

### ARTÍCULO 1.3.4. DEFINICIÓN

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

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

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

El acondicionamiento de los espacios libres privados al servicio de más de una parcela o que formen parte como elementos comunes de dos o más fincas, deberá definirse con el proyecto de edificación de la primera licencia, garantizándose su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas.

### ARTÍCULO 1.3.5. CLASES DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

1. Los proyectos de edificación podrán referirse a los siguientes tipos de obras:

a) Obras sobre edificios existentes, incluyendo tanto las de rehabilitación, restauración y acondicionamiento que alteren su configuración arquitectónica, como las de consolidación, conservación y mantenimiento.

b) Obras de edificación de nueva planta, incluyendo tanto las de construcción de edificios sobre suelo no edificado como las de sustitución de edificios existentes, de reconstrucción y de ampliación.

c) Obras de demolición de edificaciones.

2. En las obras en que se combinen varios tipos de intervención se aplicará a cada clase de obra la normativa que le corresponda.

3. La regulación particular de cada zona y las normas de protección de los edificios catalogados podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en cada caso.

### ARTÍCULO 1.3.6. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES Y DE DEMOLICIÓN

1. Obras mayores:

Tendrán la consideración de obras mayores aquellas para cuya realización se requiera proyecto técnico de acuerdo con la legislación vigente, y, en particular, las contempladas por el párrafo 2 del artículo 2 de la ley estatal 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

La relación de obras mayores que se incluye a continuación, en cuanto a su deslinde con las obras menores, se entenderá modificada en el futuro en el caso de modificarse la ordenanza municipal específica con la que concuerda:

1.a) Obras de restauración de edificios.

Son obras mayores destinadas a preservar las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas de los edificios y de cada una de sus partes, asegurando a la vez las imprescindibles condiciones de estabilidad, seguridad, higiene y adecuación tecnológica que hacen posible la continuidad en su utilización.

Si es el caso, las obras de restauración podrán contemplar también obras tendentes a la restitución del edificio o de parte de él a su estado original, cuando se encuentre suficientemente documentado, mediante la recuperación de los elementos arquitectónicos arruinados, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos, o bien reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación histórica permita demostrar, y completando, si es necesario, las estructuras, decoraciones, artesonados, solados, acabados, cubiertas y demás elementos deteriorados o desaparecidos con técnicas y materiales idénticos a los originales, o bien claramente diferenciados de ellos para posibilitar su reconocimiento.

Se incluyen en este concepto cuantas obras sean precisas para la preservación o la reproducción fiel de la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, así como aquellas tendentes a la eliminación de elementos añadidos en épocas posteriores que distorsionen la integridad arquitectónica del inmueble. No se incluyen obras que supongan aumento de volumen ni alteración tipológica con respecto al edificio existente o, en su caso, original.

1.b) Obras de consolidación de edificios.

Son obras mayores de carácter estructural, cuya finalidad es afianzar, reforzar o restituir elementos dañados de la estructura portante del edificio, para asegurar su estabilidad y mantener sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura o su distribución.

La consolidación podrá ser parcial, cuando afecte a elementos de la estructura del edificio sobre los que pueda actuarse aisladamente, o total, si afecta a todo el edificio.

En este tipo de obras se incluyen los refuerzos de la cimentación, la sustitución o el refuerzo de forjados en mal estado, la consolidación de fachadas mediante atados, la reparación de estructuras de cubierta, etc. Pueden referirse también a obras necesarias para asegurar la estabilidad de ruinas y elementos parciales que pudieran subsistir de edificios arruinados.

1.c) Obras de rehabilitación de edificios.

Son obras mayores cuyo objeto, conservando las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas fundamentales de los edificios, se dirige a la conservación, la recuperación o la mejora de sus condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorables para facilitar la continuidad en su utilización; para ello, podrá procederse a la sustitución o modernización de sus instalaciones, o incluso la redistribución de su espacio interior, manteniéndose en todo caso sus características morfológicas esenciales y su volumen edificado, salvo posibles adecuaciones menores.

Pueden distinguirse obras de rehabilitación de modernización y de reforma. Las obras de modernización se limitan a añadir a aquellas que serían propias de la restauración las siguientes intervenciones:

- demolición general de tabiques para realizar una nueva distribución;
- modificación o apertura de huecos interiores o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes;
- colocación de falsos techos o nuevos pavimentos;
- nuevas instalaciones de electricidad, telefonía, televisión, agua, gas o calefacción;
- obras de adecuación a las normas vigentes en materia de accesibilidad y de protección contra incendios, así como las de instalación de ascensores en edificios que carezcan de ellos;
- retejado y obras menores de acabado, y
- en general, todas aquellas obras destinadas a mejorar las condiciones de salubridad, comodidad e higiene del edificio.

Las obras de reforma, además de las especificadas para la modernización, admiten intervenciones de la siguiente naturaleza:

- reposición o sustitución parcial de forjados u otros elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración o reparación;
- creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren los aspectos esenciales de la estructura ni la configuración tipológica del inmueble, ni dividan los huecos abiertos en sus fachadas.

1.d) Obras de acondicionamiento mayor.

Son obras mayores cuya finalidad es mejorar las condiciones de habitabilidad de un local concreto de un edificio (sea un local comercial, una oficina o una vivienda), mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas que le son propias, pero con superación de los límites indicados en el apartado 2.b para las obras menores de acondicionamiento.

Se incluyen en este grupo aquellas obras de reforma de locales comerciales o de viviendas que impliquen afección de la fachada del edificio, incluso por apertura de nuevos huecos o cambios en los existentes, siempre que se permitan y no supongan

cambios significativos en la estructura portante ni modificación de la superficie envolvente del edificio.

1.e) Obras de demolición.

Son obras mayores cuyo objeto es eliminar físicamente una construcción en todo o en parte.

2. Obras menores:

Son obras caracterizadas por su escasa entidad económica y por su sencillez técnica, que les exime de la necesidad de proyecto técnico, dirigidas a la simple reparación, decoración, ornato o cerramiento. Se incluyen en este concepto obras tales como el revoco y enlucido de tabiques, la sustitución de pavimentos, el retejado y la reparación de cubiertas y azoteas, el cierre y vallado de fincas particulares, las reposiciones de pavimento de la vía pública, la colocación de anuncios, vallas de protección y andamios, la instalación de toldos y marquesinas y otras obras análogas.

En ningún caso las obras menores suponen alteración del volumen o de la superficie construida, del uso objetivo, de la estructura portante, la distribución interior, las condiciones de habitabilidad o seguridad los elementos comunes del inmueble, el número de viviendas o locales que lo integran, su diseño exterior o sus características arquitectónicas.

La relación de obras menores que se incluye a continuación, en cuanto a su deslinde con las obras mayores, se entenderá modificada en el futuro en el caso de modificarse la ordenanza municipal específica con la que concuerda:

2.a) Obras de mantenimiento y conservación:

Son obras menores que tienen por objeto mantener el edificio en correctas condiciones de ornato exterior o interior y de salubridad. Se incluyen en este grupo obras tales como la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios, o de patios o medianeras que no recaigan a la vía pública.

2.b) Obras de acondicionamiento menor:

— Obras de acondicionamiento menor de viviendas:

Son obras menores de reforma parcial no estructural de una vivienda concreta en un edificio, con la finalidad de mejorar las condiciones de habitabilidad; pueden incluirse en este concepto la reparación, renovación, modificación o sustitución de pavimentos, de falsos techos, de alicatados, de escayolas y estucados, de pinturas, de carpintería interior o de las instalaciones de fontanería, electricidad, saneamiento, calefacción, etc.; se considerarán también incluidas en este grupo aquellas obras que, con las limitaciones descritas, tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas para hacer accesibles o practicables las viviendas. En cualquier caso, deberán concurrir las características siguientes:

- Que no impliquen la modificación del uso de vivienda ni alteración del número de viviendas.
- Que no afecten, modifiquen o incidan en los elementos comunes del edificio, en las condiciones de seguridad, en la estructura, en los conductos generales de saneamiento vertical o de ventilación, en la distribución de los espacios interiores ni en el aspecto exterior de las edificaciones, ni produzcan aumento de las sobrecargas que se consideraron en el dimensionamiento de la estructura del edificio.

— Obras de acondicionamiento menor de locales:

Son obras menores de reforma parcial no estructural de un local concreto en un edificio, con la finalidad de mejorar las condiciones de habitabilidad, pudiéndose incluir en este concepto la reparación, renovación, modificación o sustitución de pavimentos, de falsos techos, de alicatados, de escayolas y estucados, de pinturas, de la carpintería interior o de las instalaciones de fontanería, electricidad, saneamiento, calefacción, etc.; se considerarán también incluidas en este grupo aquellas obras que, con las limitaciones descritas, tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas para hacer accesible o practicable el local.

En cualquier caso, no podrán afectar al uso del local, su distribución interior, el número de locales, las condiciones de seguridad, la estructura, los elementos comunes del edificio, los conductos generales de saneamiento vertical o ventilación, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; no producirán aumento de las sobrecargas que se consideraron en el dimensionamiento de la estructura del edificio, ni podrán reducir la seguridad frente a incendios.

— Reparaciones parciales en los paramentos exteriores de los edificios:

Son obras menores de reparación no estructural de elementos de las fachadas, en las que se incluye, a título enunciativo, el revoco y pintado de fachadas, la reparación de marquesinas, balcones y elementos salientes, de aleros y cornisas, reparación de portadas y sustitución de elementos existentes de la carpintería exterior, de retejado parcial de las cubiertas (sin superar el 50% de la superficie de la cubierta), de reparación de canalones, bajantes y otros elementos de las instalaciones de los edificios, colocación de toldos, pequeños anuncios luminosos y otras obras análogas.

### ARTÍCULO 1.3.7. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

a) Obras de nueva planta.

Son obras mayores consistentes en la construcción de una nueva edificación sobre un suelo vacante.

b) Obras de sustitución.

Son obras mayores consistentes en la construcción de una nueva edificación cuando previamente se ha derribado una edificación existente o parte de ella, sin que entre la demolida y la nueva se mantenga, en términos generales, una especial relación de similitud.

En determinadas circunstancias, detalladas en el capítulo 3.2 de estas normas, puede exigirse la sustitución con matenimiento de la fachada del edificio anterior.

c) Obras de reconstrucción.

Son obras mayores de nueva construcción cuya finalidad es la reposición, en su mismo emplazamiento, de una edificación preexistente total o parcialmente desaparecida.

Se incluyen obras de reconstrucción integral, mediante las que un edificio o parte de él que ha sido demolido se vuelve a construir fidedignamente en todos sus elementos estructurales, tipológicos y decorativos, tanto interiores como exteriores; y obras de reconstrucción esencial, en el caso de que la reedificación sea sólo aproximada o sustancialmente igual a la obra desaparecida, reproduciéndose en cualquier caso con exactitud los elementos fundamentales de la fachada y el volumen exterior envolvente.

d) Obras de ampliación:

Son obras mayores mediante las que se aumenta la superficie construida en planta o el volumen de un edificio existente. Este aumento se puede obtener mediante sobreelevación o adición de una o más plantas sobre la altura existente, por construcción de entreplantas interiores ahí donde la distancia entre forjados lo permita, o por edificación de espacios libres anejos a la edificación actual.

# TITULO SEGUNDO
# REGIMEN DEL SUELO URBANO

## CAPÍTULO 2.1
## RÉGIMEN GENERAL

### SECCIÓN PRIMERA: DERECHOS Y DEBERES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y USO

#### Artículo 2.1.1. Definición

1. De acuerdo con la legislación urbanística, en este plan general se clasifica como suelo urbano:

a) El terreno ya transformado por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, así como con servicios de abastecimiento y evacuación de agua, y suministro de energía eléctrica, siempre que tengan características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Los terrenos incluidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable, cuando la parte edificada reúne o va a reunir en ejecución del plan los requisitos establecidos en el apartado anterior.

c) Los terrenos que, por ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con él.

2. Conforme a la legislación urbanística, el plan general distingue las dos categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

#### Artículo 2.1.2. Derecho y deber de edificar. Solares

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar su urbanización para que adquieran la condición de solares, y de edificarlos en las condiciones y plazos que establezca el planeamiento.

2. Son solares las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnen los siguientes requisitos:

a) Acceso al terreno y hasta el linde que constituye su frente, con calzada pavimentada de material impermeable y encintado de aceras.

b) Suministro de agua potable y desagüe mediante ramales de las redes generales de abastecimiento y saneamiento de la ciudad, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

En los casos previstos en estas normas, en atención a la dificultad de acceder a las redes generales se admite suministro de agua de otras fuentes, así como red independiente y adecuado tratamiento del vertido, siempre y

cuando cuenten con los informes favorables de los organismos competentes para la autorización de la captación o el vertido, y para la verificación de las condiciones sanitarias del servicio.

c) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. No podrá ser edificado ningún terreno incluido en el suelo urbano que no tenga la condición de solar, salvo que se trate de alguno de los dos supuestos siguientes:

a) Cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval u otras garantías que se establezcan reglamentariamente.

b) Cuando se trate de construcciones destinadas a fines industriales situadas en zonas en las que expresamente prevea el plan esta posibilidad, siempre que se cumpla lo establecido en el artículo 2.1.3 de estas normas urbanísticas.

### Artículo 2.1.3. Ejecución de construcciones industriales previamente a la urbanización

En terrenos calificados para usos industriales que estén incluidos en el suelo urbano consolidado y no tengan la condición de solar, o que formen parte de ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada pendiente de ejecución, podrán autorizarse mediante licencia municipal, al amparo de lo dispuesto en el artículo 29.1 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanísmo de Aragón, o disposiciones que lo sustituyan, construcciones que cumplan las siguientes condiciones:

a) Los usos y las construcciones serán acordes con las normas contenidas en el planeamiento y en las demás disposiciones que sean de aplicación.

b) Los terrenos tendrán linderos regulares, de modo que permitan la correcta integración de las construcciones en las manzanas industriales definidas por el plan de las que formen parte.

c) Se dispondrán las medidas correctoras precisas para que la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente queden suficientemente atendidas. Como garantía de este precepto, no se permitirá la ejecución de construcciones industriales sin un destino determinado, a cuyo fin se exigirá la obtención previa o simultánea de la licencia de actividad.

d) Para atender las condiciones a que hace referencia el apartado anterior, el propietario deberá establecer por su cuenta los servicios urbanísticos que se necesiten para sustituir a los que no existan, incluyendo acceso rodado adecuado desde el viario público y solución del abastecimiento y del vertido, en condiciones sanitarias suficientes según la normativa municipal o sectorial que sea aplicable e incluyendo, si procede, la captación y la depuración. El mantenimiento de estas obras quedará bajo su responsabilidad.

e) Mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, el propietario deberá asumir la obligación de ceder suelo con destino a viario y dotaciones públicas, en la proporción que resulte pertinente en razón de la ejecución del planeamiento. Excepcionalmente, esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico, cuya valoración se justificará debidamente.

Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, el compromiso de cesión gratuita se referirá al suelo afectado por las alineaciones establecidas por el planeamiento, con un tope máximo del 15% de la superficie bruta de la finca sobre la que se solicite la autorización.

Cuando los terrenos estén incluidos en el suelo urbano no consolidado (zonas H), el compromiso de cesión gratuita se referirá al porcentaje que representen los sistemas viarios y de dotaciones públicas previstos por el planeamiento con respecto a la superficie bruta del sector en que los terrenos se incluyan. Cuando se ejecute el planeamiento, dicho compromiso se materializará mediante la participación en el correspondiente reparto de cargas y beneficios.

f) Cuando dentro de la superficie bruta de los terrenos a los que se refiera la solicitud de autorización previa existan suelos destinados por la ordenación establecida por el planeamiento a viales públicos o zonas verdes, el propietario deberá asumir, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de permitir el paso y la instalación de redes y servicios en ellos durante el tiempo que transcurra hasta que efectivamente se incorporen al dominio y el uso públicos. También podrá optarse por su cesión gratuita al Ayuntamiento, contabilizándose en este caso dichos suelos como parte de los correspondientes al cumplimiento de las cesiones obligatorias.

g) El propietario deberá asumir, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de costear en su momento las obras de urbanización. En el suelo urbano consolidado, esta obligación se referirá al importe que resulte de aplicar módulos de coste a las superficies de cesión obligatorias establecidas en los apartados precedentes; los módulos de coste se basarán en los que resulten de las obras de urbanización municipales.

En el suelo urbano no consolidado, dicha obligación incluirá la satisfacción, en la futura ejecución de la unidad, del porcentaje del importe real de las obras de urbanización que corresponda al propietario de acuerdo con el proyecto de reparcelación.

Las obras que efectivamente se ejecuten en cumplimiento de lo establecido en el apartado d) y que, a criterio del Ayuntamiento, puedan incorporarse a la urbanización definitiva, se contabilizarán en el cumplimiento de esta obligación.

h) La autorización de construcciones según la presente norma, requerirá un expediente previo al de solicitud de licencia, en el que los interesados propondrán y justificarán las soluciones que se apliquen en cada caso para cumplir las condiciones que anteceden, y que, si obtuviere aprobación del órgano competente, servirá de base para la tramitación de aquélla.

### Artículo 2.1.4. Derechos y deberes de uso, conservación y rehabilitación

1. Los propietarios tienen el derecho al uso, aprovechamiento y mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en el momento de la aprobación de esta revisión del plan general, de acuerdo con las limitaciones establecidas por ella o por los planes

que la desarrollen. En el caso de edificios calificados como fuera de ordenación o usos tolerados restringidos, además de las limitaciones específicas que se señalan en estas normas se considerará que el derecho a su mantenimiento se extinguirá con la ejecución del plan; el derecho al mantenimiento de los usos no tolerados se considerará extinguido con la entrada en vigor del plan.

2. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico. Quedarán también sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico, arqueológico y paleontológico, y sobre rehabilitación urbana.

3. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, satisfaciendo las condiciones expresadas en la ordenanza municipal reguladora del deber de conservación de la edificación e inspección técnica de edificios.

Constituirá el límite del deber de conservación de las edificaciones la declaración de su estado de ruina, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar el estado físico del inmueble hasta eliminar la situación de ruina, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

### Artículo 2.1.5. Órdenes de ejecución y ejecución subsidiaria

1. El Ayuntamiento exigirá el cumplimiento del deber de conservación, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística y en estas normas.

2. Las órdenes de ejecución son los actos administrativos por los que se ordena, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Las obras realizadas en cumplimiento de una orden de ejecución no precisarán la previa obtención de licencia, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística en cuanto al deber de presentación del proyecto o de la documentación técnica procedente para que el Ayuntamiento pueda comprobar la adecuación de las obras a lo ordenado.

3. El órgano municipal que dicte la orden de ejecución concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo para que procedan al cumplimiento de lo acordado, que estará en razón de la magnitud de las obras. El incumplimiento del plazo señalado motivará la opción por el Ayuntamiento entre la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder conforme a la legislación urbanística.

### Artículo 2.1.6. Órdenes de ejecución para la conservación y la reforma de edificios por motivos de interés cultural o turístico

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, las órdenes de ejecución podrán dictarse para el cumplimiento de las normas sobre conservación y protección del patrimonio inmueble y del medio ambiente, así como por motivos de orden cultural, turístico y de ornato, y en particular, para la conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública

2. Conforme a dicha legislación, las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad ordenante cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

3. Con independencia de los supuestos contemplados en la legislación urbanística, las órdenes de ejecución serán también aplicables a la recuperación y reparación de los elementos arquitectónicos en mal estado de conservación, y al tratamiento de elementos inadecuados, como cubiertas, fachadas traseras y medianeras visibles desde el espacio público de modo permanente, así como a terrenos, solares y carteles.

4. Cuando la degradación o el interés de determinados entornos urbanos así lo aconseje, podrán establecerse áreas especiales de conservación, con el fin de promover actuaciones integrales de rehabilitación aplicando los regímenes de gestión establecidos en la legislación urbanística.

5. La concesión de subvenciones para los fines previstos en este artículo se atendrán a lo dispuesto en la legislación urbanística en vigor.

## SECCIÓN SEGUNDA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### ARTÍCULO 2.1.7. DEFINICIÓN

1. Son los suelos que el plan general incluye expresamente en esta categoría por requerir la ejecución de la ordenación prevista procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.

2. Su definición figura en los planos de calificación y regulación del suelo del plan y en las normas de las zonas.

### ARTÍCULO 2.1.8. DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. Sin perjuicio de las facultades municipales para formular planes especiales o estudios de detalle no expresamente previstos en el plan general, previamente a las actuaciones en suelo urbano no consolidado será necesaria la aprobación de las figuras de desarrollo que el plan establece en los ámbitos correspondientes, 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. A los efectos de aplicación de estas normas, las actuaciones previstas en el suelo urbano no consolidado podrán referirse a los siguientes tipos de intervención:

a) Urbanización: Operaciones sistemáticas de tratamiento y mejora de los espacios viarios, espacios libres o sistemas de infraestructuras.

b) Renovación: Operaciones de modificación de la regulación vigente del uso dominante o principal.

c) Reforma interior: Operaciones de modificación de la regulación vigente relativa a los volúmenes edificados.

d) Rehabilitación urbana: Operaciones de saneamiento y mejora de áreas del suelo urbano sin modificación sustancial de la regulación de usos, volúmenes ni suelos de sistemas.

e) Urbanización integral: Operaciones destinadas a implantar una nueva ordenación urbanística en ámbitos del suelo urbano vacantes o que deben ser objeto de remodelación íntegra.

3. En todo aquello que no sea discordante con la naturaleza específica del suelo urbano no consolidado, con las condiciones de entorno de los ámbitos de ordenación o con lo dispuesto en las fichas específicas del anejo IV de las normas urbanísticas, los planes especiales y demás instrumentos urbanísticos en esta categoría de suelo considerarán los criterios técnicos de delimitación, ordenación, regulación y desarrollo establecidos por el capítulo 7.2 de estas normas, sobre el régimen del suelo urbanizable delimitado.

### ARTÍCULO 2.1.9. ÁMBITOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. La delimitación de los ámbitos para el desarrollo de esta categoría de suelo es la que figura en los planos de calificación y regulación del suelo.

2. De acuerdo con la índole de las condiciones establecidas para su ordenación y urbanización, el suelo urbano no consolidado se organiza en las siguientes categorías o zonas:

a) Áreas pendientes de ordenación mediante plan especial:
   a.1. Áreas de nueva ordenación motivada por la renovación del uso (E).
   a.2. Áreas de nueva ordenación en ámbitos vacantes u obsoletos (F).

b) Áreas pendientes de gestión cuya ordenación detallada está contenida en el plan general:
   b.1. Áreas residenciales de nueva ordenación en ámbitos vacantes u obsoletos (G).
   b.2. Áreas de edificación destinada a usos productivos (H).

c) Áreas con convenio urbanístico aprobado (AC).

d) Áreas del suelo urbano no consolidado clasificado como no urbanizable por el planeamiento general anterior, en las que persistan parcelaciones urbanísticas irregulares (K).

3. El resumen de las características de desarrollo de las zonas del suelo urbano no consolidado se establece en el anejo IV. Las zonas E, F, G, H y AC se regulan en el título V de estas normas; la zona K se regula en el capítulo 6.2 del título VI.

4. Los cuadros y fichas de características de los ámbitos de desarrollo del suelo no consolidado forman parte de estas normas y sus determinaciones son vinculantes para su concreción en los instrumentos de desarrollo, salvo que expresamente se señale en ellas lo contrario.

5. El ámbito de ordenación propio del plan especial de reforma interior es el sector, definido conforme a las normas específicas de cada zona. Cada instrumento de ordenación de esa naturaleza podrá abarcar uno o varios sectores completos.

6. Conforme a la legislación urbanística vigente, en el suelo urbano no consolidado el aprovechamiento subjetivo correspondiente a cada propietario será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el 90% del aprovechamiento medio del sector en que se incluya, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 127.5 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo Aragón, para los supuestos que contempla.

A los efectos previstos en el artículo 126 de dicha ley, en las zonas G, H y K del suelo urbano no consolidado, se considerará que cada unidad de ejecución establecida por el plan general corresponde a un sector.

### ARTÍCULO 2.1.10. ÁREAS CON PLANEAMIENTO ANTERIOR RECOGIDAS POR EL PLAN

1. Además de las zonas enumeradas en el artículo precedente, tendrán la condición de suelo urbano no consolidado aquellos ámbitos incorporados a la zona PR del suelo urbano por contar con planeamiento de desarrollo aprobado o en tramitación antes de la entrada en vigor de la revisión del plan general, cuando queden pendientes de cumplimiento deberes de cesión o distribución de cargas y beneficios.

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

3. En el capítulo 3.3 y en el anejo III de estas normas urbanísticas, se enumeran los ámbitos de planeamiento recogido (PR) y se detalla su régimen urbanístico.

### Artículo 2.1.11. Áreas de reforma interior no previstas expresamente por el plan

En las áreas de reforma interior que pudieran delimitarse en zonas del suelo urbano calificado como consolidado por esta revisión, con el fin de realizar operaciones de renovación y de reforma no expresamente previstas por dicho instrumento, que el Ayuntamiento impulse de oficio por razón de interés público, el aprovechamiento subjetivo será igual al aprovechamiento objetivo determinado en su ámbito por el plan general siempre que no se eleve este último por no implicar la actuación aumento del valor del suelo. Si aumentan el aprovechamiento objetivo o la densidad residencial, se aplicará lo dispuesto en la legislación urbanística para nuevas áreas de reforma interior en esta situación.

### Artículo 2.1.12. Deberes de cesión

1. Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría de suelo deberán ceder obligatoria y gratuitamente al municipio:

a) Los terrenos destinados a las dotaciones locales, como viales, espacios libres, zonas verdes y suelos destinados a albergar equipamientos y servicios públicos de carácter local.

b) Los terrenos necesarios para la ejecución de los sistemas generales que estén incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a ella por el plan.

c) El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector, de forma gratuita y libre de cargas urbanizadoras, cuando no se trate de áreas donde estas normas determinen una cesión menor de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

2. Cuando el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios sea inferior al aprovechamiento objetivo establecido en el planeamiento, la cesión se referirá además a los suelos en que deba situarse la diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo, diferencia que corresponde a la Administración conforme al artículo 129 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

### Artículo 2.1.13. Cesión de suelo de sistemas generales

1. A los efectos establecidos en el apartado b) del artículo anterior, forman parte de los ámbitos de desarrollo que el plan establece y de los que posteriormente se delimiten para la aplicación de los sistemas de ejecución, los suelos de sistema general urbano que se indican en los cuadros de características.

2. Las vías colectoras incluidas en las franjas de reserva de los sistemas generales con funciones locales de acceso y servicio a las áreas edificadas se consideran a todos los efectos como dotaciones locales, formando parte de los deberes de urbanización y contabilizando el suelo como superficie de base para la aplicación de edificabilidad.

3. Cuando se incluyan o adscriban a los sectores suelos para completar sistemas generales ya existentes, se entenderá incluida o adscrita la superficie real de las fincas hasta el linde de los terrenos ya obtenidos por la Administración, o que tengan atribuida legalmente la titularidad pública.

4. En los demás casos, los límites de los sistemas generales asignados al ámbito podrán ajustarse y precisarse razonadamente en el instrumento de desarrollo para su adaptación a límites físicos, lindes de propiedad próximos u otras circunstancias que así lo aconsejen a criterio del Ayuntamiento.

### Artículo 2.1.14. Cesión del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito

1. De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, en las operaciones de urbanización integral el aprovechamiento correspondiente a los propietarios será el 90% del aprovechamiento medio del sector. Para determinar el aprovechamiento subjetivo se aplicará este porcentaje:

a) en todas las áreas comprendidas en las zonas E, F, G y K;

b) en las unidades de ejecución comprendidas en zonas PR en las que no se haya aprobado definitivamente el instrumento de gestión;

c) en las zonas AC, salvo que el convenio aprobado asignara a los propietarios un porcentaje inferior al 90% del aprovechamiento medio del sector.

d) en las zonas H2 objeto de plan especial para la implantación de usos de los grupos 3 y 4, en los términos establecidos en el artículo 5.4.1,5 de estas normas

2. En los ámbitos de desarrollo en que existan terrenos de patrimonios públicos del suelo o resulten cesiones de suelo con destino a ellos, los instrumentos de desarrollo redactados por los particulares o por la Administración proyectarán la ordenación atendiendo al buen cumplimiento de los destinos y fines específicos que tienen legalmente establecidos dichos patrimonios de suelo.

3. A tal fin, cuando el desarrollo del ámbito al que pertenezcan los terrenos incluya el uso de vivienda será exigible que los aprovechamientos cedidos a la Administración puedan destinarse a la construcción de viviendas protegidas, en la cuantía que resulte de aplicar a dicho aprovechamiento los coeficientes de homogeneización establecidos en estas normas. Las parcelas edificables que se cedan para materializar el aprovechamiento de la Administración deberán ser adecuadas a dicha cuantía.

A los efectos señalados en el párrafo anterior, en las zonas de suelo urbano no consolidado calificadas como PR se considerará que tanto a las viviendas libres como a las sujetas a regímenes de protección pública y al resto de los usos compatibles con la residencia les corresponde un coeficiente de homogeneización igual a la unidad, salvo que en los propios planes recogidos se determinen coeficientes diferentes.

4. En las zonas en que se incluya el uso residencial y se establezcan limitaciones de densidad, el número de viviendas correspondiente al aprovechamiento de cesión al municipio será proporcional a la edificabilidad real que le corresponda.

### Artículo 2.1.15. Deber de distribución equitativa de los beneficios y las cargas

1. Los propietarios deben proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, antes de iniciar su ejecución material.

Para la ejecución del plan general y de los planes que lo desarrollen, el Ayuntamiento acordará, de oficio o a instancia de parte interesada, la delimitación de unidades de ejecución, que también podrán establecerse en los instrumentos de desarrollo, en concordancia con lo regulado sobre los instrumentos de ejecución del plan.

En suelo urbano, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

2. El procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística.

Con independencia de la documentación exigida por la legislación en vigor, los proyectos de delimitación de unidades de ejecución incluirán los siguientes documentos:

a) Memoria, donde se expondrán las condiciones urbanísticas determinadas por el planeamiento en ejecución, se expresarán los costes de urbanización imputables a los propietarios comprendidos en la delimitación y, en su caso, los que correspondan a la Administración, y se propondrá el sistema de actuación, cuando éste no estuviera fijado en el planeamiento que se ejecute. Se incluirán como anejos una relación de propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, con su nombre, apellidos y dirección, y certificados del Registro de la Propiedad en los que se describan las fincas originales y se acredite su titularidad y cargas.

b) Planos de delimitación de la unidad dibujados sobre el parcelario actual, a escala mínima 1/1.000.

c) Planos de información tomados del plan a cuya ejecución propenda la delimitación.

3. La aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución correspondiente determina por sí sola la suspensión de las licencias de parcelación y edificación en su ámbito, sin que puedan concederse nuevas licencias hasta que sea definitivo en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

### Artículo 2.1.16. Deberes de urbanización

1. Los propietarios deberán costear la urbanización y ejecutar las obras cuando así les corresponda en virtud de la legislación y el planeamiento.

Los gastos de urbanización comprenderán todos los conceptos necesarios para realizar las conexiones de servicios e infraestructuras a las redes generales de la ciudad, o a los puntos de suministro y desagüe.

2. La determinación de los conceptos y costes de urbanización que interesen al área de actuación, se establecerá en los instrumentos que desarrollen el plan general y se harán constar en las delimitaciones de las unidades de ejecución, especificando las obras y costos atribuibles a los propietarios, y, en su caso, los correspondientes a la Administración.

3. Los propietarios deberán conservar la urbanización ejecutada, hasta la conclusión del período de garantía subsiguiente a la recepción de las obras por parte de la Administración actuante, de conformidad con la legislación sobre contratos de las administraciones públicas.

A partir de la conclusión del período de garantía, la urbanización será de conservación y mantenimiento municipal, salvo que se hubiera determinado la constitución de una entidad de conservación en el plan ejecutado o en un convenio de gestión, o así resulte de disposiciones legales vigentes; en tal caso, serán los propietarios de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, integrados en ella, quienes queden obligados a la conservación y el mantenimiento de la urbanización.

Así mismo, los propietarios estarán obligados a mantener y conservar las zonas o espacios libres que no hayan de ser cedidos a la Administración, con independencia de su uso.

4. Los instrumentos que desarrollen el plan general en suelo urbano deberán establecer previsiones expresas sobre la conservación de la urbanización, pudiendo el Ayuntamiento imponer la constitución de entidades de conservación. Dichas previsiones se reflejarán en el documento de compromisos a contraer entre el promotor y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares, que debe acompañar a los planes especiales de iniciativa particular; alternativamente, los mismos compromisos, con idéntico alcance, podrán contenerse en un posterior proyecto de gestión.

5. En las áreas de planeamiento recogido, cuando precisen desarrollo en planeamiento detallado o estén sujetas a prescripciones de modificación, se incorporarán las mismas previsiones a que se refiere el apartado anterior, siempre que no estuvieren contenidas en el planeamiento que recoge el plan general.

### Artículo 2.1.17. Prioridades y plazos para el desarrollo, la urbanización y edificación

1. Los propietarios de terrenos calificados por el plan general como suelo urbano no consolidado, cuando el área en que se incluyan esté pendiente de plan especial, deberán presentar a trámite dicho instrumento en el plazo máximo de 4 años, salvo que en estas normas o en las fichas anejas se indique un plazo diferente. En el plan especial se determinarán los plazos para la gestión, la ejecución de la urbanización y la solicitud de las licencias de edificación.

2. En las áreas del suelo urbano no consolidado en las que el plan general incluya la ordenación de detalle, de modo que su desarrollo quede pendiente directamente de la aprobación del proyecto de reparcelación, este instrumento habrá de presentarse a trámite en el plazo máximo de 2 años, salvo que en estas normas o en las fichas anejas se indique un plazo diferente. El proyecto de urbanización deberá presentarse a trámite dentro de los 6 meses siguientes a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación; en el acto de aprobación del proyecto de urbanización se determinará el plazo máximo para la ejecución de las obras que comprenda. En el plazo de un año

contado desde que las parcelas merezcan la calificación de solar, deberán solicitarse las licencias para la edificación de los solares ordenados por el plan y resultantes de la gestión, realizándose posteriormente las obras en los plazos indicados en las correspondientes licencias.

3. Cuando los planes se refieran a la construcción de viviendas acogidas a regímenes de protección pública, los plazos deberán establecerse justificando su concordancia con los periodos de vigencia de los planes y programas sectoriales de suelo y vivienda a los que se prevea acogerlas.

### Artículo 2.1.18. Ejecución directa de los sistemas generales

La Administración podrá ejecutar directamente, en todo caso, los sistemas generales o algunos de sus elementos, obteniendo el suelo mediante expropiación forzosa o mediante ocupación directa en la forma prevista en la legislación urbanística.

## Sección tercera: SUELO URBANO CONSOLIDADO

### Artículo 2.1.19. Definición y régimen aplicable

1. Tendrá la condición de suelo urbano consolidado todo aquel suelo clasificado como urbano que el plan general no incluya expresamente en la categoría de no consolidado.

2. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado estarán sujetos al régimen común establecido en la sección primera de este capítulo, y a las obligaciones establecidas por la legislación urbanística.

3. Cuando la aplicación de las normas urbanísticas pueda producir distintos aprovechamientos al variar la estructura parcelaria, y con independencia del estado de la propiedad en el momento en que se produzca su aplicación, se considerará para determinarlos la estructura catastral existente en el momento de la publicación de la aprobación inicial de la presente revisión del plan general [27 de mayo de 1999].

4. De conformidad con la legislación urbanística, el Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios la normalización de sus fincas, con el fin de adecuar su configuración a las condiciones establecidas por estas normas para las parcelas o las edificaciones.

5. Así mismo, podrán establecerse servidumbres para mejorar las condiciones de la ordenación existente en relación con los fines y objetivos perseguidos por el plan, o bien suprimirse servidumbres existentes cuando sean contrarias a dichos fines o a las disposiciones del plan. Para establecer o suprimir servidumbres, podrán redactarse planes especiales, que se ejecutarán, si no hubiere acuerdo voluntario, conforme al artículo 198 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, o disposiciones que lo sustituyan.

6. Se cederán gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos afectados por alineaciones en proporción no superior al 15% de la superficie bruta de cada finca.

En las zonas en las que la edificabilidad se determina mediante un índice relativo a la superficie del solar, el porcentaje señalado en el párrafo anterior no incluye el suelo correspondiente a los chaflanes de esquina cuya cesión deba acompañar a la licencia por aplicación de las determinaciones establecidas en estas normas, puesto que no se detrae de la superficie de la parcela neta a efecto del cálculo de la superficie edificable.

7. Mientras no estén ejecutados los proyectos de obras ordinarias o las actuaciones asistemáticas necesarias para la materialización de las nuevas alineaciones que afecten a una finca, sus propietarios podrán solicitar licencia para la edificación de nueva planta de acuerdo con las alineaciones previstas en el planeamiento, siempre que 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.

En las fincas que no efectúen cesiones anticipadas, se aplicarán las condiciones de los edificios y usos fuera de ordenación; no podrá edificarse de nueva planta hasta que el Ayuntamiento ejecute las obras necesarias para materializar la nueva línea o rasante; los suelos que excedan del límite legal del 15% se obtendrán mediante ex-

propiación forzosa u ocupación directa, adjudicando aprovechamientos por el importe que corresponda.

### Artículo 2.1.20. Zonas de regulación del suelo urbano consolidado

A efectos de su regulación urbanística, el suelo urbano consolidado se califica en las zonas siguientes:

A. Grupo integrado por áreas del suelo urbano distribuidas por todo el término municipal en las que no concurren características tipológicas o morfológicas singulares, que el plan ordena directamente mediante normas tendentes a reproducir, en sus aspectos generales, las estructuras urbanas y los tipos de edificación existentes. Según el tipo de edificación predominante, el grupo A se divide en las siguientes zonas:
   - A1. Edificación entre medianeras agrupada en manzanas cerradas de distintos tipos, correspondientes a los grados que se detallan a continuación:
     - — Grado 1: manzanas en tramas de ensanche con ordenación gráfica del fondo edificable.
     - — Grado 2: manzanas en tramas de ensanche en que el patio de manzana se forma por agregación de espacios libres de las parcelas, ordenados por normas abstractas de ocupación y fondo.
     - — Grado 3: manzanas en barrios periféricos derivadas de parcelaciones regulares, con regulación análoga al grado 2 pero menor intensidad.
     - — Grado 4: núcleos históricos de barrios rurales, ocupados preferentemente con vivienda familiar, en coexistencia con la colectiva; responden también a la técnica de regulación empleada en el grado 2.
   - A2. Edificación en ordenación abierta semiintensiva con bloques de vivienda colectiva.
   - A3. Edificación en ordenación abierta extensiva con viviendas unifamiliares o colectivas en coexistencia.
   - A4. Edificación en ordenación abierta extensiva con viviendas unifamiliares exclusivamente.
   - A6. Edificación destinada a usos productivos.
B. Conjuntos urbanos caracterizados: Ciudad histórica.
C. Conjuntos urbanos caracterizados contemporáneos.
D. Zona de edificación residencial en agrupaciones de densidad media, correspondiente a la antigua zona intensiva suburbana en el área de referencia 37.

### Artículo 2.1.21. Plazos para la edificación

1. En la zona B de las definidas por el plan general, los propietarios de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberán acometer la edificación o cesar en su uso inadecuado dentro de un plazo de 2 años.

2. En el resto del suelo urbano consolidado, el plazo para edificar será de 4 años.

### Artículo 2.1.22. Apertura de calles y espacios libres, y calificación de nuevos suelos de equipamiento, en el suelo urbano consolidado

1. En el suelo urbano consolidado, los particulares no podrán promover la apertura de nuevos viales o espacios libres, públicos o privados, que no estén previstos por el planeamiento general, cuando con ello se propicie un incremento de la superficie edificable o del número de viviendas sobre las que deriven de la aplicación directa de las normas del plan general al parcelario existente.

2. La apertura de un vial o espacio libre público no previsto por el planeamiento general sólo será admisible mediante instrumentos de planeamiento de iniciativa municipal en los que quede acreditada la funcionalidad del nuevo elemento urbano y la mejora del espacio público resultante.

3. En aplicación de los planes integrales que tramite el Ayuntamiento de Zaragoza, así como dentro de las áreas con déficits pronunciados de espacios libres o equipamientos que se detallan en el anejo I de estas normas, mediante planes especiales de iniciativa municipal que se considerarán a todos los efectos desarrollo de las previsiones del plan general, podrán realizarse operaciones de reordenación destinadas a implantar o ampliar los sistemas viarios y la dotación de espacios libres públicos y equipamientos pertenecientes al sistema local, siempre que el plan especial no suponga incrementos del aprovechamiento urbanístico en el conjunto del ámbito ordenado y que no implique la necesidad de delimitar unidades de ejecución para la realización de procesos integrales de renovación o de reforma interior.

4. En los ámbitos del suelo urbano consolidado señalados en los planos de calificación y regulación del suelo, el Ayuntamiento ejercerá los derechos de tanteo y retracto con el fin de obtener suelos donde pueda promover la apertura de nuevos viales, la creación de espacios libres o la construcción de edificios de equipamiento público o vivienda pública. Dicho derecho se ejercerá en los términos establecidos por la ley de urbanismo de Aragón.

## CAPÍTULO 2.2
## RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

### Artículo 2.2.1. Aprovechamiento urbanístico.

1. Las condiciones de aprovechamiento, a las que se refiere el presente capítulo, regulan las características geométricas de los edificios y sus relaciones con el terreno en que se asientan, con otros edificios, con los viales y otros espacios libres, públicos o privados, y, en general, con su entorno. Se clasifican en:

a) Condiciones de las parcelas.

b) Condiciones de posición de la edificación.

c) Condiciones de volumen.

2. El aprovechamiento urbanístico de un terreno será el resultante de la aplicación conjunta de todas las limitaciones concurrentes en cada zona y grado, entre las que el índice de edificabilidad, cuando se determine expresamente, es una más, que sólo podrá generar superficie edificable en la medida en que ésta sea compatible con el cumplimiento del resto de las determinaciones.

3. Las condiciones delimitadoras del aprovechamiento urbanístico objetivo serán iguales para todas las parcelas incluidas en cada zona y grado, en los términos en que se describen en las normas específicas de las zonas.

4. Las condiciones generales de aprovechamiento que se definen en este capítulo son aplicables a todas las obras de nueva edificación, de rehabilitación de edificios existentes y, en general, a cuantas supongan alteración de los parámetros regulados en este capítulo, salvo que expresamente se establezca lo contrario en las normas.

5. En ningún caso los instrumentos de desarrollo del plan podrán establecer cambios en la definición de las condiciones generales de aprovechamiento urbanístico a que se refiere este capítulo, ni en los parámetros que las definen en sus propias normas.

6. Las construcciones que hayan obtenido licencia municipal de acuerdo con planes aprobados con anterioridad al presente plan general revisado no se considerarán fuera de ordenación por causa de las modificaciones en las definiciones generales de los parámetros de aprovechamiento que se contienen en este capítulo.

## SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE LAS PARCELAS

### Artículo 2.2.2. Condiciones de las parcelas y de sus linderos

1. Son las que regulan las características geométricas que deben reunir las parcelas para poder ser edificadas. Vienen especificadas en las normas particulares establecidas por este plan general o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen para la zona en que se sitúe la parcela.

2. Las condiciones de parcela sólo se aplicarán a las obras de nueva edificación, sin perjuicio de las excepciones establecidas en las condiciones particulares de cada zona.

3. En desarrollo del plan general, el Ayuntamiento considerará como dimensiones de las parcelas y los terrenos comprendidos en el término municipal las que se les atribuya en la cartografía catastral; esta remisión no podrá utilizarse para dividir una finca registral, legalizando parcelaciones no amparadas en licencia o declaración de inexigencia. En caso de discordancia de las dimensiones reales con las bases cartográficas, los interesados podrán instar la corrección de éstas ante los servicios y órganos a los que competa su formación y mantenimiento.

Todos los instrumentos de planeamiento y gestión, así como los proyectos que se presenten a trámite para la obtención de licencias urbanísticas, deberán venir referidos a la cartografía municipal.

4. Para la aplicación de las condiciones de parcela se definen los siguientes conceptos:

a) Parcela: A los efectos de la aplicación de estas normas, es toda porción continua de suelo que constituye una unidad física y predial.

Las parcelas serán soporte de usos, de instalaciones y de edificios en función de la clasificación y la calificación del suelo establecidas por este plan general y por sus instrumentos de desarrollo, y servirán como referencia a los índices de densidad y aprovechamiento, así como para asegurar el respeto a las unidades mínimas de construcción.

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. El Ayuntamiento podrá exigir el amojonamiento de sus lindes en el terreno cuando lo hagan necesario motivos urbanísticos.

b) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan las parcelas y terrenos separándolas de sus colindantes.

Lindero frontal: es el lindero que delimita la parcela con respecto a la vía o el espacio libre al que dé frente o desde el que tenga acceso permanente. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público, tendrán la consideración de linderos frontales todos ellos, aunque se entienda como frente de la parcela solamente aquél en que se sitúe su acceso.

Lindero posterior: es el lindero opuesto al frontal.

Linderos laterales: son los linderos de la parcela distintos del frontal y del posterior.

c) Líneas de cerramiento: son las que señalan la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento o vallado de una parcela.

d) Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la parcela.

e) Superficie neta de parcela: es la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otras cesiones obligatorias que le afecten.

### Artículo 2.2.3. Parcela mínima edificable

Se entiende por parcela mínima edificable la que establece el planeamiento, según las zonas y tipos de ordenación, mediante límites a su forma y dimensiones, fuera de los cuales no se permite su edificación como parcela independiente.

### Artículo 2.2.4. Parcela indivisible

1. No podrá realizarse parcelación urbanística alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a la parcela mínima edificable determinada en el planeamiento, salvo que dichos lotes sean agrupados simultáneamente con otros terrenos colindantes para constituir una finca nueva.

2. Son indivisibles las parcelas edificables según una determinada relación entre superficie de suelo y superficie edificable, cuando ya se haya edificado la superficie construida correspondiente a toda la superficie de suelo.

3. Son indivisibles aquellas parcelas en las que, aun no habiéndose agotado toda la superficie edificable, se haya construido una superficie tal que la parcela necesaria para mantener la relación entre suelo y techo establecida por el planeamiento no permita un resto igual o superior a la parcela mínima edificable, con las salvedades indicadas en el apartado 1.º de este artículo.

4. En las zonas en que se establezca regulación del fondo mínimo, no podrán efectuarse segregaciones o divisiones tales que a alguna de las fincas resultantes le sea de aplicación dicha normativa.

### Artículo 2.2.5. Alineaciones de parcela

1. Las alineaciones de parcela son las líneas que separan los viales u otros suelos de uso y dominio público y carácter demanial, de las parcelas de dominio privado o de dominio público de carácter patrimonial. Cuando las parcelas lindan con el viario, también se denominan alineaciones de vial.

2. Se denominan «alineaciones oficiales» las establecidas por el planeamiento en vigor, ya reproduzca las existentes de hecho o las modifique expresamente.

3. Son «alineaciones no oficiales» las existentes de hecho que el planeamiento no mantiene, así como las previstas en planos o normas no vigentes.

### Artículo 2.2.6. Chaflanes

1. Dentro de las zonas de edificación en manzana cerrada definidas por el plan general y por sus instrumentos de desarrollo (A1, G remitidas a A1 y equivalentes), salvo en la zona B, en los ángulos formados por las alineaciones de las parcelas con las calles, las fachadas de los edificios y los cerramientos de las fincas formarán chaflanes.

2. Salvo que en las ordenanzas o en las normas específicas de la zona se establezca otra cosa, los chaflanes satisfarán las siguientes condiciones:

a) La línea del chaflán formará con las alineaciones de vial concurrentes un triángulo, cuyos catetos, correspondientes a dichas alineaciones, tendrán la longitud que se señala en la tabla adjunta según los anchos de calle, y cuya hipotenusa será perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las alineaciones.

b) Cuando las alineaciones de vial formen un ángulo menor de 90°, la superficie delimitada y cedida al Ayuntamiento en concepto de chaflán será tal que queden incluidos en ella, simultáneamente, los dos contornos que se definen a continuación:

— el chaflán triangular trazado conforme a la regla general definida en la letra a) de este apartado.

— un triángulo mixtilíneo definido por las dos alineaciones de vial concurrentes y un segmento de circunferencia tangente a ellas, trazado de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- se traza una circunferencia tangente a los bordillos de las aceras, de 8 m de radio cuando las dos calles concurrentes tengan más de 20 m de anchura, o de 5 m de radio en otro caso;
- en el punto de tangencia de esta circunferencia con el bordillo de la acera más ancha, se traza una perpendicular a la alineación;
- por el punto de intersección de esta perpendicular con la alineación de fachada correspondiente a la acera más ancha, se traza una circunferencia tangente a las dos alineaciones concurrentes.

c) Los casos singulares que no queden adecuadamente resueltos por la aplicación directa de estas normas, se podrán resolver mediante estudios de detalle que contengan soluciones alternativas.

d) Cuando el edificio en el que deba trazarse el chaflán dé frente a una arteria con la que medie una vía colectora, se tomará como ancho para la aplicación de la tabla anterior el de ésta, medido hasta el eje de la separación con la calzada principal.

e) En los planes parciales o especiales, y estudios de detalle que se redacten, los chaflanes vendrán expresamente definidos en los planos de ordenación.

**TRAZADO DE CHAFLANES**

| Calle de mayor ancho | Calle de menor ancho | Lado del triángulo |
|---|---|---|
| Más de 40 m | Más de 30 m | 9´50 m |
| | De más de 20 a 30 m | 8´00 m |
| | 20 m o menos | 7´00 m |
| De más de 30 a 40 m | Más de 20 m | 8´00 m |
| | De más de 12 a 20 m | 7´00 m |
| | 12 m o menos | 5´00 m |
| De más de 20 a 30 m | Más de 20 m | 7´00 m |
| | 20 m o menos | 5´00 m |
| De más de 12 a 20 m | Más de 12 m | 5´00 m |
| | 12 m o menos | 4´00 m |
| De más de 10 a 12 m | Más de 10 m | 4´00 m |
| | 10 m o menos | 3´50 m |
| Menos de 10 m | | 3´50 m |

3. No será exigible el trazado de chaflán en los encuentros de fachadas cuyos planos formen ángulos mayores o iguales de 135 grados.

4. Podrán eximirse de chaflán los inmuebles situados en la confluencia de dos calles de las que al menos una esté destinada expresamente al uso exclusivo de viandantes, por calificarla de peatonal el planeamiento urbanístico, tener una anchura manifiestamente insuficiente para el paso de vehículos u otras razones análogas. En la decisión se tendrá en cuenta la coherencia morfológica con el entorno, y no se concederá la exención de chaflán, en particular, cuando lo tenga el edificio de la esquina enfrentada al otro lado de la calle, aunque sus dimensiones podrán ajustarse para hacerlos simétricos.

5. La superficie triangular definida por el chaflán y las prolongaciones de las alineaciones de las calles será de cesión gratuita y obligatoria para su incorporación a la vía pública, no pudiendo ser ocupada por la construcción bajo la rasante.

Sobre la superficie afectada por el chaflán se permiten vuelos y aleros, cuyo saliente no excederá del permitido en la calle de mayor ancho, ni su proyección distará del bordillo menos de 50 cm.

6. Siempre que el chaflán sea de nuevo trazado, la superficie triangular limitada por él y por las alineaciones de vial se considerará como parte de la superficie neta de la parcela para el cálculo de la superficie edificable sobre la finca, cuando ésta se determine por aplicación de un índice de edificabilidad. La superficie afectada por el chaflán no será computable como espacio libre de edificación de la parcela, por lo que la ocupación máxima en cada planta, incluidas las de sótano, deberá determinarse sin su consideración.

Cuando ya existiere el chaflán como parte de la vía pública, su superficie se considerará a todos los efectos ajena a la parcela neta, sin que pueda considerarse en el cálculo de la ocupación ni de la superficie edificable.

7. En el ámbito de la «Ciudad histórica», se aplicarán las alineaciones definidas en los planos de ordenación.

En los barrios afectados por las ordenanzas especiales del cuadrante nordeste del término municipal, los chaflanes se atendrán a las condiciones específicas que en ellas se determinan.

## SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

### Artículo 2.2.7 Definición de las condiciones de posición

1. Son las que regulan las características geométricas de los edificios en cuanto a su posición o emplazamiento en relación con la propia parcela, con los viales y espacios libres, y con otros edificios.

Las diversas formas de establecer estas relaciones de posición entre edificios, parcelas y viales dan lugar a diversos tipos de ordenación y de edificación, cuya regulación se refiere en estas normas a zonas homogéneas.

Los artículos siguientes establecen las definiciones y reglas generales a las que se remitirá la regulación detallada contenida en las normas de zona de este plan general y de los planes de segundo grado que lo desarrollen.

2. Las condiciones recogidas en esta sección se aplicarán a las obras de nueva edificación, así como a todas aquellas obras de otro tipo que impliquen modificación de los parámetros de posición.

### Artículo 2.2.8. Rasantes de vial y del terreno

1. Rasante de vial: es la cota que determina la elevación de un punto situado en la superficie del vial con respecto al plano de referencia de la base cartográfica.

Dado que los viales constituyen en muchos casos superficies complejas, la definición de rasantes suele referirse a puntos situados sobre líneas previamente definidas en planta, tales como el eje de la calzada o la acera, mediante el establecimiento de perfiles.

2. Perfil longitudinal de un vial: es la línea, desarrollada en un plano, que representa la altitud de sus puntos, según su posición en la línea tomada en planta como característica de su trazado en longitud (el eje, una alineación, etc.), respecto a una referencia dada.

3. Perfil transversal de un vial: es la línea, desarrollada en un plano, que representa la altitud de sus puntos, según su posición en una línea tomada en planta, perpendicular a la utilizada para definir el perfil longitudinal. La inclinación de la superficie del vial respecto a la horizontal en cada punto, queda definida por las tangentes a las líneas de los perfiles.

4. Rasantes de acera de un vial: son las rasantes definidas por el perfil longitudinal del vial, referido en planta al borde de la acera correspondiente a la alineación.

5. Las rasantes de viales podrán definirse por cualquiera de los procedimientos habituales de la cartografía y la ingeniería civil: como cotas de altitud representadas en planos de planta, como coordenadas de puntos, por levantamiento de perfiles, etc., o bien por aplicación de las existentes de hecho, cuando así lo señale el planeamiento.

6. Rasante de terreno: es la cota que determina la elevación de un punto situado en la superficie de un terreno con respecto al plano de referencia de la base cartográfica.

Dado que los terrenos constituyen en muchos casos superficies complejas, la definición de sus rasantes suele referirse a líneas definidas previamente sobre aquéllas (por ejemplo, líneas de fachada), viniendo definidas en tal caso las rasantes por el perfil longitudinal a lo largo de dicha línea, o por perfiles transversales, con definición análoga a la establecida para los perfiles transversales de los viales.

7. Rasante natural de un terreno: es la que presenta éste sin ninguna transformación por obras de explanación, desmonte, terraplenado, relleno, vertido o intervenciones análogas.

### Artículo 2.2.9. Normas sobre las rasantes

1. A efectos de la aplicación de las normas sobre edificabilidad y uso se tomarán como rasantes de vial o acera:

a) Las indicadas en los planos de calificación y regulación del suelo.
b) Las existentes en calles efectivamente urbanizadas concordantes con las previsiones del plan.
c) Las correspondientes a los viales para los que se asegure la urbanización previa o simultánea a la edificación con arreglo a proyectos aprobados.
d) Las señaladas en la preceptiva acta de alineaciones y rasantes.

2. A efectos de las obras de urbanización, se tomarán como rasantes:

a) Las previstas en el planeamiento recogido por el plan general o en los instrumentos que lo desarrollen.
b) Las que se establezcan en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el plan general.

3. En todo caso podrán completarse o detallarse las rasantes mediante estudios de detalle y proyectos de urbanización o de obras ordinarias.

4. Por su posición con respecto a las rasantes de la acera, o, cuando así se establezca, con respecto a la rasante natural o artificial del terreno, las plantas que componen el edificio se denominan sótanos, semisótanos, plantas bajas o plantas alzadas, de acuerdo con las definiciones que se establecen en estas normas.

### Artículo 2.2.10. Alineaciones de la edificación

1. Se denominan «alineaciones de la edificación» o «de fachada» las proyecciones horizontales de las líneas correspondientes a las intersecciones de los planos de fachada exterior o interior de los edificios con el terreno, pudiendo coincidir o no con las alineaciones de vial o con los linderos de la parcela.

2. Las alineaciones de la edificación tienen carácter de límites de posición de obligado cumplimiento cuando así se señale expresamente por el planeamiento.

3. Las alineaciones de la edificación podrán ser exteriores o interiores, según se refieran a la posición de las fachadas del edificio con respecto a la calle o a espacios libres exteriores a él, o con respecto a patios y espacios libres interiores en tipos de manzana cerrada.

4. Las alineaciones exteriores de la edificación que resulten de la aplicación del presente plan podrán ser excedidas mediante cuerpos salientes y vuelos sobre la vía pública, en las condiciones que se establecen en las normas urbanísticas.

5. Según la posición de las alineaciones exteriores de los edificios con respecto a las alineaciones aplicables, se denominan:

— «Fuera de línea», cuando la alineación de vial queda interior respecto a la línea de fachada, cortando la edificación.

— «En línea», si la línea de fachada coincide con la alineación de vial.

— «Retranqueado», si la alineación de vial es exterior a la línea de fachada.

### Artículo 2.2.11. Retranqueos

1. Son las distancias que separan las alineaciones exteriores de los edificios de las alineaciones o los linderos de la parcela en que se sitúan, cuando no coinciden y aquéllas son interiores a éstos. Se medirán sobre líneas perpendiculares a las alineaciones y linderos de la parcela.

2. Será obligatoria la disposición de retranqueos en las zonas y tipos de ordenación en que así se establezca en estas normas, que podrán determinar para ellos valores obligatorios, máximos y mínimos.

3. En los límites de autopistas, autovías, carreteras y ferrocarriles, las edificaciones deberán satisfacer las dimensiones mínimas de retranqueo con respecto a la alineación de vial que se señalan en cada zona, además de las distancias que determine la legislación sectorial, que tendrán la misma condición que el retranqueo a efectos de limitación del aprovechamiento urbanístico objetivo.

4. Los retranqueos exigidos por las normas vincularán al edificio en toda su altura sobre rasante, no pudiendo reducirse mediante vuelos o salientes, ni ocuparse por semisótanos o sótanos que sobresalgan sobre la superficie del terreno, salvo que expresamente se admita otra cosa en la normativa específica de la zona y el grado.

En las zonas A1, B, C y D del suelo urbano consolidado, se admitirán vuelos sobre las fachadas principales retranqueadas con respecto a la vía pública cuando se inserten en frentes de manzana donde ya existan otras construcciones que dispongan de ellos. El vuelo máximo será el correspondiente a la anchura de calle, sin inclusión de las bandas de retranqueo. Se aplicarán las condiciones generales de cómputo de ocupación y de edificabilidad.

En las bandas de retranqueo sujetas a servidumbre de uso público, el Ayuntamiento podrá exigir la retirada de cuantos centros de transformación, armarios de instalaciones y demás elementos técnicos las invadan y sobresalgan de la rasante del terreno.

En suelo que no esté sujeto a uso público, estos elementos deberán satisfacer las condiciones de posición de la zona en que se sitúen o, si sus dimensiones lo permiten, integrarse en el cerramiento de las parcelas. Cuando se trate de locales técnicos provistos de un espacio interior accesible, sólo podrá afectarse a las bandas obligatorias de retranqueo o a los espacios libres establecidos por el planeamiento en los siguientes casos:

a) En zonas industriales donde el planeamiento lo permita y con las condiciones que éste establezca.

b) En supuestos distintos en que el Ayuntamiento juzgue imposible otra localización y así lo razone en el trámite de autorización. En este caso, deberá tramitarse un estudio de detalle que modifique el área de movimiento o superficie susceptible de edificación para incluir el suelo ocupado por el local, sin aumentar los índices máximos de edificabilidad ni de ocupación establecidos por el plan.

Los paramentos de los locales de instalaciones exentos tendrán acabados análogos a las fachadas del resto de la edificación de la parcela. Todos los componentes visibles desde la vía pública en locales exentos, enterrados o integrados en la edificación o el cerramiento de la parcela serán armónicos con los elementos construidos en ésta.

Cuando los locales de instalaciones técnicas que deban disponer de acceso independiente del general de la edificación se alineen con la vía pública y su función se limite a la propia de la infraestructura, sus puertas podrán abatirse sobre la acera siempre que no haya una norma que exija lo contrario, puedan fijarse a la fachada una vez abiertas y en el trámite de autorización no se exija otra cosa motivadamente.

Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a los retranqueos, salvo mayores limitaciones establecidas por otras condiciones o por las normas de la zona correspondiente.

5. Cuando las normas de una zona determinen valores diferentes para los retranqueos con respecto a los linderos laterales y posterior, y la forma peculiar de una parcela dificulte determinar el carácter, lateral o posterior, de determinados linderos, se aplicarán aquellos valores del retranqueo que impliquen mayor distancia de la construcción a los edificios de las parcelas vecinas, y mayor tamaño y mejor adecuación del espacio libre de la parcela que resulte.

6. Según la posición de las líneas de fachada de un edificio con respecto a los linderos con otras parcelas, éste se denomina:

— «Exento» o «aislado», cuando ninguna de sus líneas de fachada coincida con lindero común con otra parcela, presentando retranqueos a todos ellos.

— «Medianero», cuando una línea de fachada coincide con la de un edificio situado en una parcela colindante, sobre el lindero común que las separa. Sobre el lindero común puede existir una sola pared, común para los dos edificios colindantes, a la que se conoce como pared o muro medianero, o bien el plano de junta de dos paredes adyacentes, denominadas paredes contiguas, cada una de las cuales pertenece a un edificio.

— «Entre medianeras», cuando el edificio es medianero con otros edificios o parcelas en dos linderos laterales.

7. Según la disposición de las fachadas con respecto a las alineaciones de vial, los edificios pueden adoptar las disposiciones siguientes:

— «Manzana cerrada», cuando un edificio o un grupo de edificios medianeros entre sí, ocupan forzosamente el perímetro de la manzana, alineando sus fachadas con los viales públicos, desde los que se accede a los zaguanes (excepcionalmente, mediando retranqueos regulados en la normativa específica) y dejando un patio o espacio libre en el centro (salvo manzanas formadas por

una alineación simple de parcelas). En las normas de zona correspondientes se establece la regulación de la edificación mediante limitaciones de altura y fondo, e índices de ocupación y edificabilidad.

— «Edificación abierta», cuando los edificios pueden situarse libremente sobre la superficie de la manzana o parcela, sin obligación de alinear sus fachadas con los viales. En las normas de zona correspondientes se establece la regulación de la edificación mediante limitaciones de altura, distancias entre edificios, retranqueos a linderos, e índices de ocupación y edificabilidad.

8. Según la disposición mutua de los edificios que lo integran, una agrupación de edificios se denomina:

— «En hilera» o «en fila», cuando se trata de una sucesión de edificios medianeros entre sí con respecto a los linderos mutuos, y exentos con respecto a parcelas o edificios colindantes exteriores a la agrupación. Los edificios incluidos en agrupaciones en hilera se adosarán entre sí, pero mantendrán los retranqueos establecidos para edificaciones aisladas con respecto a parcelas y edificios ajenos a la hilera.

— «Pareados» o «gemelos», cuando se trata de una agrupación formada por dos edificios medianeros entre sí a través del lindero común, y exentos con respecto a los demás linderos. Equivale a una hilera integrada por sólo dos inmuebles.

— «Doblemente pareados» o «trebolados», cuando se trata de una agrupación formada por cuatro edificios medianeros entre sí a través de dos linderos comunes, uno lateral y otro posterior, y exentos con respecto a los demás linderos. Se considerarán también pertenecientes a este tipo las agrupaciones de tres edificios por sus linderos laterales y posteriores cuando la volumetría conjunta y su relación con la distribución parcelaria sean análogas a las correspondientes al caso general.

### Artículo 2.2.12. Separaciones entre edificios

1. Es la distancia mínima que existe entre dos edificios. Es de aplicación obligatoria en las zonas y tipos de ordenación en que así se establece en las normas, pudiendo referirse a edificios dentro de la misma parcela, o de distintas parcelas.

2. En las zonas en que se establezcan condiciones de separación mínima entre edificios, ésta deberá satisfacerse en todas y cada una de sus plantas, considerando los planos exteriores que los envuelven, aun en el caso de que correspondan a elementos volados. A estos efectos, no se considerarán elementos volados los aleros de los edificios.

3. Cuando así se establezca en las normas de zona, se admitirán disposiciones escalonadas, de modo que cada planta se retranquee con respecto a la inferior para aumentar su separación con respecto a edificios confrontantes en proporción a la elevación de su altura. En este caso, el sólido capaz de todos los cuerpos que compongan el edificio, volados o no, no podrá sobrepasar el plano o los planos inclinados virtuales definidos por la relación entre la altura y la distancia mínima con respecto a edificios enfrentados.

4. A efectos de la aplicación de las normas de separación entre edificios en las zonas en que se establezcan, se considerarán siempre edificios diferentes aquellos que, aun estando unidos en las plantas de sótano, semisótano o baja, constituyan cuerpos independientes sobre la cota de techo de la planta baja.

### Artículo 2.2.13. Áreas de movimiento

1. Las condiciones de posición de un edificio, en todo o en parte, podrán definirse en este plan o en sus instrumentos de desarrollo mediante la representación gráfica de las áreas de movimiento de sus plantas, formadas por un perímetro cerrado dentro del cual los edificios que más adelante se proyecten deberán inscribirse por completo, cumpliendo, además, cuantas condiciones de posición y volumen les corresponda en función de la zona y grado en que se sitúen.

2. Las líneas que definen el área de movimiento constituirán límites máximos para la posición de las envolventes de los edificios, salvo que se indique expresamente su condición de alineaciones obligatorias, que también podrá derivarse de las normas genéricas de posición vigentes para la zona y grado.

3. Del perímetro de un área de movimiento solamente podrán sobresalir, de acuerdo con la regulación establecida por las ordenanzas específicas, los aleros y los vuelos sobre la vía pública, en el caso en que la fachada del edificio se alinee con ella.

## SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN

### ARTÍCULO 2.2.14. DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN

1. Son las que, con independencia de las condiciones de posición, regulan las dimensiones lineales, superficiales y volumétricas de los edificios, por sí mismos o en relación con la superficie de la parcela o el suelo en que se sitúan, o con los viales contiguos. A efectos de su aplicación en las normas de las zonas y en el planeamiento de desarrollo, se establecen los conceptos a que se refieren los artículos siguientes.

2. Las condiciones contenidas en esta sección se aplicarán a las obras de nueva edificación, así como a todas aquellas obras de otro tipo que impliquen modificación de los parámetros de volumen.

3. Para la adecuación de los edificios existentes antes de la entrada en vigor de este plan a las normas vigentes en materia de accesibilidad y de protección contra incendios, así como para la instalación de recintos de ascensores en los patios o espacios libres privados cuando concurran manifiestas carencias de accesibilidad a las plantas alzadas, el Ayuntamiento, en el trámite de otorgamiento de licencia, podrá autorizar la realización de las obras que resulten justificadamente necesarias, aunque con ellas se rebase puntualmente el fondo máximo, se disminuya la distancia entre edificios o se sobrepasen la superficie edificable o la ocupación determinadas por las normas específicas de la zona en que se sitúen.

La solicitud de licencia para su ejecución deberá acompañarse con la acreditación de la conformidad de los propietarios del inmueble o inmuebles afectados en el *quorum* exigido para este tipo de obras por la legislación vigente en materia de propiedad horizontal. En el caso de que la instalación disminuya las luces rectas o las distancias mínimas establecidas por las normas con respecto a edificios ajenos, se requerirá también la conformidad de los propietarios de éstos.

Cuando estas obras impliquen el aumento de la superficie edificada del inmueble por encima del límite establecido por el planeamiento, el Ayuntamiento no exigirá compensación económica en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.2.5 de las normas.

4. Mediante un estudio de detalle previo a la licencia urbanística, el Ayuntamiento podrá autorizar, siempre que entienda que no se vulnera con ello ningún interés público ni privado concurrente, la afección de suelos del sistema local viario o del sistema de espacios libres públicos por causa de la instalación de ascensores en edificios de vivienda colectiva que estén situados en zonas de ordenación abierta del suelo urbano consolidado (A2 y A3, C1, D), cuando concurran manifiestas carencias de accesibilidad en las plantas alzadas, y siempre que el proyecto acredite la imposibilidad de resolver la dotación en espacios de titularidad privada y que, de todas las factibles, la solución propuesta es la que implica una menor afección sobre la vía pública.

En este supuesto, la aprobación del estudio de detalle y la posterior licencia urbanística podrán otorgarse aunque se disminuya la distancia a otros edificios o se sobrepase la superficie edificable determinadas por las normas específicas de la zona en que se sitúen.

En el proyecto de estudio de detalle deberá acreditarse que, aun con la ocupación propuesta, el espacio público afectado mantiene unas adecuadas condiciones funcionales, y en particular que se continúan satisfaciendo los requisitos de la circulación rodada y a pie, que no se empeoran las condiciones de la vía pública en relación con la normativa sobre barreras arquitectónicas, y que no se dificulta el paso de vehículos de emergencia ni el acceso a viviendas y locales.

En el caso de que la ejecución de las obras previstas sobre suelo de los sistemas viario o de espacios libres públicos supusiera la afección de redes de servicios, municipales o no, los interesados deberán obtener, antes del otorgamiento de la correspondiente licencia, la autorización expresa del titular para su desvío. Corresponderá a los interesados en la ejecución del ascensor asumir todos los gastos que comporte el desvío de las redes de servicios, así como la reposición del espacio público a un perfecto estado antes del final de las obras, con adaptación de aquellos elementos singulares que pudieran ser afectados, tales como rampas, escaleras, bancos, farolas, parterres, áreas de juego, etc.

Para acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en relación con los dos párrafos anteriores, en el estudio de detalle se incluirán planos a escala suficiente del estado actual de la urbanización afectada y de la propuesta en relación con los pavimentos, el mobiliario urbano, las redes y servicios afectados, etc., quedando debidamente justificadas en la memoria las soluciones adoptadas. El proyecto de obras para la instalación del ascensor que en su momento se tramite se acompañará con un proyecto de obras complementarias de urbanización que resuelva la adecuación del entorno de la actuación.

El proyecto de estudio de detalle incluirá también fotografías expresivas de las fachadas afectadas y de su entorno, detallando la composición, los materiales y demás características relevantes de los elementos que se añadan o reformen, que buscarán la mejor adecuación formal a los edificios en que se vayan a situar y a su entorno. En el caso de que la actuación se refiera a unidades prediales o bloques integrados en edificaciones unitarias o conjuntos residenciales de características formales uniformes, deberá preservarse esa homogeneidad; con este fin, el Ayuntamiento estará facultado, conforme al artículo 2.5.3,6, de estas normas, a exigir que las soluciones arquitectónicas autorizadas en un primer proyecto se repitan en los demás que se promuevan en el ámbito homogéneo al que pertenezca.

El proyecto de estudio de detalle deberá acompañarse con la acreditación de la conformidad de los propietarios del inmueble o inmuebles afectados en el quorum exigido para este tipo de obras por la legislación vigente en materia de propiedad horizontal. En el caso de que la instalación disminuya las luces rectas o las distancias mínimas establecidas por las normas con respecto a edificios ajenos, se requerirá también la conformidad de los propietarios de éstos.

La autorización de la instalación de ascensores que invadan el sistema viario o el de espacios libres públicos no tendrá carácter de modificación de la calificación del suelo ni de las alineaciones establecidas por el planeamiento, sino de ocupación privativa de la vía pública, que deberá ser objeto de la correspondiente concesión, que se extinguirá con la demolición del edificio, por la desaparición de la necesidad que la hubiera motivado, o por el transcurso de 75 años. La extinción del derecho de ocupación privativa por cualquiera de estas causas obligará a sus beneficiarios a dejar libre

el espacio público afectado y restituirlo a su estado original, sin derecho a ninguna forma de indemnización.

5. Se entenderá que, al referirse a obras de instalación de ascensores, los apartados 3.º y 4.º de este artículo amparan la ejecución en las posiciones indicadas de nuevas cajas de ascensor y también, si es el caso, la construcción de nuevos elementos imprescindibles para el edificio que se acreditara necesario desplazar para la adecuada colocación de nuevos ascensores conforme a criterios de accesibilidad y racionalidad constructiva, tales como plataformas de embarque, cajas de escaleras, dotaciones comunes de carácter obligatorio, o incluso dependencias interiores de las viviendas en sustitución de superficies equivalentes que hubieran de sacrificarse con ese objeto, eso siempre que sin esa compensación las viviendas no pudieran cumplir las condiciones de habitabilidad vigentes.

6. El régimen descrito en el apartado 3.º de este artículo también será de aplicación a las obras que reduzcan al menos en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio.

b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables en las fachadas o cubiertas, cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio al menos en un 30%.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30%, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

Cuando se opte por sistemas de aislamiento que afecten al interior de los edificios, se admitirá la reducción de la superficie de sus dependencias por debajo de los mínimos establecidos en estas normas en la medida que lo exija la colocación del aislamiento térmico.

La realización de estas obras estará condicionada al cumplimiento del resto de las determinaciones contenidas en el plan general y otras normas de aplicación, y, cuando sea el caso, a la obtención de autorización por el órgano competente para la protección del patrimonio cultural.

7. En las áreas de referencia con acentuadas carencias de estacionamiento en edificios de vivienda que se indican en el anejo II de estas normas y en parcelas limítrofes de áreas colindantes donde lo estime procedente, el Ayuntamiento podrá acordar la aplicación del régimen descrito en el apartado 3.º de este artículo para ampliar la superficie construida con destino a la construcción de nuevas plazas de estacionamiento que compensen la carencia de plazas en el propio edificio o en edificios del área de referencia deficitaria con la que se relacionen. En este caso, podrá admitirse la superación de la superficie edificable, la ocupación y el fondo máximos fijados por las normas de zona o la disminución de los retranqueos mínimos a linderos, pero no la reducción de las distancias mínimas entre cuerpos edificados, salvo que se trate de situaciones singulares que no afecten a las luces de las viviendas.

Los interesados en instar un procedimiento de este tipo presentarán un estudio de detalle donde se especifique con precisión el número de plazas, los accesos y el volumen resultante de la intervención, justificando el cumplimiento de la normativa urbanística, el mantenimiento de las distancias mínimas a los cuerpos construidos existentes y la satisfacción de las condiciones de estacionamiento y acceso establecidas por el plan general y la normativa sectorial, aparte de aquellas otras cuestiones que en cada caso pudieran proceder. Si la actuación supone la construcción de nuevos cuerpos visibles desde la vía pública, el estudio de detalle acreditará su adecuada integración en el paisaje urbano.

Cuando los accesos sólo puedan tener lugar desde calles peatonales, residenciales o pertenecientes a la malla básica, o a través de carriles reservados al transporte colectivo o de jardines interpuestos entre el edificio y la calzada, la autorización de la ampliación quedará condicionada al criterio municipal, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.5,2 de estas normas. En las áreas de referencia con acentuadas carencias de estacionamiento relacionadas en el anejo II de estas normas, el Ayuntamiento procurará autorizar las propuestas que sean viables con alguna de las soluciones detalladas en el artículo 2.4.9.

En general, las plazas de estacionamiento se emplazarán en las plantas baja o inferiores, aunque en supuestos singulares el Ayuntamiento podrá autorizar una distribución diferente.

La aprobación del estudio de detalle requerirá la acreditación de la conformidad de los propietarios del inmueble o inmuebles afectados en el quorum exigido para este tipo de obras por la legislación vigente en materia de propiedad horizontal, así como informe favorable de la Comisión de Urbanismo, después de informar los servicios municipales competentes. Además de aceptar o rechazar la propuesta, el Ayuntamiento podrá imponer las condiciones que considere oportunas, con criterio discrecional amparado en razones de seguridad vial, afección al tráfico rodado o al uso peatonal del espacio público, o preservación de la escena urbana o el medio ambiente.

Cuando las nuevas plazas de estacionamiento no superen la dotación mínima exigida por el artículo 2.4.6 de estas normas a las viviendas y locales construidos en la parcela, sin consideración de los coeficientes reductores establecidos por el artículo 2.4.8, y se vinculen a ellos en el Registro de la Propiedad en los términos indicados en el artículo 2.4.4,2, el aumento de superficie edificable no deberá compensarse económicamente. En el resto de los casos, el exceso de superficie construida sobre la admitida por el planeamiento se compensará al Ayuntamiento por el procedimiento previsto en el artículo 1.2.5.

### Artículo 2.2.15. Fondo edificado o edificable

1. Es la dimensión lineal máxima que alcanza o que puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a una línea de vial o de fachada que se toma como referencia.

2. Siempre que no se indique expresamente que se refieren a una alineación de fachada, los fondos máximos edificables indicados en las normas de zona se entenderán referidos a la alineación de la parcela con el vial.

3. Por aplicación del fondo máximo edificable quedarán definidas unas líneas interiores paralelas a la alineación de vial o de fachada, y distantes de ella en cada punto una dimensión igual a dicho fondo, fuera de las que no podrá sobresalir ningún cuerpo de la edificación, con excepción de los aleros.

### Artículo 2.2.16. Ocupación de suelo

1. Se entiende por «superficie ocupable» u «ocupación» la fracción de la parcela que puede ser ocupada por la edificación, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten dentro del perímetro del solar.

2. La regulación aplicable puede expresarla en cada zona:

a) De modo directo, mediante un coeficiente de ocupación, en forma de porcentaje o de tanto por uno, expresivo de la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

b) De modo indirecto, por la aplicación de limitaciones de posición que pueden afectar a la ocupación máxima, tales como retranqueos, fondos edificables, separaciones a otros edificios o áreas de movimiento.

Cuando se determine, el coeficiente de ocupación constituye una ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyera una ocupación menor, sería éste el valor de aplicación.

3. Los límites de ocupación pueden referirse separadamente a las distintas plantas del edificio, en cuyo caso se especifican éstas, o bien a más de una planta o al edificio en su conjunto, en cuyo caso se referirán a la envolvente de la proyección horizontal de todas las plantas reguladas conjuntamente.

Cuando se determinen distintos valores de la ocupación para las diversas plantas, la proyección horizontal de las superficies ocupables menores se entenderá situada dentro de la proyección horizontal de las mayores.

4. Salvo expresa indicación en contrario, la ocupación de suelo dada por las normas se entiende referida a la parcela neta, excluidos, en su caso, los chaflanes.

5. Se incluirán en el cálculo de la ocupación todos aquellos elementos construidos en cada planta cuya proyección horizontal se sitúe dentro de la parcela. No se incluirán los elementos volados sobre la vía pública ni los aleros de la cubierta.

Los patios de parcela cerrados se contabilizarán como superficie ocupada.

6. Cuando la ordenación de la edificación prevea la agregación de espacios libres de parcela, tales como retranqueos, entrantes o patios, para obtener espacios libres comunes a varias fincas, de uso público o privado, la ocupación de dichos espacios mediante sótanos o semisótanos, siempre que el planeamiento la permita, sólo se admitirá cuando venga regulada por estudios de detalle o proyectos de conjunto que aseguren la unidad y coherencia formal del espacio resultante.

7. Se denomina «superficie libre» de la parcela a la superficie complementaria de la superficie ocupada.

### Artículo 2.2.17. Superficie útil y construida

1. Se entiende por «superficie útil» de una pieza, definida conforme al artículo 2.3.1 de estas normas, la que encierran las caras interiores de los paramentos verticales que la separan del exterior o de otras piezas, debidamente terminados, y que resulta de directa utilización para el uso a que se destine.

La superficie útil de un local, una vivienda, una planta, un edificio o cualquier otro agregado de piezas es la suma de las superficies útiles de las piezas cerradas que lo integran. No se incluyen en este concepto las terrazas ni los balcones, ni tampoco aquellas zonas de la superficie cerrada cuya altura libre sea inferior a 1'90 m. Cuando la vivienda, el local o el edificio tenga más de una planta, la superficie útil de las escaleras será la de su proyección en planta, medida tantas veces como plantas y deduciendo la superficie de los espacios bajo correas con altura libre menor de 1'90 m.

El concepto de superficie útil se define en este plan general con independencia de la definición que establezca la normativa sectorial aplicable en materia de vivienda. En consecuencia, será ése el concepto aplicable para acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas que afecten al tamaño mínimo de las piezas, los locales y las viviendas, así como cualesquiera otras que se refirieran a dicho parámetro.

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.

Superficie construida de una planta o edificio es la suma de las superficies construidas de todos los locales, piezas y viviendas que lo integran.

### Artículo 2.2.18. Condiciones de edificabilidad

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

2. La edificabilidad se definirá:

a) De modo directo, mediante:

— un índice de edificabilidad, expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de suelo, medido en proyección horizontal, o en metros cúbicos de volumen por metro cuadrado de superficie de suelo, en las zonas de planeamiento recogido (PR) cuyas normas así lo establecieran; o bien

— una superficie construida total cuantificada por el planeamiento, expresada en metros cuadrados de superficie edificable.

b) De modo indirecto, por la aplicación del conjunto de condiciones que limitan la dimensión de los edificios, tales como alineaciones de la edificación, retranqueos, separaciones con respecto a otros edificios, ocupación, fondo y altura máximos, etc.

Cuando se determine, el índice de edificabilidad o la superficie edificable máxima proporcionan valores máximos del derecho edificable. Si de la conjunción de estos parámetros con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, altura o cualesquiera otras limitaciones dimensionales se concluyera una superficie edificable menor, sería éste el valor de aplicación.

3. «Edificabilidad sobre parcela neta» es la cuantificación de la superficie edificable referida a la superficie neta de parcela.

Salvo que se indique lo contrario expresamente, en las zonas de suelo urbano consolidado el índice de edificabilidad se refiere a la parcela neta.

4. «Edificabilidad sobre parcela bruta» o sobre suelo bruto de una parcela, terreno, sector, unidad de ejecución, u otro ámbito establecido, es la cuantificación de la superficie edificable referida a toda su superficie, incluidos los suelos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento.

En el caso de que ese ámbito sea un sector, se excluirán de su superficie, a estos efectos, las superficies de los suelos de sistemas generales, interiores o exteriores, asignados a él, sin perjuicio de lo específicamente regulado en el título octavo de estas normas para las vías colectoras.

### Artículo 2.2.19. Cómputo de la superficie edificada

1. Para el cálculo de la superficie edificable, de acuerdo con las limitaciones de edificabilidad vigentes en cada zona, se considerará toda la superficie construida transitable cubierta que esté comprendida dentro del perímetro exterior de cada planta, incluidos los elementos materiales de construcción y los vuelos cerrados, y excluidas las superficies de los patios interiores descubiertos de la parcela, las de los huecos de aparatos elevadores y las siguientes superficies construidas:

a) En plantas bajo la rasante:

Los locales situados en plantas de sótano que no tengan la condición de semisótano quedarán excluidos del cómputo de la edificabilidad en todos los casos, salvo que se trate de alguno de los siguientes supuestos:

— cuando se trate de edificaciones cuyo uso exclusivo sea el productivo, tal cual lo define el artículo 2.7.1 de estas normas, caso en el que computarán a efectos de edificabilidad las superficies vinculadas a él bajo rasante en los mismos términos que en las plantas sobre la rasante, con excepción de los estacionamientos y los espacios sin acceso del público, tales como locales destinados a instalaciones técnicas y a almacenaje.

— cuando se trate de locales de uso productivo incluidos en edificios en los que se destine al uso de vivienda menos de un 25% de la superficie computable a efectos de edificabilidad, aplicándose los mismos criterios establecidos en el párrafo anterior; a estos efectos, no se considerarán incluidos en el uso de vivienda la residencia comunitaria ni el uso hotelero.

Los locales situados en plantas que tengan la condición de semisótano, cuando se destinen, vinculándose a tal efecto en el Registro de la Propiedad, a los usos comunes al servicio del edificio, tales como estacionamiento de vehículos, instalaciones generales como la calefacción, refrigeración, depuración, impulsión, ascensores, prevención de incendios, basuras, contadores, etc., o a cuartos trasteros, siempre que se satisfagan las condiciones expresadas en el artículo 2.3.17 de estas normas; la superficie o el número de cuartos que excedan de los límites señalados en su apartado 2.º se considerarán en el cómputo de la edificabilidad.

b) En plantas sobre la rasante:

En la planta baja, no se incluirán en la superficie edificable para el cómputo de la edificabilidad las superficies correspondientes a los siguientes elementos:

— en tipos de edificación en manzana cerrada y centro histórico:

- soportales acordes con lo dispuesto en el artículo 2.2.26 de estas normas, cuando estén previstos por el plan general o por instrumentos de planeamiento con rango de plan parcial o especial;
- espacios de espera para el acceso a estacionamientos, de dimensiones acordes con lo dispuesto en la ordenanza específica; el espacio de espera podrá ampliarse, sin cómputo de superficie edificable, por incorporación de un espacio antepuesto al zaguán del edificio cuando éste sea contiguo, de la misma profundidad y anchura máxima de 2'50 m.
- terrazas abiertas hacia el patio de la manzana, cuando la normativa particular de la zona las permita y en las mismas condiciones que en las terrazas en plantas alzadas.

— en tipos de edificación abierta:

- cuando estén admitidos por las normas particulares de cada zona, porches, plantas bajas porticadas abiertas y plantas bajas diáfanas que constituyan elemento común de la finca o se incluyan en edificios de titularidad única, con cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 2.2.27 de estas normas, y exceptuados los cuerpos cerrados que se incluyan en ellas;
- cuando se trate de viviendas unifamiliares o constituyan elementos privativos de viviendas o locales situados en planta baja de bloques de vivienda colectiva, se detraerán del cómputo de edificabilidad las terrazas y verandas abiertas interiores a la línea de fachada, siempre que su profundidad no exceda de 1'50 m medidos en cada punto desde el plano o planos de fachada; la parte de las terrazas que exceda esta profundidad se considerará a efectos del cómputo de edificabilidad;
- en el caso de las viviendas unifamiliares, no consumirán tampoco edificabilidad aquellos porches que, dentro de los límites marcados por las normas de ocupación, retranqueo y separación con respecto a otros edificios, se antepongan a la fachada, siempre que se configuren arquitectónicamente como cuerpos adosados al plano de fachada, de una sola planta de altura y que su profundidad no supere los 3 m; en el caso de que se anteponga un porche así configurado a un espa-

cio abierto incorporado al volumen del edificio, la profundidad conjunta de ambos elementos no superará los 3 m.

— pasajes de uso público, cuando reúnan las siguientes características:
  - pasajes de acceso a espacios libres públicos, cuando estén vinculados a dicho uso por inscripción en el Registro de la Propiedad;
  - pasajes de dominio privado y abiertos al público, comunicados con el viario público, destinados exclusivamente a la circulación a pie y el acceso a viviendas y locales de otros usos, siempre que satisfagan simultáneamente las siguientes condiciones:
  - serán de titularidad, mantenimiento y conservación privadas;
  - se destinarán exclusivamente a la circulación y el acceso, sin que dentro de su superficie pueda localizarse ningún otro tipo de actividad;
  - su disposición en planta será predominantemente lineal;
  - toda la superficie del espacio de circulación excluido en el cómputo de edificabilidad estará libre de edificación por encima de la cota de pavimento, excepto la construcción del cerramiento de cubierta, que tendrá estructura ligera y superficie acristalada o traslúcida;
  - el espacio de circulación dispondrá de huecos de iluminación equivalentes, al menos, al 20% de la superficie, que deberán ser practicables;
  - la posibilidad de construir estos espacios con las implicaciones señaladas en relación con la edificabilidad vendrá determinada con el suficiente detalle en un plan especial, que dispondrá de ordenanzas específicas al respecto. Se exceptúan de la necesidad de ser reguladas previamente por un plan especial las calles interiores cubiertas a las que recaiga una superficie comercial inferior al 15% de su superficie, siempre que la superficie total del pasaje de circulación que se excluya en el cómputo de la edificabilidad no supere los 150 $m^2$, y que la citada superficie no se contabilice como espacio libre de edificación a efectos de satisfacción de las normas de ocupación.

  Se excluirán completamente del cómputo de edificabilidad los pasajes cubiertos de estas características que den acceso exclusivamente a viviendas, oficinas, equipamientos o combinaciones de dichos usos, admitiéndose además una superficie comercial recayente a ellos, como máximo, del 15% de la superficie del pasaje liberado de cómputo.

  Cuando la superficie recayente dedicada a usos comerciales supere este límite, se incluirá en el cómputo de edificabilidad el 25% de la superficie del pasaje que cumpla las condiciones señaladas.

— pasajes de dominio privado y uso público, cuando cumplan las siguientes condiciones:
  - serán de titularidad, mantenimiento y conservación privadas, pero estarán vinculados al uso público continuo por inscripción en el Registro de la Propiedad;
  - se destinarán exclusivamente a circulación y acceso, sin que dentro de su superficie pueda localizarse ningún otro tipo de actividad; no podrán ser utilizados como espacios de espera o atención al servicio de los establecimientos a los que el pasaje pueda dar acceso; por tanto y a título de ejemplo, no podrán beneficiarse de la exención de cómputo de edificabilidad aquellos espacios de circulación y servicio habituales en mercados o mercadillos;
  - su disposición en planta será predominantemente lineal, con entrada y salida por el viario público y un trazado que no sólo sirva al acceso de los comercios laterales que en su caso recaigan a él, sino que contribuya a mejorar las circulaciones urbanas; por tanto, no podrán beneficiarse de la exención de cómputo de edificabilidad los pasajes o ramales de pasajes en fondo de saco, así como aquellos cuyo trazado no ofrezca interés general para la circulación urbana, como ocurriría, a título de ejemplo, con pasajes cuyas entrada y salida de encuentren demasiado próximas y en la misma calle;
  - el pasaje tendrá una altura libre mínima de 4 m y una anchura mínima de 5 m, salvo que expresamente hubiera sido previsto y representado con otras dimensiones en los planos de ordenación del planeamiento; podrán existir elementos constructivos que reduzcan puntualmente esta anchura, tales como pilares, siempre que no dejen un paso libre inferior a 2 m.

  En este caso, quedará excluida del cómputo a efectos de edificabilidad toda la superficie ocupada por el espacio destinado a paso o circulación.

  La superficie máxima excluida del cómputo de edificabilidad no podrá superar el 10% de la superficie total edificable sobre la parcela o parcelas en las que se ubique el pasaje.

  En las plantas alzadas no se considerarán incluidos los vuelos abiertos proyectados fuera de la línea de fachada y terrazas interiores a dicha línea, siempre que su profundidad no exceda de 1’50 m medidos en cada punto desde el plano o planos de fachada; la parte de las terrazas que exceda esta profundidad se considerará a efectos del cómputo de edificabilidad. En tipos de edificación en manzana cerrada, se excluirán también de este concepto, en las fachadas interiores, las terrazas con una profundidad máxima de 1’50 m medidos desde el plano o planos de fachada y los vuelos abiertos más allá de ésta, siempre que con ellos no se sobrepasen los límites de fondo y ocupación máxima, y que su vuelo no supere el admitido para la fachada exterior paralela del mismo cuerpo edificado.

  También se aplicará lo dispuesto en el párrafo anterior a aquellos tramos de las terrazas que estén protegidos del ambiente exterior por toldos, cortinas textiles, «stores», persianas de lamas o láminas abatibles de vidrio incoloro y transparente sin perfiles. Se admitirá la colocación de estas láminas en terrazas de edificios existentes sin considerar los límites de

edificabilidad, siempre y cuando no conlleven ningún nuevo paño de cerramiento que no sea vertical y se mantengan íntegros los paramentos que separan la terraza del interior de la vivienda.

Sobre la última planta de piso del edificio no se considerarán incluidos:

- los elementos ornamentales de la cubierta,
- los espacios encerrados por los faldones de la cubierta o por planos virtuales sujetos a las mismas limitaciones geométricas, cuando se destinen a instalaciones generales del edificio o a cuartos trasteros, con las mismas condiciones, en ambos casos, que se señalaron en los semisótanos, y siempre que los faldones o los planos envolventes cumplan las condiciones señaladas en estas normas para ser admitidos como construcción situada por encima de la altura máxima; se entenderá que el límite de 8 m² de superficie útil de trastero por vivienda operará conjuntamente para cualesquiera plantas en que se sitúen.

2. Todas las superficies que no correspondan a los supuestos anteriores se computarán como superficie edificada a efectos de aplicación de las limitaciones de edificabilidad, con independencia de la planta del edificio en que se encuentren.

### Artículo 2.2.20. Altura de los edificios

1. Es la dimensión vertical de un edificio sobre el terreno, medida desde una referencia representativa de éste, establecida conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente, hasta otra representativa de la coronación de aquél, que podrá ser:

a) la cara inferior del techo de la última planta (altura de cornisa), o

b) cuando expresamente lo indiquen las normas, el punto más alto de los elementos que sirvan de remate a la fachada.

2. Los límites de altura permitidos se establecen en metros y en número total de plantas, incluida la baja; a este límite se denomina altura máxima. Cuando se establezca la altura en metros y en número de plantas, ambos límites habrán de respetarse simultáneamente como máximos admitidos.

3. El planeamiento puede establecer alturas máximas o alturas obligatorias. En el primer caso, podrán construirse edificios que no alcancen la altura señalada; sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en los que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana, de conformidad con lo previsto en los capítulos 2.5 y 3.2 de estas normas.

### Artículo 2.2.21. Referencias en el terreno para medir la altura

1. En los tipos de ordenación con línea de fachada coincidente con la alineación de vial, como origen de la medición de la altura se tomará la rasante de la acera, definida de acuerdo con los criterios siguientes:

a) Solares con frente a una sola calle:

La medición de la altura máxima se hará en el punto medio de la longitud de fachada.

Si, por efecto de la pendiente del vial, la medición de altura en otros puntos de la línea de fachada excede en más de 1,50 m la altura medida en el punto medio, la longitud de la fachada se dividirá en los tramos que sean necesarios para que, al medir la altura en el punto medio de cada tramo, dicho exceso no se produzca, de manera que el escalonamiento o diferencia de altura entre dos tramos o edificios contiguos, medida en la vertical que los separa, no sea superior a 3 m, o a la altura de una planta alzada.

Los paramentos verticales exteriores originados por estos escalonamientos recibirán tratamiento de fachada.

En el caso de que una fachada recaiga a una plaza, se considerará a estos efectos equivalente a una calle de anchura igual a la de mayor ancho de las que afluyan a ésta. Los chaflanes y los ensanchamientos puntuales de las calles en sus encuentros no tendrán la consideración de plazas.

Cuando no exista acera, se tomará como cota de origen la rasante de calzada en el punto medio de la longitud de fachada, incrementada hasta una altura virtual correspondiente al declive transversal de la acera, calculado con una pendiente del 2,5%.

b) Solares con frente a dos o más calles convergentes:

Si el plan determina la misma altura reguladora para todas las calles a las que recaiga el edificio, se aplicarán las disposiciones detalladas en el apartado anterior, considerando el desarrollo de la fachada, a estos efectos, como una fachada única y continua.

Si el plan determinara alturas distintas para las calles, las normas de altura se aplicarán independientemente para cada fachada, teniendo en cuenta las normas de revolvimiento detalladas en el párrafo séptimo del artículo ***4.1.5*** de estas normas.

c) Solares con frente a dos calles opuestas:

Cuando, en solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que no sean convergentes en el ámbito del solar, los cuerpos edificados aledaños a cada frente queden separados por el espacio libre interior de la manzana, cada uno se regulará a efectos de la medición de alturas y caracterización de plantas como si se tratara de edificios independientes.

En manzanas estrechas integradas por solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que no sean convergentes, las edificaciones podrán disponerse alineadas con uno de los frentes y retranqueadas con respecto al otro, satisfaciendo así las normas de ocupación, o bien extenderse de frente a frente sin un espacio libre interior que la interrumpa, de manera que en todas las plantas, a título excepcional, la ocupación será del 100%. Se producirá una u otra modalidad en función de la situación consolidada. Cuando no exista una disposición consolidada manifiesta, se tramitará un estudio de detalle con ámbito igual al conjunto de la manzana, en el que se resolverán los índi-

ces de ocupación y la disposición de la edificación y, en su caso, de los patios y espacios libres.

En estos casos de solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que no sean convergentes en el ámbito del solar, la envolvente de la edificación se considerará limitada por un sólido capaz definido por la aplicación independiente a cada fachada de las normas de altura y de caracterización de plantas, considerando aplicables los resultados en toda la superficie del solar comprendida entre la alineación de vial correspondiente y una línea de fondo equivalente al lugar geométrico de los puntos equidistantes de las dos alineaciones de vial.

Cuando se trate de solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que se sitúen en manzanas cuya estrechez haga inviable constructivamente independizar un cuerpo edificado de la mitad de la profundidad, la disposición de alturas a ambos frentes se atendrá a la disposición consolidada, siempre que en la fachada a la calle más ancha no se supere la altura máxima correspondiente. En caso de no existir una disposición consolidada manifiesta, se tramitará un estudio de detalle con ámbito igual al conjunto de la manzana, que resolverá una altura tal que el volumen edificado sobre rasante no supere el del sólido capaz que resultaría de la solución teórica descrita en el párrafo anterior.

En los dos supuestos contemplados en esta letra, cuando el desnivel entre las dos calles opuestas sea tal que plantas correspondientes a las mismas cotas absolutas tengan diferente caracterización con respecto a cada calle, de manera que la ocupación, los usos o cualesquiera otros parámetros sean diferentes, se tendrán en cuenta aquellos valores que correspondan a la situación consolidada en la manzana; cuando no exista una disposición consolidada y en casos dudosos, se tramitará un estudio de detalle para solucionar la edificación.

Los criterios de cómputo de edificabilidad definidos en el artículo 2.2.19 de estas normas se aplicarán suponiendo que las plantas cambian de carácter en la línea definida como el lugar geométrico de los puntos equidistantes de las dos alineaciones frontales.

En relación con la ocupación, de acuerdo con los criterios expuestos se podrán establecer en cada planta valores comprendidos entre los límites más bajos de los dos que concurran y el 100%.

Cuando la aplicación directa de estas normas en situaciones particulares atípicas produzca soluciones manifiestamente inadecuadas, podrá tramitarse un estudio de detalle que, sin incrementar en ningún caso la edificabilidad, habilite una edificación que, a juicio del Ayuntamiento, sea más acorde con los condicionantes de entorno y las exigencias constructivas.

2. En los tipos de edificación abierta, la referencia para la medición de altura será la cota de piso del local que tenga la consideración de planta baja.

El suelo de la planta baja se definirá de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En parcelas con lindero frontal a una sola calle, deberá situarse en una cota cuya diferencia con la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal no supere 1’50 m en más ni en menos.

b) En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, deberá situarse en una cota cuya diferencia con la cota del punto medio de la línea virtual que une las rasantes de las aceras en los puntos medios de dichos linderos frontales no supere 1’50 m en más ni en menos.

c) En parcelas de esquina, deberá situarse en una cota cuya diferencia con la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal de mayor longitud no supere 1’50 m en más ni en menos.

d) En el caso de que la topografía del terreno natural, antes de la edificación, presente soluciones de continuidad con respecto a las parcelas colindantes edificadas, elevándose más de 1’50 m con respecto a la superficie de aquéllas, se tramitará un estudio de detalle en el que se contemplen soluciones volumétricas adecuadas para mitigar en lo posible el impacto negativo que tal situación supone.

e) En los casos en que las condiciones topográficas lo justifiquen, será exigible un estudio de detalle para establecer la cota de planta baja y los orígenes de medición de la altura.

### Artículo 2.2.22. Construcciones admitidas por encima de la altura máxima

1. No se considerarán incluidos en la altura máxima a efectos de su limitación los siguientes elementos, siempre que resulten compatibles con las normas específicas de la zona y grado, y sin perjuicio de que puedan consumir edificabilidad de acuerdo con lo expresado en la norma 2.2.19:

a) Los faldones de cubiertas, siempre que el espacio encerrado por ellos no exceda el límite definido por planos con una pendiente del 33%, trazados en la forma siguiente:

— Cuando exista un alero o cornisa cuya cota coincida con el forjado del techo de la última planta, los planos se trazarán por el borde del alero o cornisa proyectado. Este borde no superará el vuelo máximo permitido desde la fachada.

— Cuando no exista alero o cornisa, o bien cuando la cota de su línea superior se sitúe por encima de la cara superior del forjado de la última planta, los planos se trazarán por la intersección del plano correspondiente a la cara superior del forjado con el plano de fachada.

La disposición de la cubierta responderá a las normas de la buena construcción y se adecuará a sus condiciones de entorno.

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

El espacio comprendido por los faldones de la cubierta no se destinará a viviendas completas e independientes, si bien podrán habilitarse piezas habitables propias del uso de vivienda que se vinculen, física y registralmente, a las viviendas situadas en la planta inferior, siempre y cuando en éstas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda, conforme a lo expresado en el artículo 2.3.16 de estas normas, en la última planta incluida en el límite de altura máxima.

b) Los antepechos de remate de terrazas o cubiertas, cuya coronación no podrá superar en más de 1,50 m la altura de cornisa, con excepción de ornamentos aislados. La misma limitación vinculará a estos elementos aun cuando no se sitúen en la última planta del edificio.

c) Los remates de cajas de escaleras y ascensores, con una altura total máxima de 3,50 m.

d) Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con las alturas que resulten de las ordenanzas municipales, o normas aplicables.

e) Pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3 m.

f) No se permiten disposiciones en forma de buhardillas, mansardas y análogas, ajenas a la tradición constructiva local, salvo en situaciones especiales de entorno dentro la zona B y de su contorno de afección, donde podrán autorizarse si media informe previo favorable del órgano competente para la tutela del patrimonio cultural.

2. Dentro del espacio delimitado por planos a 45 grados sexagesimales trazados por la línea definida en el apartado a) del párrafo primero, y con una altura máxima de 3 m, se permite situar sobre la altura máxima del edificio, siempre que resulten compatibles con las normas específicas de la zona y grado, y sin perjuicio de que puedan consumir edificabilidad de acuerdo con lo expresado en la norma 2.2.19, elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, u otros componentes de los servicios de aquél, así como instalaciones deportivas abiertas.

3. Sobre la altura máxima se permiten también estructuras funcionales propias del edificio, tales como pararrayos o antenas colectivas. Las estructuras superpuestas ajenas a la función propia del 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 ornato público, a las ordenanzas municipales y, en su caso, a las normas sectoriales que sean de aplicación.

4. Todos los elementos citados podrán construirse por encima de la altura máxima regulada en estas normas, salvo mayores limitaciones expresadas para determinadas zonas o tipos de ordenación, y sin perjuicio de su cómputo, cuando proceda, a efecto de las limitaciones de edificabilidad.

### Artículo 2.2.23. Altura de plantas

1. Se entiende por «altura de la planta baja» la distancia vertical existente entre la cara inferior del techo de la planta baja y la cota utilizada como referencia para medir la altura del edificio.

2. Se entiende por «altura de una planta alzada» o de piso la distancia vertical existente entre las caras superiores de los dos forjados correspondientes a su suelo y a su techo.

### Artículo 2.2.24. Altura libre de plantas

1. Se entiende por «altura libre» de cualquier planta la distancia vertical existente entre la cara superior del suelo y la inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales de acabado superficial.

2. La altura libre mínima en locales de uso residencial, en cualquier planta en que se sitúen, se atendrá a lo dispuesto en el artículo 2.3.18 de estas normas.

3. Para usos distintos de vivienda, la altura libre mínima de la planta baja será de 3,50 m, salvo que en la regulación de zona se establezca una altura mayor.

4. La altura libre mínima en plantas de sótano será de 2,20 m para uso de estacionamiento, y de 2,50 m para cualquier otro uso permitido. En las plantas inferiores a la baja en edificios de vivienda colectiva que estén mayoritariamente dedicadas a estacionamiento, en las que se integren trasteros o cuartos de instalaciones, se admitirá para éstos últimos la misma altura de 2’20 m. En ningún caso se rebajará la altura libre mínima de 2 m mediante instalaciones u otros elementos colgados del forjado de techo, salvo que se sitúen en el encuentro con paramentos verticales fijos de compartimentación.

### Artículo 2.2.25. Planta baja

1. Se entiende por «planta baja» la considerada como primera sobre la rasante a efectos de la medición de altura, de acuerdo con los criterios establecidos en los párrafos siguientes.

a) Tipos de edificación con fachada alineada al vial: salvo que en las normas particulares de una zona se indiquen condiciones más restrictivas, el piso de la planta baja deberá situarse a cotas comprendidas entre 1’50 m por encima o 0’60 m por debajo de la cota de la rasante de acera, medida conforme a los criterios expuestos en el artículo 2.2.21 de estas normas.

b) Tipos de edificación abierta: la planta baja se definirá conforme a lo establecido en el apartado 2.º del artículo 2.2.21 de estas normas.

2. En los casos en que, en un edificio, existan dos plantas que se incluyan dentro de los límites señalados, se considerará como planta baja la de cota inferior.

3. En los edificios existentes y en edificios que adopten soluciones singulares en razón de la función a que se destinen, cuando ninguna planta satisfaga estas condiciones, se considerará planta baja, a los efectos de las condiciones de volumen, la primera cuyo pavimento se sitúe por debajo de la rasante de la acera, y, a efectos de las limitaciones de usos, la primera que se sitúe por encima.

### Artículo 2.2.26. Soportales en zonas de edificación en manzana cerrada

1. En zonas de edificación en manzana cerrada, se entiende por «soportal» una parte de la construcción comprendida en la planta baja de un edificio, o en la baja y la inmediatamente superior, que se incluye en su volumen, es adyacente a la vía pública, se abre a ésta en toda su longitud mediante pórticos y tiene su pavimento enrasado con la acera. Aun cuando pertenece al dominio privado, está adscrito al uso público e incorporado funcionalmente a la calle en toda su profundidad.

2. La construcción de porches o soportales en las plantas bajas de edificios en manzana cerrada sólo será admisible cuando se encuentre expresamente prevista en el plan general o en planes parciales o especiales, a fin de garantizar que su implantación, diseño y dimensiones responde a la consideración de una escala urbanística adecuada. Deberán estar sujetos a una servidumbre de uso publico permanente y cumplir las siguientes condiciones:

a) Tendrán una profundidad mínima de 4 m, una altura de techo no inferior a la establecida para el arranque de vuelos ni a 3'50 m, y huecos de dimensión vertical no inferior a 2'50 m; esta dimensión se medirá entre la rasante de la acera en el punto más elevado de la alineación del porche hasta la cara inferior de su dintel, si se trata de un hueco adintelado, o el intradós del arco que lo cubra en el punto medio de la clave, si es un hueco arqueado. Los elementos verticales de apoyo no podrán sobrepasar la alineación oficial. Los paramentos que limiten interiormente los soportales, separando la superficie cerrada del edificio de la sujeta a servidumbre de uso público, estarán sujetos a las condiciones establecidas en el artículo 2.5.7 de estas normas para las plantas bajas recayentes a la vía pública.

b) Los elementos constructivos del soportal tendrán un diseño y unos acabados dignos, como corresponde a su función urbanística, y no podrán ser meros elementos estructurales sin un tratamiento adecuado para quedar vistos. No se admitirán instalaciones vistas bajo el forjado de techo.

c) Las dimensiones en planta y altura del espacio sujeto a servidumbre de uso público, y el diseño y acabado de sus elementos constructivos serán constantes en cada alineación de soportales. Cuando los límites de altura establecidos por estas normas para la planta baja y la diferencia entre las rasantes de la acera en sus extremos no permitan que el soportal tenga un techo continuo, podrá admitirse su escalonamiento en consonancia con la composición de los edificios.

d) Las medidas en planta de sus pilares o columnas y la distancia entre sus ejes serán iguales en el frente de cada manzana que compongan la alineación, y no diferirán en más de un 10%, referido al mayor valor, de las que se produzcan en las manzanas vecinas; se admitirá también la distribución de los pilares según una disposición rítmica expresamente establecida por el planeamiento y común a todas las manzanas de la alineación, con el mismo factor de desviación. Los ejes compositivos de los vanos en las plantas elevadas se sujetarán al ritmo de los soportales.

e) Aquellas otras condiciones que el Ayuntamiento considere procedentes, con la motivación que se contenga en los informes técnicos emitidos por sus servicios. Análogamente, podrá rechazar la disposición de soportales.

3. Si se implantan a través de un plan parcial o especial, en él se incluirán los planos necesarios para definir las características geométricas y constructivas del soportal, con nivel de proyecto básico y carácter vinculante; podrá admitirse la ausencia de esta determinación si se establece remisión expresa a un futuro estudio de detalle; se admitirá también que la determinación tenga este rango aun conteniéndose en el plan, siendo, por tanto, susceptible de modificación por estudio de detalle que afecte a todo el soportal. No se admitirá la mera representación de uno de sus tramos, siendo necesaria la del elemento en toda su longitud, en planta, sección y alzado, con expresión real del perfil del terreno, a fin de acreditar la adecuación topográfica y la correcta resolución de los ritmos de los vanos.

### Artículo 2.2.27. Espacios abiertos porticados en zonas de ordenación abierta

1. En zonas de ordenación abierta, se entiende por «espacio abierto porticado» una parte de la construcción comprendida en la planta baja de un edificio, o en la baja y la inmediatamente superior, que se incluye en su volumen y se abre al exterior mediante pórticos en toda la longitud de las fachadas con las que limite.

Entre los espacios abiertos porticados, se distinguen los siguientes tipos:

a) «Porches», cuya profundidad con respecto a la fachada es limitada y que, en edificios alineados con la calle pueden asemejarse material o jurídicamente a los soportales definidos para la edificación en manzana cerrada.

b) «Plantas bajas diáfanas», que abarcan esa planta del edificio en cuanto no es preciso cerrar para albergar los accesos al resto de niveles u otras instalaciones necesarias.

c) Otros espacios abiertos porticados que no gozan de las características de los definidos en las dos letras anteriores.

2. En los edificios de vivienda colectiva y en edificios completos de uso terciario situados en zonas de ordenación abierta, podrán disponerse los espacios abiertos porticados descritos en el apartado 1.º de acuerdo con las condiciones establecidas por el planeamiento vigente y lo expresado en este artículo. No se considerarán a efectos del cómputo de edificabilidad, excepto en las piezas o porciones cerradas que pudieran incluir, y siempre que se abran a fachada en toda su longitud y, cuando se trate de edificios residenciales, constituyan elementos comunes del edificio y estén afectos al uso de todos los comuneros o tengan uso público. Sí se tendrán en cuenta para la verificación de la ocupación y de la altura.

3. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, en edificios de vivienda colectiva y en edificios completos de uso terciario que se sitúen en zonas de ordenación abierta, las plantas bajas diáfanas (tipo b) no se considerarán en el cálculo del número máximo de plantas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

— aun contando con la altura de la planta baja diáfana, el edificio no superará la altura máxima de cornisa en metros;

— la altura mínima de las plantas bajas diáfanas será de 2'50 m;

— en la planta baja diáfana, la superficie construida cerrada no rebasará el 10% de la superficie de la planta inmediata superior; en este porcentaje no se incluirán las superficies ocupadas por elementos estructurales o chimeneas de calefacción o ventilación que su funcionamiento requiera.

4. El nuevo planeamiento de desarrollo restringirá la construcción de plantas bajas diáfanas, en atención a la mejor integración de los usos en el tejido edificado y a la importancia de las plantas bajas para la percepción y el disfrute del ambiente viario. Motivadamente, podrán admitirse en edificios concretos de áreas de ordenación abierta cuando su alejamiento de la vía pública, el tratamiento de los espacios intermedios, las previsiones específicas de tratamiento arquitectónico y el resto de condiciones de ordenación establecidas por el plan permitan una adecuada integración del edificio en su entorno, a juicio del Ayuntamiento.

No se exigirá la adaptación de un plan de desarrollo a lo dispuesto en este artículo cuando sea objeto de modificación puntual que no afecte al planteamiento general de su ordenación.

5. En terrenos ordenados por planes parciales o especiales aprobados definitivamente antes de la aprobación inicial de la modificación 154 del plan general [23 de noviembre de 2018] y que no hubieran prohibido las plantas bajas diáfanas, la construcción de éstas exigirá el cumplimiento simultáneo de las siguientes condiciones:

a) Que no se trate de una zona de edificación en manzana cerrada.

b) Que la fachada del cuerpo edificado proyectado no esté alineada con la vía pública. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de plantas bajas diáfanas en vías de características singulares, por su baja intensidad de uso, tipología edificada del entorno, etc., o cuando el edificio proyectado se integre en una composición de mayor escala que conlleve la construcción de plantas bajas diáfanas y que ya se haya materializado al menos en una licencia urbanística; para ello, se tramitará antes de la licencia un estudio de detalle donde se justifique esa excepción y se detallen las características arquitectónicas de la planta baja.

c) Que se cumplan todas las condiciones y limitaciones contenidas en el plan de desarrollo y en este plan general.

6. En edificios terminados antes de la aprobación inicial de la modificación 154 del plan general, situados en zonas de vivienda colectiva en ordenación abierta y provistos de planta baja porticada alineada con la vía pública o separada de ella por espacios privados sin arbolado, podrá admitirse la construcción o ampliación de la planta baja, aunque suponga sobrepasar la superficie máxima edificable determinada por el planeamiento, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Los nuevos cuerpos construidos se alinearán con la vía pública y mantendrán una relación satisfactoria tanto con el espacio urbano como con la edificación. Podrá admitirse que entre la nueva fachada y la alineación de la calle quede una banda de dominio privado y uso público cuando fuera imprescindible para resolver el acceso a los locales.

b) Sobrepasada la edificabilidad de la parcela, no podrá añadirse más superficie edificable que la precisa para construir en planta baja un cuerpo cuyo fondo coincida con el de la edificación y cuyo frente cumpla la condición expresada en la letra anterior.

c) Exceptuadas las superficies precisas para resolver el acceso general a los edificios o albergar cuartos de instalaciones generales cuando estuviera justificado, el uso de los nuevos cuerpos construidos será exclusivamente comercial o de equipamientos y servicios, y todos los locales que comprendan tendrán acceso directo por la calle.

En los inmuebles con menos plazas de estacionamiento privado que las indicadas en el artículo 2.4.6 de estas normas, sin consideración de los coeficientes reductores establecidos por el artículo 2.4.8, y en los situados en las áreas de referencia con acentuadas carencias que se indican en su anejo II o en parcelas limítrofes de áreas colindantes, se admitirá también el uso como estacionamiento de vehículos.

d) Al menos la mitad de la longitud de fachada hacia la calle corresponderá a escaparates, ventanales o puertas de acceso a locales.

No se aplicará esta condición cuando, de acuerdo con lo previsto en la letra anterior, la nueva superficie cerrada se dedique a estacionamientos, caso en el que sólo se exigirá que su fachada sea decorosa y adecuada a su entorno.

e) Los nuevos cuerpos construidos se ordenarán mediante un plan especial, que el Ayuntamiento podrá aprobar, desestimar o sujetar a las condiciones que considere convenientes de acuerdo con su criterio discrecional. Dicho documento contendrá una memoria descriptiva y justificativa, una estimación económica, y planos de información y definición arquitectónica de la nueva construcción.

f) El exceso de superficie edificada sobre la admitida por el planeamiento vigente será compensado conforme a lo previsto en el artículo 1.2.5 de estas normas. En el cálculo de dicha compensación económica se considerarán el valor del aumento de superficie edificada y el de las cesiones gratuitas de equipamientos, zonas verdes y aprovechamiento lucrativo que corresponderían a ese incremento de acuerdo con las reservas establecidas por la legislación urbanística para los planes parciales. El Ayuntamiento podrá aceptar o requerir la sustitución de la compensación económica por la cesión de parte de la construcción.

g) Cuando los espacios diáfanos de la planta baja hubieran estado destinados al estacionamiento de vehículos, se garantizará que después de la reforma el inmueble mantiene el número mínimo de plazas exigido por la normativa vigente o, si fuera menor, el disponible hasta ese momento más el requerido por los nuevos usos. Sobre estos valores, podrán operar los criterios de minoración establecidos en el artículo 2.4.10 de estas normas.

### Artículo 2.2.28. Plantas bajo rasante

1. Se denominan «plantas de sótano» todas las situadas por debajo de la planta definida como baja, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.25.

2. Se denominan «plantas de semisótano» las plantas de sótano que cumplan las siguientes condiciones:

— En tipos de edificación en manzana cerrada, aquellas en las que el nivel superior del forjado acabado de la planta baja se eleve 0'90 m o más con respecto a la rasante de la acera, determinada conforme a lo expresado en el artículo 2.2.21.

— En tipos de edificación abierta, aquellas en las que el nivel superior del forjado acabado de la planta baja se eleve 0'90 m o más con respecto a la rasante de la acera en el punto medio de cualquiera de los linderos frontales que limitan la parcela.

Cuando en las normas de una zona específica se diferencien las condiciones de aprovechamiento o usos de las plantas de sótano y la de semisótano, se considerará que, a esos efectos, entre aquéllas no se incluye el semisótano.

3. Tanto en tipos de edificación en ordenación abierta como cerrada, si en una planta que de acuerdo con los criterios antecedentes no mereciera la calificación de semisótano se situaran accesos a piezas habitables cuya cota de piso fuera igual o superior a la del acceso, esa planta se consideraría semisótano a todos los efectos.

4. No se podrán edificar más de tres plantas por debajo de la baja ni a profundidad de más de 8'50 m medidos desde la cota de piso de la planta baja hasta la solera más profunda, salvo que el Ayuntamiento, en el trámite de otorgamiento de licencia, acepte por una mayor profundidad o número de plantas cuando se justifiquen atendiendo a la idoneidad del terreno, al destino de esas plantas, a las condiciones y medios de su ejecución y a su incidencia en los servicios públicos.

5. Por causas singulares de tipo geotécnico o relacionadas con la aparición de restos arqueológicos o paleontológicos susceptibles de protección, el Ayuntamiento podrá reducir motivadamente la altura máxima bajo rasante establecida en el párrafo anterior. Cuando sea necesario en virtud de este precepto, el Ayuntamiento podrá eximir a los edificios afectados de la previsión de plazas de estacionamiento que sean obligatorias con carácter general.

### Artículo 2.2.29. Entreplantas

1. Son plantas cuyo forjado de suelo se sitúa íntegramente entre los forjados de techo y de suelo de otra planta, con acceso por ésta. Solamente se admitirán cuando se sitúen en locales no residenciales de planta baja y de semisótano, destinándose al mismo uso a que se destine el local.

2. Salvo que la normativa particular indique condiciones más restrictivas, las entreplantas deberán cumplir las siguientes condiciones:

— La superficie máxima ocupada por la entreplanta será del 60% de la superficie del local al que pertenezca.

— El canto frontal del forjado que define la entreplanta se retranqueará al menos 4 m, medidos desde la alineación de la fachada, en toda su longitud.

— La altura libre sobre y bajo la entreplanta cumplirá las magnitudes mínimas vigentes en función de los usos a que se destinen dichos espacios, no siendo en ningún caso inferior de 2'50 m abajo y 2'40 m arriba.

— Tendrán siempre acceso desde el local de planta baja o semisótano al que corresponda la entreplanta.

3. Si un local con entreplanta autorizada, se subdividiera en locales menores, en cada uno de ellos deberán cumplirse las condiciones anteriores.

4. La superficie de la entreplanta se considerará a efectos del cómputo de la superficie edificable. En zonas en que se habilite la aplicación de la norma de fondo mínimo, en ningún caso podrá considerarse la construcción de entreplantas para elevar la superficie edificable sobre los límites vigentes con carácter general.

5. En aquellos supuestos de licencia en los que la indefinición del uso, la excesiva altura libre de la planta baja o razones análogas hicieran físicamente posible la construcción de entreplantas no contempladas por el proyecto del edificio, con las que se pudiera incrementar la superficie construida, se considerarán en el cómputo de las superficies edificables correspondientes, valorándose como edificables en potencia. Esta norma no será de aplicación para usos industriales.

### Artículo 2.2.30. Galerías de instalaciones

Son espacios horizontales destinados al alojamiento y servicio de los elementos propios de estructura y de las instalaciones de un edificio, cuando su volumen e importancia lo requiere. Su altura libre, medida entre forjados estructurales, estará comprendida entre 1'40 y 1'70 m y no podrán destinarse a otro fin que el enunciado. Cuando se justifique su necesidad y no supongan incidencias desfavorables en su entorno, podrá autorizarse su exclusión del cómputo de altura y edificabilidad.

### Artículo 2.2.31. Áticos

1. Se entiende por «ático» la última planta de un edificio de varias plantas alzadas, cuando tiene una superficie menor que las demás, y sus fachadas están retranqueadas con respecto al plano de las fachadas principales o exteriores del edificio.

2. En las zonas en que el planeamiento así lo contemple expresamente, sobre la última planta alzada que se establezca podrán construirse áticos si se cumplen las condiciones específicas que al efecto se señalen. En tal caso, los áticos deberán retranquearse un mínimo de 3 m con respecto a todas las alineaciones de fachada del edificio en cualquier punto de éstas, y de 2 m con respecto a las medianeras con edificios en los que el plan establezca una altura máxima inferior en dos o más plantas a la del edificio en que se proyecte el ático.

3. En las zonas y situaciones en las que el planeamiento no admita expresamente la construcción de áticos por encima de la altura máxima, el ático tendrá la consideración de una planta alzada más. En consecuencia, no se podrán construir áticos por encima de la altura máxima establecida por el plan, salvo lo dispuesto para zonas de edificación en manzana cerrada por el artículo 4.1.8 de las presentes normas, para zonas B por los artículos 4.3.13, 4.3.14 y 4.3.15, y para solares en los que así convenga para la preservación de edificios catalogados de interés monumental o arqui-

tectónico global, o de restos arqueológicos o paleontológicos, de acuerdo con los artículos 3.2.14 y 3.2.16.

4. En zonas en que se habilite la aplicación de la norma de fondo mínimo, en ningún caso podrá considerarse la construcción de áticos para elevar la superficie edificable sobre los límites vigentes con carácter general.

### Artículo 2.2.32. Elementos salientes, vuelos abiertos y cerrados

1. Del plano general de fachada de un edificio podrán sobresalir los siguientes elementos, regulados por estas normas:

a) Vuelos, abiertos y cerrados.
b) Aleros.
c) Otros cuerpos salientes.
d) Elementos adosados: marquesinas, banderolas y carteles de distintas clases.

2. Se entienden por vuelos de un edificio los elementos constructivos mediante los cuales la superficie utilizable de una planta alzada se proyecta, mediante voladizos o ménsulas, más allá del plano de la fachada.

3. Son vuelos abiertos los que están cerrados solamente por un antepecho o barandilla de protección, y vuelos cerrados los que están aislados con respecto al ambiente exterior en toda su altura.

4. Cuando la proyección horizontal de los vuelos con respecto al plano de fachada de un edificio se sitúe al exterior de la alineación del vial, sobre la vía pública, sus dimensiones vendrán limitadas por las condiciones específicas para los vuelos que se regulan en el artículo 2.2.33 de estas normas. En otro caso, regirán las condiciones establecidas en el artículo 2.2.34.

5. Los cuerpos salientes distintos de vuelos y aleros a los que se refiere la letra c) del párrafo 1 no superarán el vuelo de los aleros.

6. Las marquesinas, banderolas y carteles de distintas clases a los que se refiere la letra d) del párrafo 1 quedarán regulados mediante ordenanzas específicas.

### Artículo 2.2.33. Condiciones de los vuelos sobre la vía pública

1. Salvo indicación expresa en las normas particulares de cada zona, se admitirá que las plantas alzadas de los edificios dispongan vuelos sobre la vía pública que respeten los salientes máximos detallados en la siguiente tabla:

| Ancho de la calle (m) | Saliente máximo (m) |
|---|---|
| =9 a ≤12 | 0,60 |
| >12 a ≤15 | 0,80 |
| >15 a ≤18 | 1,00 |
| >18 a ≤21 | 1,20 |
| >21 | 1,40 |

En calles de anchura inferior a 9 m no se admiten vuelos. Se exceptúan de esta prohibición los edificios situados en la zona B, en los que se admitirán balcones abiertos con barandillas de cerrajería o transparentes, cuyo vuelo no supere los 30 cm, salvo que la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, en informe previo a la licencia, habilite un vuelo mayor por razones de adecuación al entorno; como referencia para establecer los vuelos característicos en el entorno, se considerarán los de los edificios catalogados por su interés ambiental o arquitectónico del tramo de calle en que se sitúe el edificio proyectado. Se remite a los mismos criterios la autorización de miradores, cuando sean admisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.3.11 de estas normas.

En calles provistas de arbolado, las dimensiones máximas de vuelo señaladas en este apartado podrán reducirse hasta donde recomiende la preservación de sus mejores condiciones. Dicha reducción, cuando proceda, vendrá determinada por el Ayuntamiento en el acta de alineaciones y rasantes del solar.

2. Para determinar la anchura de la calle a los efectos previstos en el párrafo anterior, se considerarán las siguientes reglas:

a) En calles, se considerará la anchura comprendida entre alineaciones oficiales de vial opuestas en el tramo correspondiente a la longitud de la manzana en la que se integre la parcela.
b) Cuando la calle incluya una zona verde a la manera de rambla o bulevar, se considerará como anchura la distancia entre las alineaciones oficiales de las parcelas edificables que recaigan a ella.
c) Cuando la anchura de la calle sea irregular, se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana, obtenida dividiendo la superficie de calle correspondiente a dicho frente por la longitud de éste.
d) Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta a estos efectos, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.
e) En plazas, se tendrá en cuenta la anchura de la calle de mayor ancho de las que concurran directamente en la plaza.
f) Sobre los andadores de separación entre las zonas verdes y las parcelas edificables representados en los planos de calificación y regulación del suelo, se permitirán vuelos del saliente que corresponda según lo dispuesto en las anteriores letras b) o e), de acuerdo con la configuración del espacio. Cuando la anchura del andador sea menor que el vuelo permitido por aplicación de estos criterios, se limitará su saliente a aquella dimensión.

Para la mejor aplicación de esta norma, el Ayuntamiento podrá aprobar un catálogo de anchuras del viario, pormenorizado por tramos de calles.

3. El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 m sobre la rasante de la acera en el punto de cota más alto a lo largo del tramo de fachada en que se sitúe, determinado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2.2.21 de estas normas.

4. La suma de las longitudes de todos los vuelos cerrados en una planta en cada paramento de fachada no superará la mitad de la longitud de dicho paramento en esa planta.

5. En los chaflanes se podrán disponer vuelos de la misma dimensión que en la calle más ancha, hasta su encuentro con la línea de limitación de vuelos de la calle más estrecha. Para la verificación de la limitación de longitud de los vuelos cerrados en relación con las longitudes de fachada, los que se habiliten en el chaflán podrán considerarse incluidos, indistintamente, en cualquiera de las dos fachadas o repartirse entre ambas.

6. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación civil sobre vistas oblicuas y luces rectas en los predios colindantes, los vuelos se separarán de los linderos laterales de la parcela una distancia no inferior a la mitad del vuelo máximo permitido según el ancho de calle; además, esa distancia no será inferior a 1 m en vuelos cerrados ni a 0'60 m en vuelos abiertos.

Mediante estudio de detalle o proyecto básico conjunto, podrán establecerse vuelos continuos en edificios adyacentes, siempre que su posición, profundidad y condiciones formales sean idénticas a ambos lados del lindero mutuo. Sin necesidad del estudio de detalle, el proyecto podrá suprimir también el retranqueo lateral de todos o algunos de sus vuelos cuando sean continuación de otros ya existentes en un edificio adyacente, con los que armonizarán sus condiciones formales, de posición y de profundidad.

7. De acuerdo con las condiciones generales establecidas en el artículo 2.2.19 de estas normas, la superficie de los vuelos cerrados es computable a efectos de edificabilidad.

En las zonas de edificación abierta donde se regulen retranqueos y distancias entre edificios, se supondrá a efectos de estas verificaciones que el perímetro de los edificios bordea exteriormente todos los vuelos, cerrados o abiertos.

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

9. No se admitirán vuelos en el interior de los soportales destinados al uso público.

10. Sobre la vía pública, así como sobre espacios libres y zonas verdes colindantes con fachadas de los edificios, se admitirá la disposición de elementos ornamentales en las plantas alzadas que sobresalgan, como máximo, 15 cm del plano definido por las alineaciones oficiales.

11. Las determinaciones contenidas en este artículo no serán de aplicación en suelos de titularidad privada conceptuados como «viales particulares», que se considerarán espacios libres de las parcelas a cuya propiedad estén vinculados; en consecuencia, serán de aplicación las condiciones expresadas en el artículo siguiente.

### Artículo 2.2.34. Condiciones de los vuelos sobre la propia parcela

1. En los tipos de edificación en manzana cerrada, se permitirán vuelos más allá de los planos de la fachada interior, sobre el patio de manzana, en las siguientes condiciones:

a) Los vuelos se situarán dentro de los límites constituidos por las condiciones de ocupación, fondo y cualesquiera otras que afecten al volumen del edificio; su superficie en planta se considerará a efectos de cómputo de la superficie ocupable y su profundidad a efectos de verificación de las condiciones de fondo.

b) Los vuelos cerrados tendrán a todos los efectos la misma consideración que las demás superficies cerradas no voladas, considerándose su superficie a efectos de cómputo de edificabilidad.

c) A excepción de los aleros, en los patios no se admiten vuelos de cualquier tipo, cerrados o abiertos, que reduzcan las dimensiones mínimas establecidas para aquéllos.

2. En los tipos de edificación abierta, podrán proyectarse vuelos más allá de los planos de fachada sobre la superficie de la propia parcela en que se erija la edificación, con las siguientes condiciones:

a) Los vuelos se situarán dentro de los límites constituidos por las condiciones de ocupación, retranqueo, separación a otros edificios interiores o exteriores de la parcela, y cualesquiera otras que afecten al volumen del edificio; su superficie en planta se considerará a efectos de cómputo de la superficie ocupable y su profundidad a efectos de verificación de las condiciones de retranqueos y separación con otros edificios.

b) Los vuelos cerrados tendrán a todos los efectos la misma consideración que los demás cuerpos cerrados no volados, considerándose su superficie a efectos de cómputo de edificabilidad.

3. Cuando, en fachadas retranqueadas con respecto al vial, y siempre que la normativa permita reducir el retranqueo, un vuelo se proyecte simultáneamente sobre la banda frontal libre de la parcela y la vía pública deberá satisfacer las condiciones indicadas para vuelos sobre la propia parcela y, además, no incumplir las correspondientes a los vuelos sobre la vía pública en la parte de la profundidad que se proyecte sobre ella.

### Artículo 2.2.35. Aleros

1. Son los elementos constructivos volados situados en el encuentro de la fachada con la cubierta de un edificio.

2. El vuelo de aleros podrá superar en 0,30 m el vuelo máximo permitido para vuelos abiertos y miradores y podrá alcanzar 0,50 m cuando no se permitan vuelos.

### Artículo 2.2.36. Salientes y elementos adosados en planta baja

1. En tanto no se establezca una ordenanza específica, únicamente se autorizan marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con saliente máximo de la décima parte de la calle, de no existir alguna otra limitación por necesidades del tráfico, siempre que queden retranqueados del bordillo existente o previsto 0,50 m.

2. La altura mínima de arranque de las marquesinas será de 2,50 m sobre la rasante de la acera, medida en el punto de cota más alto a lo largo de la fachada. El punto

más alto de la marquesina no superará la cota de piso de la primera planta alzada del edificio en que se sitúe.

La marquesina contará con un sistema propio de desagüe de aguas pluviales que evite el vertido de aguas sobre la vía pública.

3. Las marquesinas y demás elementos adosados a la planta baja de los edificios satisfarán las condiciones impuestas por el artículo 2.5.15 de estas normas en relación con la distancia de su envolvente a los elementos de arbolado próximos.

## CAPÍTULO 2.3
## RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

### SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE PIEZAS Y LOCALES

#### Artículo 2.3.1. Piezas, piezas habitables y locales

1. Se entiende por «pieza» de un local, vivienda o edificio cada recinto resultante de su división interior mediante paramentos interiores que la separan, de suelo a techo, de otras piezas contiguas, dejando uno o varios huecos de paso.

2. Se entiende por «pieza habitable» toda aquella pieza donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

3. Se entiende por «local» un conjunto de piezas contiguas y comunicadas que se destina a una misma actividad.

#### Artículo 2.3.2. Pieza exterior

Se define como «pieza exterior» la que disponga de huecos que abran a:

a) una vía pública, sea calle o plaza, o un espacio libre público;
b) un espacio privado que deba permanecer libre de edificación conforme a las normas de la zona que sean de aplicación, o
c) un patio que cumpla las condiciones requeridas por estas normas.

#### Artículo 2.3.3. Ventilación

1. Se define como «ventilación» la capacidad de renovación del aire del volumen completo de una pieza, haciendo penetrar aire del exterior.

2. La ventilación podrá resolverse, conforme a estas normas y demás disposiciones sectoriales aplicables, mediante alguna de las disposiciones siguientes:

a) Ventilación natural directa, con huecos practicables abiertos directamente al exterior.
b) Ventilación natural conducida (aspiración estática), mediante conductos o elementos similares que comunican el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por efecto de la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior, sin interposición de medios mecánicos.
c) Ventilación forzada, mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción del aire.

3. Si la pieza o el local albergara funciones productoras de gases o humos, éstos deberán prever su ventilación propia a través de «shunts» o conductos adecuados, sin que pueda ventilarse directamente a través de fachadas, patios comunes, balcones o ventanas. Deberán satisfacerse las normas específicas establecidas para la evacuación de humos.

#### Artículo 2.3.4. Iluminación

1. Se define como «iluminación» la capacidad de proveerse de luz de una pieza. La iluminación de piezas y locales podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o bien mediante sistemas de alumbrado artificial.

2. Toda pieza de cualquier uso contará con un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel mínimo de iluminación de 50 lux medidos sobre un plano horizontal situado a 0'75 m de altura sobre el suelo.

#### Artículo 2.3.5. Condiciones de ventilación e iluminación de piezas habitables y locales de uso residencial

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de iluminación y de ventilación natural, conforme a lo establecido en los artículos 2.3.2 y 2.3.15 de estas normas y en cuanta normativa sectorial resulte de aplicación.

#### Artículo 2.3.6. Condiciones de ventilación e iluminación de piezas habitables y locales de uso no residencial

1. Todas las piezas habitables de uso no residencial tendrán ventilación e iluminación, preferentemente por medios naturales.

2. Se permitirá la iluminación o la ventilación artificial de estas piezas siempre que se garantice la existencia de niveles lumínicos y de renovación del aire adecuados, en las condiciones que exija la normativa sectorial o específica aplicable según las características y destino de las piezas y el número de personas que acoja.

3. En piezas destinadas a trabajos o actividades laborales será exigible un nivel mínimo de iluminación de 500 lux.

4. Toda pieza habitable adscrita a usos que puedan ser asimilados, a estos efectos, a los de vivienda, dispondrá de ventilación e iluminación en las mismas condiciones que las piezas de vivienda, incluyéndose en este precepto no sólo los usos residenciales no considerados de vivienda (grupos 2 y 3 en el artículo 2.7.1), sino también cualesquiera otros asimilables, productivos o de servicios.

5. Los locales en los que se desarrollen actividades que, por causa del proceso productivo que conllevan o por otras circunstancias contempladas por la normativa sectorial que las regula, requieran condiciones especiales incompatibles con el cumplimiento de las normas que anteceden, quedarán eximidas de ello, debiendo satisfacer, en todo caso, las disposiciones específicas contenidas en la legislación laboral aplicable.

#### Artículo 2.3.7. Piezas habitables en plantas de sótano y semisótano

1. La instalación en plantas de sótano y semisótano de piezas habitables adscritas al uso residencial sólo podrá efectuarse en las condiciones establecidas en la sección tercera de este capítulo para las viviendas, y siempre que las condiciones de uso y aprovechamiento de la zona lo consientan.

2. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas a usos no residenciales será admisible si se cumplen las condiciones de ventilación e ilumi-

nación señaladas en el artículo 2.3.6 de estas normas, así como las condiciones de seguridad que sean de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica, y siempre que las condiciones de uso y aprovechamiento de la zona lo consientan.

## SECCIÓN SEGUNDA: PATIOS

### ARTÍCULO 2.3.8. PATIOS

1. Se define como «patio» un espacio privado no edificado a partir de una cierta altura, y rodeado en todo o parte de su perímetro por fachadas de edificios que abren huecos a él.

2. «Patio de manzana» es el que se sitúa en el interior de una manzana cerrada, delimitado por las fachadas interiores de edificios cuya fachada principal da a las calles que delimitan la manzana.

Los patios de manzana pueden responder a una definición de forma, dimensiones y posición concretada con precisión por el planeamiento, o bien al resultado de la agregación de sucesivos espacios libres o no edificados en altura, situados en el fondo de las parcelas que forman la manzana y resultantes de las distintas normas de edificación aplicadas en las parcelas. En este caso, el espacio resultante tiene igualmente la consideración de patio de manzana a efectos de estas normas.

3. «Patio de parcela», «de luces» o «luna» es el patio que se sitúa íntegramente dentro de una misma parcela, salvo que se trate de un supuesto de patio mancomunado acorde con lo dispuesto en el artículo siguiente. Puede ser abierto, cuando cuente con una embocadura a la vía pública o a un espacio libre, o cerrado, en caso contrario.

### ARTÍCULO 2.3.9. PATIOS MANCOMUNADOS

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

Si hay diferencia de cotas entre las parcelas, se cumplirán en todo caso las luces rectas de los huecos que se establecen en el artículo siguiente.

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

### ARTÍCULO 2.3.10. PATIOS CERRADOS O INTERIORES.

1. «Patio cerrado» o «interior» es aquel que tiene su perímetro ocupado por edificación.

2. Para que las piezas habitables que den a un patio cerrado interior 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 $m^2$.

Los mínimos aplicables se ajustarán al cuadro siguiente, según el número de plantas:

| Número de plantas | Altura | Lado mínimo | Superficie mínima |
|---|---|---|---|
| **1** | 2'80 m | 3,00 m | 9,00 m² |
| **2** | 5'60 m | 3,00 m | 9,00 m² |
| **3** | 8'40 m | 3,00 m | 9,00 m² |
| **4** | 11'20 m | 3,00 m | 11,20 m² |
| **5** | 14'00 m | 3,50 m | 17,50 m² |
| **6** | 16'80 m | 4,20 m | 25,20 m² |
| **7** | 19'60 m | 4,90 m | 34,30 m² |
| **8** | 22'40 m | 5,60 m | 44,80 m² |
| **9** | 25'20 m | 6,30 m | 56,70 m² |
| **10** | 28'00 m | 7,00 m | 70,00 m² |
| **11** | 30'80 m | 7.70 m | 84,70 m² |
| **12** | 33'60 m | 8,40 m | 100,80 m² |

Para la determinación de la superficie del patio, se considerará únicamente aquélla en que pueda inscribirse un circulo de diámetro igual a un cuarto de la altura, sin incluir las superficies ocupadas por los vuelos de galerías, balcones u otros cuerpos salientes de los planos de fachada.

La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las piezas habitables que ventilen en él, hasta la cara superior del forjado del techo de la última planta de la edificación que rodee el patio en más del 50% de su perímetro.

3. 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 exceptúan de esta condición los patios de luces de edificios existentes cuando, en virtud de las normas 2.3.12 y concordantes, se utilicen para la instalación de nuevos ascensores, en cuyo caso se aplicarán las condiciones excepcionales contenidas en dicho artículo.

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 hubiera voladizos, se descontará su saliente, aun cuando sean abiertos.

4. Cuando solamente ventilen a través de él piezas no vivideras o escaleras, el patio deberá cumplir las siguientes dimensiones:

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

— Superficie mínima: un sexto de la altura elevado al cuadrado, y no menos de 9 m².

5. Salvo que se trate de un supuesto de mancomunidad de patios acorde con lo dispuesto en el artículo anterior, los patios lindantes por uno de sus lados con otras fincas cumplirán las condiciones expresadas con la consideración de dicho lindero como una fachada más, aun cuando no estuviera construido.

### Artículo 2.3.11. Patios de parcela abiertos a fachadas o a patios de manzana

1. Se denomina «patio abierto» a fachada o a patio de manzana al resultante por retranqueo de la edificación respecto del plano general de fachada, cuando este retranqueo sea superior a 1'50 m.

2. Se permiten patios abiertos a las fachadas o a los patios de manzana, siempre que resulten acordes con las condiciones de posición de la zona y su planta satisfaga las siguientes dimensiones:

— El lado abierto tendrá como mínimo 6 m.

— En la planta podrá inscribirse un círculo de 6 m de diámetro mínimo. En el caso de ser la profundidad del patio menor de 6 m, para verificar esta condición se considerarán las prolongaciones virtuales hacia el exterior de los planos de fachada laterales.

— La profundidad no será superior a 1,5 veces la longitud del lado abierto.

— Las luces rectas de los huecos que recaigan a él serán, al menos, las establecidas para patios cerrados.

### Artículo 2.3.12. Condiciones comunes a los patios

1. Los patios estarán libres de edificación a partir del nivel de la primera planta cuyos huecos ventilen a ellos, salvo que se establezca otra cosa en las normas de las zonas.

2. No obstante, en patios de edificios existentes podrá autorizarse la instalación de recintos de ascensores, aunque de ello resulte la reducción de las superficies actuales, o de las luces rectas de las piezas habitables recayentes hasta un mínimo de 2 m, siempre que se justifique en el proyecto la necesidad de recurrir a esta localización para satisfacer unas adecuadas condiciones de accesibilidad.

En los casos en que se demuestre que la instalación de ascensor exige inevitablemente sobrepasar los límites expresados en el párrafo anterior, por reducir las luces rectas a menos de 2 m, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación siempre que el recinto del ascensor se construya con materiales permeables a la luz y al aire, tales como lamas de vidrio o mallazos metálicos.

3. Cuando en edificios de interés monumental o arquitectónico global (a) sea preceptivo el mantenimiento de patios o de fachadas interiores que limiten espacios de ventilación que incumplan las dimensiones mínimas establecidas por el plan general para la ventilación de piezas habitables o para la adquisición de la condición de vivienda exterior, y recaigan a dichos patios viviendas que incumplan esas condiciones, podrá admitirse, excepcionalmente y mediante expediente administrativo individualizado y

motivado, que en actuaciones de restauración o de rehabilitación se mantengan dichas viviendas, siempre que su número y superficie total no superen los que hubiera antes de la intervención.

4. Los patios no podrán cubrirse.

5. En cada nivel, las fachadas a los patios podrán mantenerse en el mismo plano o retranquearse con respecto a las fachadas de las plantas inferiores, pero no podrán formar salientes con respecto a éstas.

Si la última planta se retranquea 3 o más metros con respecto a la penúltima en todo el perímetro del patio, no se tendrá en cuenta aquélla para calcular las dimensiones mínimas del patio.

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

### Artículo 2.3.13. Patios ingleses

1. Se entiende por «patio inglés» un patio situado ante la fachada del edificio, cuya cota de suelo está por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

2. Deberá cumplir las condiciones reguladas en la sección segunda de este capítulo en cuanto a dimensiones, y estar dotado de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Para la determinación de las dimensiones mínimas, se considerará la altura real de los paramentos que lo circundan, incluyendo la de aquellas construcciones o edificios que pudieran rodearlo parcialmente sobre la rasante.

Su anchura mínima será de 3 m, pudiéndose reducir en su base hasta 2'50 m en el caso de que el paramento enfrentado a la fachada se sustituya por un talud convenientemente tratado o ajardinado, que forme un ángulo inferior a los 60 grados sexagesimales con la línea del forjado de piso de la pieza habitable.

## Sección tercera: CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS O LOCALES DE VIVIENDA

### Artículo 2.3.14. Alcance de la regulación

Las condiciones recogidas en esta sección sólo serán aplicables a las obras de nueva planta y a aquellas otras que impliquen variación del número y la posición de las viviendas en un edificio existente, o cuya entidad y circunstancias específicas permitan la adaptación total o parcial a ellas, a juicio del órgano competente para otorgar la licencia.

### Artículo 2.3.15. Vivienda exterior

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

a) Condiciones de higiene: en la vivienda existirá una pieza habitable destinada a estancia cuyo hueco de ventilación e iluminación se sitúe en un paramento que dé frente, en una longitud de fachada mínima de 3 m, medidos en el interior de la pieza, a alguno de los tres tipos de espacios siguientes:

— Un vial o espacio libre de uso público, directamente en el caso de edificios alineados a vial, o mediando la banda de retranqueo determinada de acuerdo con las normas particulares de cada zona, en el caso de edificación abierta.

— Un patio abierto privado, acorde con las condiciones indicadas en el apartado 2.º del artículo 2.3.11 de estas normas, unido a un vial o espacio libre público, o bien a otro espacio libre privado cerrado en el que pueda inscribirse un círculo de 16 m de diámetro, siempre que la fachada de la estancia sea paralela a la abertura del patio abierto.

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

— Un espacio libre privado cerrado que cumpla la condición de que, para una vivienda determinada, pueda inscribirse en aquél un círculo de diámetro igual a los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de coronación del testero opuesto, según su altura máxima edificable y que, en todo caso, será como mínimo de 9 m. La citada anchura corresponderá a luces rectas y normales al hueco.

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

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

### Artículo 2.3.16. Programa mínimo y dimensiones de habitaciones

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

2. Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima, calculada conforme a lo indicado en el artículo 2.2.17 de estas normas, de 37 $m^2$.

3. Las superficies útiles mínimas de las piezas serán las siguientes:

| | | |
|---|---|---|
| Estancia-Cocina | viviendas de 1 dormitorio | 18 m² |
| | viviendas de 2 dormitorios | 20 m² |
| | viviendas de 3 dormitorios | 24 m² |
| | viviendas de 4 dormitorios | 24 m² |
| Estancia-comedor | viviendas de 1 dormitorio | 14 m² |
| | viviendas de 2 dormitorios | 16 m² |
| | viviendas de 3 dormitorios | 18 m² |
| | viviendas de 4 dormitorios | 20 m² |
| Dormitorio de 2 camas | | 10 m² |
| Dormitorio de 1 cama | | 6 m² |
| Cocina (superficie cerrada) | | 6 m² |
| Aseo principal | | 3 m² |
| Aseo secundario | | 1,5 m² |

Para calcular las superficies mínimas de las estancias, se considerarán «dormitorios» todas aquellas piezas habitables proyectadas, exceptuadas las propias estancias y las cocinas.

4. A los aseos no se accederá nunca directamente desde la cocina o la estancia, y ningún dormitorio servirá de paso obligado a otro dormitorio. Existirá siempre un aseo con los servicios básicos (inodoro, lavabo y ducha), al que no se acceda directamente desde ninguna otra habitación, excepto en el caso de viviendas con un solo dormitorio.

5. La cocina tendrá una anchura mínima de 1’80 m.

6. En todas las viviendas existirá al menos un dormitorio de 10 $m^2$ de superficie útil.

7. En todas las habitaciones de menos de 10 $m^2$ se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo de 2 m; en las de 10 $m^2$ o más, un circulo de 2,50 m, y en la estancia un círculo de 3 m de diámetro.

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

9. Los pasillos tendrán una anchura mínima de 0’85 m. Podrán tener resaltos de elementos constructivos de saliente no mayor de 0’10 m en anchura y 0’40 m en longitud, siempre que no se encuentren enfrentados a huecos de paso. La disposición de huecos y pasillos permitirá el paso de objetos con dimensiones en planta hasta 0’50 por 1’80 m.

10. En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde el espacio público.

### Artículo 2.3.17. Cuartos trasteros

1. Se entienden por trasteros las piezas no habitables adscritas a las viviendas para guardar enseres del ajuar doméstico.

A los efectos de estas normas, sólo se considerarán trasteros las piezas no habitables que se destinen exclusivamente a ese fin, cuando sea imposible su incorporación a las viviendas y tengan acceso directo desde la calle, el garaje o las zonas comunes del edificio, salvo lo indicado en el apartado siguiente para las viviendas unifamiliares.

2. La superficie de los trasteros no contabilizará a efectos de cómputo de la edificabilidad cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- No habrá más de un trastero por vivienda. Cada trastero estará adscrito a una vivienda concreta como parte inseparable, lo que se hará constar como condición de la licencia y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.
- La superficie útil máxima de cada trastero será de 8 $m^2$.
- En edificios de vivienda colectiva, el conjunto de los trasteros más las zonas de acceso y distribución no superará una superficie equivalente a la suma de las superficies construidas de todos ellos (reducidas en proporción al exceso en aquellos que superen una superficie útil de 8 $m^2$), más una superficie de 2 $m^2$ por trastero; en ambos términos, se considerará un número máximo de trasteros igual al número de viviendas del edificio. El exceso de esta superficie se tendrá en cuenta a efectos del cómputo de edificabilidad.
- En edificios de vivienda colectiva, estarán situados en plantas inferiores a la baja o bajo los faldones de la cubierta; sus accesos tendrán lugar exclusivamente por zonas comunes del edificio.
- En edificios de vivienda unifamiliar, el acceso al trastero se realizará desde el exterior de la vivienda, el garaje o anejos, cuando no se sitúe en plantas inferiores a la baja o se incluya en los faldones de la cubierta.

### Artículo 2.3.18. Altura libre de plantas

1. La altura mínima libre para todo local con uso de vivienda, en cualquier planta en que se sitúa, será de 2’50 m, medidos desde la cara superior del suelo a la cara inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales de acabado superficial.

2. En las piezas abohardilladas, se exigirá el cumplimiento simultáneo de las dos condiciones siguientes:

- una superficie igual a la mínima exigida en razón de su destino por el artículo 2.3.16 de estas normas deberá tener una altura igual o superior a 1'90 m;
- el volumen encerrado en la pieza, considerando solamente la parte cuya altura libre supere 1'50 m de altura, no será inferior al producto de multiplicar por una altura virtual de 2'50 m la superficie mínima exigida en razón de su destino por el artículo 2.3.16.

3. En vestíbulos, pasillos y aseos, la altura libre podrá reducirse mediante falsos techos impuestos por razones constructivas hasta 2'25 m; en las restantes piezas, podrá aceptarse una reducción parcial de la altura hasta 2'25 m por razones constructivas, siempre que la superficie de la zona en la que se produzca no supere el 30% de la superficie útil de la habitación.

### Artículo 2.3.19. Condiciones de ventilación e iluminación de las piezas habitables y no habitables en locales de uso residencial

1. Para cumplir lo prescrito en el párrafo primero del artículo 2.3.5 de estas normas, toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de uno o más huecos de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la superficie útil en planta de la pieza. La suma de superficies de iluminación de los huecos de una vivienda no será inferior a un sexto (1/6) de la suma de superficies útiles de las piezas habitables. Se considerarán piezas habitables la estancia, el comedor, la cocina, los dormitorios y cuantas piezas de la vivienda se atuvieran a la definición contenida en el párrafo segundo del artículo 2.3.1 de estas normas.

2. Las superficies de ventilación natural que proporcionen las partes practicables de los huecos de iluminación en las piezas de los locales de uso residencial no serán inferiores a los dos tercios de los mínimos señalados en el párrafo anterior.

3. No se permiten piezas habitables de uso residencial en plantas por debajo de la baja, excepto en el caso de plantas de viviendas unifamiliares que, de acuerdo con el artículo 2.2.25 de estas normas, tengan la condición de semisótano, siempre que tengan sus huecos sobre la rasante o recaigan a patios ingleses que cumplan las condiciones expresadas en el artículo 2.3.13.

4. En los baños, aseos, despensas y demás piezas sin ventilación natural, deberán disponerse conductos de ventilación por aspiración estática o ventilación forzada que aseguren la renovación del aire.

En las cocinas, se dispondrán conductos de ventilación forzada que aseguren la evacuación del vapor de agua, gases y humos que se produzcan en ella.

Los sistemas de ventilación se ajustarán a la normativa sectorial de la vivienda aplicable.

### Artículo 2.3.20. Ordenanzas de calidad e higiene de la edificación

Las condiciones aplicables de calidad, comodidad, seguridad e higiene se regularán por las normas sectoriales del estado y de la comunidad autónoma aplicables, y con reglamentación detallada de las condiciones sanitarias, higiénicas y de ornato de la construcciones y los terrenos de su entorno.

### Artículo 2.3.21. Viviendas situadas en la planta baja de edificios de vivienda colectiva

1. Además de las condiciones de habitabilidad y superficie expresadas en los artículos anteriores de este capítulo y en el resto de normas vinculantes, las viviendas situadas total o parcialmente en la planta baja de los edificios de vivienda colectiva satisfarán las condiciones expresadas en este artículo.

2. Salvo que la normativa específica de la zona prevea otra cosa, las piezas lindantes directamente con la vía pública o con espacios libres de uso no privativo de los titulares de la vivienda tendrán su pavimento elevado al menos 1 m sobre la rasante de la acera o sobre la del terreno definitivamente urbanizado inmediato a la fachada correspondiente, en cualquier punto de ésta. No regirá esta condición cuando entre la fachada y la vía pública u otros espacios de uso público o colectivo se interponga un espacio libre privativo cerrado cuya anchura sea igual o mayor de 2 metros.

3. El acceso a las viviendas de planta baja se producirá, en principio, a través de los zaguanes generales del edificio o de terrenos privados que no sean de uso público.

No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar el acceso a las viviendas de planta baja por zaguanes comunes a dos o más de ellas, o directamente desde el exterior, cuando lo justifique el tipo de edificación y su entorno, y, en particular, cuando los accesos se abran a espacios de uso privado intermedios entre la calle y el edificio, y cuando éste se sitúe en calles o espacios libres públicos con una circulación moderada, donde predomine el uso residencial o sean frecuentes las viviendas unifamiliares.

Cuando el acceso se realice a través de zaguanes exclusivos para las viviendas de planta baja, éstos cumplirán las condiciones generales requeridas a esos espacios por la normativa vigente. Si se accede directamente al interior de la vivienda, será obligatorio interponer entre el exterior y sus piezas vivideras un vestíbulo que garantice su privacidad, con una superficie útil mínima de 2'25 $m^2$.

En cualquier caso, las viviendas situadas en planta baja satisfarán todas las condiciones de accesibilidad y evacuación exigidas con carácter general, situando las escaleras y rampas que las comuniquen con el exterior, directamente o a través de un zaguán, en el interior de la parcela y sin invadir el espacio público.

4. En las fachadas de las viviendas lindantes con espacios de dominio o uso público no se abrirán huecos de vistas cuyo borde inferior diste menos de 1'80 m del pavimento exterior, sin perjuicio de la altura mínima de protección exigida por la normativa técnica de la edificación. Si un hueco se prolonga por debajo de esta cota, deberá cerrarse con un paño fijo traslúcido pero impermeable a la vista, salvo que ante él haya un antepecho que no sea transparente e impida ver el interior de la vivienda hasta una altura de 1'80 m; dicho antepecho podrá estar incluido en el espesor del muro en el que se abra el hueco o en una terraza antepuesta a él.

Las hojas, persianas y elementos de protección de las puertas y ventanas abiertas sobre espacios de dominio o uso público no podrán sobresalir de las fachadas ni abrir hacia fuera.

No se admitirá la colocación de toldos, jardineras u otros elementos proyectados sobre espacios de uso público.

5. Cuando la habitaciones vivideras de las viviendas de planta baja dispongan de vanos abiertos en fachadas que recaigan a vías cuya calzada comprenda cinco o más carriles, la autorización estará condicionada a la presentación de un estudio específico que acredite que los niveles de inmisión del ruido producido por el tráfico satisfacen las condiciones impuestas por la normativa sobre contaminación acústica.

6. No se admitirán las salidas de aire acondicionado, refrigeración ni extracción situadas a una altura inferior a 2'30 m sobre el nivel de la acera.

7. En las partes de las viviendas de planta baja en que no haya construidas plantas inferiores y en los tramos de su contorno donde la cota del terreno exterior supere la del pavimento interior, se asegurará su aislamiento térmico, impermeabilización y drenaje por medio de las disposiciones constructivas que sean adecuadas.

#### Artículo 2.3.22. Limitaciones de zona para la construcción de nuevas viviendas en planta baja

No se admitirá la construcción de nuevas viviendas en la planta baja de edificios de vivienda colectiva cuando se sitúen en los siguientes lugares:

a) Zonas donde no lo permita la normativa específica.

b) Ámbitos donde lo prohíban los planes especiales de ordenación de la actividad comercial a que se refieren los artículos 2.6.9,3 y 2.5.2 de estas normas, y, en defecto de éstos, en los ámbitos a que se refieran, cuando las viviendas hubieran de limitar con las siguientes avenidas, paseos, calles o plazas: Alfonso I, plaza de Ariño, plaza del Carmen, avenida de César Augusto, plaza de César Augusto, Cinegio, Conde de Aranda, paseo de la Constitución, Coso, Cuatro de Agosto, Don Jaime I, Espoz y Mina, paseo de Fernando el Católico, Gran Vía, plaza de San Francisco, Independencia, plaza del Justicia, Libertad, plaza de la Magdalena, Manifestación, Mártires, Mayor, plaza del Pilar, plaza de Salamero, plaza de San Bruno, plaza de San Felipe, plaza de San Miguel, plaza de San Pedro Nolasco, San Vicente de Paúl, plaza de Santa Cruz, plaza de Santa Engracia, plaza de Santiago Sas, plaza de la Seo, plaza de Sinués Urbiola y plaza de los Sitios.

En desarrollo del plan general y mediante el procedimiento de tramitación de los planes especiales, el Ayuntamiento podrá aprobar catálogos de calles en las que se prohíbe la construcción de nuevas viviendas en la planta baja o modificar los aprobados.

## Sección cuarta: TRANSFORMACIÓN EN VIVIENDAS DE LOCALES SITUADOS EN LA PLANTA BAJA DE EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA

#### Artículo 2.3.23. Transformación en viviendas de locales de planta baja existentes y situados en zonas donde el planeamiento admite el uso

La transformación en viviendas de locales situados en la planta baja de edificios de vivienda colectiva, o la ampliación con ellos de viviendas emplazadas en la planta inmediatamente superior, se admitirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

a) No haya limitaciones urbanísticas que impidan aumentar el número de viviendas del edificio, aumentar su superficie o construirlas en su planta baja, supuesto en el que deberá aplicarse lo dispuesto en el artículo 2.3.26 de estas normas.

b) Las viviendas nuevas o ampliadas satisfagan las condiciones requeridas por los artículos 2.3.24 y 2.3.25 de estas normas, así como por el 2.3.21 en todo aquello que dichos artículos no modifiquen o maticen expresamente.

c) No se verifique ninguno de los siguientes supuestos:

— Locales limítrofes con las vías donde el artículo 2.3.22 prohíbe nuevas viviendas en planta baja, con las excepciones que ahí se indican.

— Ámbitos donde prohíban las nuevas viviendas en planta baja los planes especiales de ordenación de la actividad comercial a que se refieren los artículos 2.6.9,3 y 2.5.2 de estas normas, y locales susceptibles de uso comercial situados en los ejes comerciales principales y secundarios reconocidos por el Ayuntamiento. En defecto de dichos planes especiales y de un señalamiento formal de dichos ejes posterior a la aprobación de la modificación aislada número 221 del plan general de ordenación urbana, se considerarán a estos efectos las siguientes vías:

- Ejes principales: avenida de Madrid, Delicias, Marcelino Unceta, avenida de Navarra, Conde de Aranda, Pablo Gargallo, avenida de San José, avenida de Tenor Fleta, Miguel Servet, Compromiso de Caspe, Camino de las Torres, avenida de América, Coso, Don Jaime I, Alfonso I, San Miguel, paseo de Fernando el Católico, avenida de Goya y avenida de Cesáreo Alierta.
- Ejes secundarios: Tomás Bretón, Pedro María Ric, avenida de Santa Isabel, Cortes de Aragón, León XIII, García Sánchez, Doctor Iranzo, paseo de Teruel, Salvador Minguijón, avenida de María Zambrano, San Juan de la Peña, Francisco de Vitoria, avenida de César Augusto, Reina Fabiola, María Agustín, avenida de Cataluña, Duquesa de Villahermosa, paseo de las Damas, José María Lacarra, Ildefonso Manuel Gil, Salvador Allende, San Vicente Mártir, Don Pedro de Luna, Santander, Independencia, Méndez Núñez, Monasterio de Siresa, Pablo Iglesias, vía Universitas, San Ignacio de Loyola, San Vicente de Paúl, avenida de Valencia, Hernán Cortés, paseo de Calanda, Jerónimo Zurita, avenida de la Jota, paseo de Sagasta, paseo de Cuéllar, Corona de Aragón, Lasierra Purroy y Sobrarbe.

— Locales pertenecientes a edificios o conjuntos catalogados donde el propio catálogo o la comisión de patrimonio competente lo consideren inadecuado.

— Locales pertenecientes a edificios fuera de ordenación.

— Locales situados en plantas bajas que de acuerdo con el reglamento de dominio público hidráulico no puedan dedicarse al uso residencial por su riesgo de inundación.

— Locales cuya transformación deniegue motivadamente el Ayuntamiento por dedicarse otros locales del mismo edificio o de edificios próximos a actividades que considere incompatibles con el uso residencial en planta baja. En particular, se denegará la transformación cuando el local linde con discotecas, bares con música, pubs u otros locales dedicados a actividades especialmente molestas para las viviendas. Tampoco se admitirá la transformación en vivienda cuando el local se sitúe en las zonas saturadas delimitadas en aplicación de la ordenanza municipal de distancias mínimas y zonas saturadas, salvo que el servicio municipal competente informe, en la tramitación del procedimiento de obtención de licencia, que se verifican las condiciones fácticas para la supresión de la zona, de acuerdo con el artículo 18 de la ordenanza municipal de distancias mínimas y zonas saturadas.

— Salvo en proyectos que prevean la rehabilitación integral del edificio, locales donde esté en funcionamiento una actividad comercial, industrial, de oficinas o de estacionamiento de cinco o más vehículos, o lo haya estado en los 36 meses anteriores a la solicitud del cambio de uso.

— Otros locales donde concurran circunstancias semejantes.

### Artículo 2.3.24. Condiciones específicas de diseño de las viviendas nuevas o ampliadas en la planta baja de edificios existentes

1. Las viviendas resultantes de la conversión de locales de planta baja, cuando no sean ampliación de otras existentes antes, tendrán una superficie útil mínima de 45 $m^2$, siempre que la superficie continua transformada en planta baja no supere los 140 $m^2$ y no se promuevan más de dos viviendas.

Cuando la superficie continua transformada en planta baja sea superior a 140 $m^2$, las viviendas resultantes deberán tener una superficie útil mínima de 55 $m^2$.

Cuando la superficie continua transformada en planta baja no permita al menos una vivienda con 45 $m^2$ útiles, el Ayuntamiento podrá admitir una superficie menor, siempre que se alcancen los 37 $m^2$ exigidos con carácter general por el artículo 2.3.16 de estas normas y que sólo se construya una vivienda. No se admitirá esta reducción cuando el local o locales en que se sitúa la nueva vivienda propuesta tenga una superficie mayor y se pretenda que parte de ella continúe dedicada a usos distintos de la vivienda.

En todos los casos, la distribución de las viviendas y el número máximo de ocupantes se condicionará al cumplimiento del citado artículo 2.3.16 y el resto de normas que sean de aplicación.

2. De acuerdo con el artículo 2.3.16 y el concepto de vivienda en el plan general de ordenación urbana, cada una de las que se admitan en virtud de esta sección se destinará a un sólo núcleo de convivencia y todas sus piezas estarán a su disposición, ya la utilicen sus propietarios o arrendatarios.

No se admiten usos de residencia comunitaria, salvo que formen parte de establecimientos desarrollados también en las plantas superiores que satisfagan las condiciones impuestas a dichos usos en estas normas.

3. El Ayuntamiento podrá reducir o eximir de la elevación mínima del pavimento interior requerida en el artículo 2.3.21,2 a las viviendas nuevas o a sus ampliaciones en planta baja cuando la configuración de ésta no permita cumplirla y se verifique uno de estos tres supuestos:

a) Siempre que la altura libre del local, las posibilidades de acceso u otras razones objetivas lo justifiquen, la elevación de 1 m con respecto al exterior requerida con carácter general podrá reducirse hasta un mínimo de 50 cm.

b) Cuando el edificio está protegido por el catálogo de inmuebles de interés histórico-artístico y la transformación se estime conveniente para la conservación del edificio, la elevación mínima podrá reducirse hasta donde sea preciso.

c) Cuando el edificio se haya construido antes de 1959 y se sitúe en la zona B del plan general y dentro de sus áreas de referencia 2, 3, 6 o 49, la elevación mínima podrá reducirse hasta donde sea preciso.

Además, el Ayuntamiento podrá adoptar las siguientes determinaciones, juntas o por separado:

— Cuando, según el artículo 2.3.21,4, se requiera una elevación mínima de los huecos de vistas de 1’80 m con respecto al pavimento exterior, reducirla hasta 1’50 m, siempre que los vidrios situados por debajo de 1’80 m sean traslúcidos pero impermeables a la vista. Si para cumplir las condiciones de ventilación es necesario que la parte de la hoja situada por debajo de 1’80 m sea practicable, las ventanas serán de tipo oscilobatiente.

— En casos singulares de los supuestos (b) y (c), reducir la elevación mínima de los huecos de vistas hasta 1’20 m con respecto a la cota del espacio de uso público colindante, con las mismas condiciones señaladas en el punto anterior para los vidrios y el tipo de apertura de las ventanas.

Las exenciones contempladas en este apartado tendrán carácter discrecional y las motivará el informe del servicio municipal competente para la tramitación de la licencia, en el que se expondrán las razones y circunstancias concretas que concurran, relacionadas con la intimidad de la vivienda, la tranquilidad de la calle, la conveniencia de la rehabilitación del edificio, la distribución interior, etc.

4. Cuando la vivienda tenga dos o más fachadas distintas hacia la vía pública o espacios privados, u ocupe la planta baja y la inmediata superior, el Ayuntamiento podrá reducir o eximir de la elevación mínima del pavimento interior expresada en este artículo, en relación con el 2.3.21,2, en una o más fachadas, siempre que se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

— En ninguna de ellas hay huecos de vistas con menor elevación con respecto a la rasante de la acera o terreno colindante definitivamente urbanizado que la exigida por el apartado 3.º de este artículo.

— La vivienda tiene otra fachada, en la planta baja o en la superior, si tiene más de un nivel, donde sí se verifica esa condición y a la que recae, al menos, la estancia principal de la vivienda.

5. Excepcional y motivadamente, el Ayuntamiento podrá autorizar la habilitación de un bajo comercial como vivienda sin elevación del pavimento en las piezas lindantes con espacios exteriores de uso público, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

— Que al menos uno de los moradores de la vivienda acredite, mediante el correspondiente certificado del órgano competente de la Administración, la condición de persona con movilidad reducida por razón de discapacidad permanente. En futuras reformas de la vivienda se requerirá que se mantenga esta situación para no exigir su adecuación a la normativa general.

— Que los servicios técnicos municipales entiendan que ésta es la opción más adecuada para garantizar el acceso a personas con la discapacidad indicada.

— Que se cumplan todas las demás condiciones expresadas en el artículo 2.3.21, y en particular la referida a la elevación de los huecos de vistas con respecto a los espacios exteriores de uso público, con las correcciones expresadas en el apartado 3.º de este artículo. Cuando lo exija su elevación sobre el pavimento interior de la vivienda, dispondrán de los mecanismos precisos para facilitar la ventilación natural de las piezas.

El proyecto acreditará la posibilidad de adaptar más adelante la vivienda a la normativa general, con las elevaciones del pavimento que sean pertinentes. Por tanto, la altura libre del local será tal que, una vez efectuada dicha elevación, las piezas afectadas mantengan una altura libre igual o superior a 2'50 m, con las correcciones que pudieran proceder en virtud del apartado 1.º de este artículo.

6. En todos los casos, la altura libre de la vivienda podrá reducirse en los vestíbulos, paseos y aseos, o en alguna porción de las demás piezas, conforme a lo previsto por el artículo 2.3.18,3 de estas normas.

7. La condición de vivienda exterior podrá obtenerse de un espacio libre privado cerrado que en las plantas primera y superiores satisfaga las condiciones exigidas por el artículo 2.3.15 de estas normas, pero que esté fragmentado en la baja por cerramientos de separación entre propiedades que limiten su profundidad y superficie por debajo de esos mínimos, siempre que la distancia desde los huecos correspondientes hasta el cerramiento enfrentado no sea inferior a 4'50 m y que la superficie del espacio libre privado en planta baja no sea menor de 16 $m^2$.

8. Siempre que sea viable, las viviendas procedentes de la transformación de locales de planta baja tendrán entrada desde el zaguán o el núcleo general de comunicaciones verticales del edificio. Cuando el proyecto justifique suficientemente, a juicio del Ayuntamiento, que esa solución no es viable o adecuada, las viviendas podrán tener entrada desde un nuevo zaguán accesible desde el espacio público o directamente desde éste. Cuando en la planta baja de un edificio haya o pueda llegar a haber más de una nueva vivienda y sea factible, se les dotará de zaguán común.

Para valorar la viabilidad o adecuación de la entrada a las nuevas viviendas, se tendrán en cuenta las condiciones físicas del zaguán general existente, la admisión de dicho acceso por la comunidad de propietarios y las características del entorno urbano y edificado, según lo expresado en el artículo 2.3.21,3. En cualquier caso, se satisfarán las condiciones de accesibilidad , evacuación y privacidad exigidas en este último artículo.

No se aceptará el acceso a una vivienda por otra vivienda o por un local de distinto uso.

9. El proyecto que contemple la transformación de un local comercial en vivienda deberá atenerse a lo dispuesto por el artículo 2.5.4 de estas normas para las modificaciones de fachada, garantizando la coherencia de la actuación con el resto de ésta y con las normas de zona en cuanto a materiales, colores y composición; en particular, se tendrá en cuenta la adecuación general de macizos y huecos y el tratamiento diferenciado o bien integrado, según proceda, de la planta baja.

Todos los locales que se transformen en viviendas y recaigan a la misma fachada del edificio o sean visibles simultáneamente desde la vía pública tendrán análogas características exteriores.

Cuando se presente un proyecto que no se dirija a la transformación de todos los locales de planta baja, deberá incluir un anejo en el que se contemple una eventual transformación completa, que vinculará a futuras actuaciones en lo que afecte a la apariencia exterior del edificio.

10. Cuando el local comercial cuente con una entreplanta no abusiva, ésta podrá destinarse también a vivienda, siempre que se mantenga unida a la planta baja, las piezas que incluya cumplan las condiciones de habitabilidad requeridas para el uso residencial por el plan general y demás normas de aplicación, y la escalera satisfaga los requisitos de las situadas en el interior de las viviendas.

Cuando la vivienda se desarrolle en la planta baja y otra inferior, la superficie situada en esta última sólo podrá dedicarse a piezas no habitables y no se tendrá en cuenta para comprobar el cumplimiento de la superficie mínima de vivienda exigida por el artículo 2.3.16.

11. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia para la transformación parcial de los locales de un edificio cuando entienda, motivadamente, que por su escala no resuelve adecuadamente todos los problemas funcionales y compositivos actuales o futuros.

### Artículo 2.3.25. Condiciones técnicas de las viviendas nuevas o ampliadas en la planta baja de edificios existentes

1. Toda nueva vivienda contará con un tendedero exterior de ropa acorde con lo prescrito en el artículo 2.3.16,10 de estas normas. Cuando el Ayuntamiento, con la motivación contenida en los informes del servicio competente para tramitar la licencia, juzgue imposible o inoportuno dotar a la nueva vivienda de un tendedero que garantice la ventilación y, al mismo tiempo, impida la vista de la ropa desde espacios de domi-

nio o uso público, podrá sustituir esa condición por el equipamiento de la vivienda con secadora.

2. Además de satisfacer las condiciones de ventilación e iluminación natural exigidas por la normativa genérica, las cocinas de las nuevas viviendas contarán con un sistema adecuado de extracción forzada de humos y gases, que asegure que no se causan perjuicios a los demás departamentos del edificio ni a los espacios exteriores de uso público o colectivo.

Dicho sistema dispondrá de un extractor mecánico conectado a un conducto vertical independiente con salida a cubierta o parte superior del edificio. Si esta solución no fuera viable, el Ayuntamiento podrá autorizar la disposición de un grupo filtrante sin salida de humos con filtro de carbón o una solución análoga técnicamente apropiada.

3. Cuando, a juicio del Ayuntamiento, sea necesario realizar las salidas de humos de combustión de calderas y calentadores de gas por fachadas o patios comunes, cumplirán las especificaciones técnicas establecidas por la normativa de aplicación. Se utilizarán calderas estancas o de cualquier otro tipo admitido por la normativa sectorial.

Aun cuando no contemple la ejecución de un sistema de aire acondicionado o refrigeración, el proyecto preverá su posible instalación, indicando dónde debería colocarse el aparato y la ubicación y características de las salidas de aire caliente o frío, con cumplimiento en ambos casos de las condiciones generales establecidas los artículos 2.5.13, 2.5.14 y concordantes de estas normas y en el resto de la normativa de aplicación. El agua de condensación se recogerá e incorporará a la red de saneamiento interior del edificio.

4. La autorización municipal para la conversión de un local en vivienda se otorgará sin perjuicio de las servidumbres que pudieran gravar a aquél en relación con el paso de instalaciones, el acceso a elementos comunes tales como patios, etc.

Cuando atraviesen el local instalaciones generales del edificio, se garantizará su accesibilidad para posibilitar las operaciones de mantenimiento, conservación y mejora que sean precisas en el futuro.

5. Si la nueva vivienda linda con centros de transformación, depósitos de gasoil, calderas de calefacción, salas de instalaciones, salidas de aire acondicionado, talleres mecánicos o cualquier actividad clasificada de naturaleza análoga situada en el mismo inmueble o en otro colindante, se adoptarán las medidas correctoras legalmente previstas para que pueda desarrollarse el uso residencial..

6. En los proyectos de transformación de locales comerciales de planta baja en viviendas se justificará el cumplimiento de las condiciones de calidad acústica exigidas por la normativa sobre el ruido, considerando que en todos los locales limítrofes, situados en el mismo inmueble o en otro colindante, se desarrollan las actividades más desfavorables admitidas por el planeamiento.

Para ello, el Ayuntamiento exigirá los estudios que considere precisos y, si fuera necesario, la adopción de medidas tales como el aislamiento acústico por encima de lo requerido con carácter general, la reducción de la superficie de huecos en fachada, siempre que se satisfagan los mínimos expresados en el artículo 2.3.19, o una distribución de las piezas interiores que reduzca las molestias debidas al ruido exterior. Además de los ruidos procedentes del exterior y de los inmuebles y departamentos con que limite el local, se tendrán en cuenta las molestias acústicas producidas por las instalaciones generales del edificio que discurran por él.

7. No se admitirá la colocación de contadores visibles desde la vía pública, ni de buzones que sobresalgan del plano de fachada.

8. Cuando la actuación dé lugar a más de una vivienda por cada 100 $m^2$ de local transformado, deberá satisfacer el incremento de la dotación mínima de plazas de estacionamiento según el capítulo 2.4 de estas normas. El Ayuntamiento podrá exceptuar de esta regla a locales donde juzgue imposible disponer de una plaza de estacionamiento en el propio edificio o en otro situado en un radio de 200 m, mediante el procedimiento indicado en el artículo 2.4.10 de estas normas. En edificios que se encuentren en este supuesto no podrá autorizarse más de una vivienda por cada local comercial preexistente.

### Artículo 2.3.26. Transformación en viviendas de locales de planta baja situados en zonas con planeamiento de segundo grado que no admite el uso

1. En edificios de vivienda colectiva situados en zonas de planeamiento recogido (PR) o con planes de desarrollo de la revisión del plan general de 2001 donde no se admiten nuevas viviendas en planta baja por incompatibilidad del uso o porque con su construcción se superaría la superficie máxima residencial o el número máximo de viviendas atribuidos a la parcela, la transformación de locales en viviendas requerirá, simultáneamente:

- El cumplimiento de todas las condiciones exigidas en los apartados b) y c) del artículo 2.3.23.
- Una modificación del planeamiento de segundo grado vigente que permita superar los límites expresados en el apartado a) del mismo artículo.
- El cumplimiento de las condiciones expresadas en los artículos 2.3.24 y 2.3.25.

2. Dicha modificación tendrá la condición legal de actuación de dotación, de manera que sobre el interesado recaerá la carga de cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos urbanizados o locales construidos destinados a dotaciones públicas que según la ley de urbanismo correspondan a las nuevas viviendas, y el 10% del incremento de aprovechamiento ponderado, cuando se produzca.

3. La aprobación de las modificaciones de planeamiento a que se refiere este artículo será discrecional, y el Ayuntamiento sólo la otorgará cuando se justifique que se mantiene el equilibrio entre número de viviendas y dotaciones públicas en el área de que se trate, o bien que el desequilibrio producido en ella es aceptable y se compensa con una mejora no menor de las dotaciones públicas en áreas en peor situación, como el centro histórico o los ensanches y barrios tradicionales.

Para la aplicación del párrafo anterior, se considerará que es aceptable una reducción de la proporción entre superficie de suelo de dotaciones públicas y número de viviendas en el interior de un área cuando, como consecuencia de la modificación y de todas las anteriores que hubieran alterado la densidad residencial o la superficie

de las dotaciones, no supere el 10% de la proporción establecida por el plan de segundo grado que ordenó originalmente el sector.

Para calcular la compensación entre dotaciones situadas en áreas distintas, se aplicarán los coeficientes de ponderación que procedan en función de los respectivos valores de repercusión del suelo urbanizado, determinados de acuerdo con un estudio de mercado.

4. Conforme a la legislación urbanística, y siempre que entienda motivadamente que en el área donde se produce la actuación no son precisas nuevas dotaciones, el Ayuntamiento podrá aceptar la sustitución de las cesiones indicadas en el apartado 2.º por su valor en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, pudiendo incluir también en dicho concepto el coste de rehabilitación de la edificación que exista sobre ellos.

Cuando opte por la compensación en metálico, el Ayuntamiento destinara la cantidad percibida a la obtención, construcción o rehabilitación de parcelas o inmuebles pertenecientes a la dotación pública de espacios libres o equipamientos públicos. La parte procedente a la cesión gratuita del 10% del aprovechamiento podrá destinarse a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección pública o a su construcción o rehabilitación.

5. Como consecuencia de una modificación de este tipo y de todas las anteriores que hubieran alterado el reparto de la edificabilidad entre los usos admitidos, en el sector deberá mantenerse el porcentaje de la superficie edificable lucrativa real destinada a usos no residenciales que considere adecuado el Ayuntamiento. Este porcentaje no podrá ser menor del 10%, salvo que se trate de pequeñas áreas de intervención enclavadas en el suelo urbano consolidado donde el Ayuntamiento lo considere oportuno.

6. El cambio de uso no podrá suponer la reducción de plazas de estacionamiento de vehículos previstas por el planeamiento.

7. El procedimiento regulado en este artículo no se podrá utilizar en sectores cuya ejecución sistemática no esté concluida, al menos, desde hace cinco años.

## CAPÍTULO 2.4
## RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: DOTACIONES EN LOS EDIFICIOS

### SECCIÓN PRIMERA: DOTACIONES DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS

#### Artículo 2.4.1. Ordenanzas y normas concernientes a la edificación

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

a) Las normas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como las normas básicas de la edificación (NBE), la ley de ordenación de la edificación y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.

b) Las normas municipales que afectan a los edificios, tales como las ordenanzas sobre prevención de incendios, de instalación y uso de estacionamientos y garajes, de edificación bioclimática y de ahorro y eficiencia energética, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

### SECCIÓN SEGUNDA: DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO DE LOS EDIFICIOS

#### Artículo 2.4.2. Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento

1. Los edificios y los espacios no edificados en los que se desarrollen actividades reguladas por estas normas deberán contar con una dotación obligatoria de espacio para estacionamiento de los vehículos de los habitantes y usuarios, y, en su caso, de carga y descarga, en función del uso al que se destinen, de su localización u otras variables. Dicha dotación se atendrá a lo dispuesto en la presente norma.

2. La necesidad de disponer de dotación de estacionamiento afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras nuevas, así como en las actividades que se implanten en ellos. Además, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de estacionamiento en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reforma, sean susceptibles de generar una afluencia significativa de vehículos.

3. Los espacios correspondientes a la dotación de estacionamiento quedarán vinculados a ella mientras en los edificios y locales se mantengan los usos en virtud de los que se dispusiera, sin que las plazas correspondientes a la dotación obligatoria puedan detraerse de tal adscripción por efecto de una conversión en estacionamientos públicos por horas u otra modalidad, ello sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4.º de este artículo.

Las plazas excedentes de la dotación obligatoria sólo podrán destinarse al uso horario abierto al público cuando así lo autorice el Ayuntamiento, según lo prescrito en el apartado 3.º del artículo 2.4.11 de estas normas.

4. En las parcelas de titularidad pública pertenecientes al sistema de equipamientos y servicios, podrá autorizarse la gestión de las plazas de estacionamiento, en la proporción que en cada caso se estime adecuada según el destino y situación de la parcela, mediante concesión a terceros para su explotación en régimen de alquiler de plazas al personal empleado, rotación horaria para usuarios del equipamiento, u otra modalidad que sea compatible con el adecuado servicio a las necesidades de estacionamiento del equipamiento.

5. En las parcelas del sistema de equipamientos y servicios, de titularidad pública o privada, el Ayuntamiento podrá autorizar, según su criterio discrecional, la ejecución de más plazas de estacionamiento de las necesarias para el funcionamiento del propio servicio, con objeto de suplir con ellas la ausencia de plazas suficientes en el interior de los edificios del entorno, o de reducir las plazas de estacionamiento en la vía pública.

Para que dicha autorización sea posible, deberán concurrir las siguientes circunstancias:

a) La parcela de equipamiento a que se refiera la autorización deberá estar situada en alguna de las áreas con especiales carencias de plazas de estacionamiento en el interior de los edificios que se detallan en el anejo II de las normas.

b) El estacionamiento responderá a una efectiva necesidad pública, destinándose a compensar las carencias de plazas de estacionamiento en el interior de los edificios del área de referencia en que se encuentren; mediando informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de tráfico, podrán autorizarse también modalidades de estacionamiento rotatorio. La autorización municipal determinará la proporción de los diversos regímenes de las plazas en los términos establecidos en el artículo 2.4.7,2, de estas normas.

c) Tanto en las parcelas de equipamiento público como privado se permitirá la construcción de estacionamientos enterrados susceptibles de enajenación en régimen de propiedad plena como conjunto o por plazas de estacionamiento independientes, siempre que se satisfaga el resto de condiciones expresadas en este artículo.

d) Se acreditará que no queda comprometida la posibilidad de materializar íntegramente el uso de equipamiento previsto por el planeamiento ni se deteriora la funcionalidad de las construcciones y espacios libres que lo integren. Como garantía de la primera condición, el estacionamiento no deberá consumir edificabilidad de la atribuida por el planeamiento al equipamiento, exceptuada en su caso la imprescindible para posibilitar los accesos; se acreditará también que su promoción no interfiere con la del equipamiento. No se autorizará la construcción del estacionamiento si no es simultánea o posterior a la del edificio de equipamiento, requiriéndose en el primer caso que forme parte de un proyecto de edificación conjunto. Si el proyecto de ejecución del equipamiento consume toda la superficie edificable, podrá autorizarse como parte de él la construcción del estacionamiento; si es un proyecto básico o un estudio de detalle a desarrollar con proyectos de ejecución parciales, no podrá autorizarse la construcción del estacionamiento si antes o al mismo tiempo no se produce la de una parte de la superficie edificable suficiente para que el equipamiento pueda funcionar, de acuerdo con la normativa sectorial.

e) Los accesos al estacionamiento, al menos en la parte correspondiente a las plazas que no estén al servicio exclusivo del equipamiento, no podrán situarse en calles peatonales, residenciales o de anchura inferior a 5 m. A estos efectos, el Ayuntamiento no sólo considerará las calles peatonales o residenciales ya urbanizadas como tales, sino también aquellas cuyas características permitan suponer que puedan convertirse en tales en el futuro.

Cuando los accesos sólo puedan tener lugar desde calles pertenecientes a la malla básica o a través de carriles reservados al autobús, la autorización del estacionamiento quedará condicionada al criterio municipal, conforme a lo dispuesto en el apartado 2.º del artículo 2.4.5 de estas normas.

f) Se satisfarán cuantas exigencias generales establece el capítulo 2.4 para la implantación de usos de estacionamiento desvinculados del uso principal.

6. En cualquier caso, el conjunto de plazas de estacionamiento que constituyen la dotación del edificio será parte inseparable de él, lo que se hará constar como condición en las licencias de obras para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

### Artículo 2.4.3. Ámbito de aplicación de las normas

1. Los distintos planes, proyectos e instrumentos de desarrollo del plan general contendrán las determinaciones necesarias para el cumplimiento de estas normas, así como de aquellas otras que pudieran determinar las características de la dotación de estacionamiento, y, en particular, las establecidas por la normativa en materia de supresión de barreras arquitectónicas.

El planeamiento de desarrollo considerará la demanda de movilidad que genere la ordenación resultante en relación con la estructura viaria existente y prevista, atendiendo al favorecimiento de la seguridad y fluidez del tráfico rodado, especialmente cuando dicha ordenación incluya usos que supongan una singular atracción de vehículos y personas, tales como terminales de transporte, centros comerciales, dotaciones o espectáculos públicos, y otros análogos, realizando para ello los estudios que sean precisos.

Así mismo, establecerán las dotaciones de estacionamiento y de 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, tales como las relativas a la situación y características de los accesos, creación de espacios o accesos mancomunados, imposición de servidumbres, y otros análogos.

2. Si fuera necesario para adecuar el contenido de estas normas a las necesidades concretas del planeamiento, se considera como desarrollo del plan el establecimiento de índices y requerimientos superiores a los previstos en esta sección.

3. Justificadamente, podrá aceptarse o exigirse que los planes contemplen la solución a demandas de estacionamiento, carga y descarga correspondientes a extensiones mayores que las que constituyan su ámbito de ordenación.

En particular, los planes especiales podrán contemplar la creación de estacionamientos para resolver la demanda en áreas deficitarias, utilizando para ello las fórmulas de gestión pública o privada previstas en la legislación urbanística, y las figuras pertinentes del derecho privado y público.

4. Los proyectos de obras de construcción y de instalación, y cuantos documentos sean exigibles para la tramitación de la autorización de los usos, contendrán entre sus determinaciones las necesarias para justificar el cumplimiento de esta norma.

### Artículo 2.4.4. Situación de las dotaciones

1. La dotación de estacionamiento regulada en esta sección deberá resolverse siempre en espacios privados, mediante alguna de las disposiciones siguientes:

a) en el interior de la edificación;

b) en el interior de la parcela;

c) en el suelo o subsuelo de espacios libres privados de uso común;

d) en edificios destinados exclusivamente a este uso, como dotación para los usuarios en un área.

2. En los supuestos a) y b), la transmisión o enajenación de las plazas de estacionamiento no podrá desligarse de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban siempre que necesariamente el uso de los estacionamientos construidos en edificios

habilitados esté adscrito por cualquier título jurídico al ocupante de la vivienda o local de negocio; a estos efectos, la identificación y los datos de situación, tamaño, etc., de las plazas de estacionamiento deberán constar en las escrituras de compra-venta y en los contratos de alquiler.

En los supuestos c) y d), la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, además de cumplir las condiciones anteriores.

3. En los supuestos previstos en estas normas para la reducción o exención de plazas, podrá autorizarse que la dotación de estacionamiento correspondiente se encuentre en otros edificios, o en estacionamientos privados o públicos situados en un radio de 200 m del emplazamiento del edificio al que vayan a servir de dotación. La adscripción de dichas plazas deberá hacerse constar mediante escritura pública de compra-venta o cesión de uso, que se incorporará a la escritura de transmisión propia del local o la vivienda de que se trate.

### Artículo 2.4.5. Condiciones de los accesos

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

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

A los efectos contemplados en el párrafo anterior, se considerarán calles de malla básica las reflejadas en la relación aneja a este capítulo. El Ayuntamiento podrá incorporar o suprimir calles de esta relación mediante el procedimiento de tramitación de los planes especiales que desarrollan el plan general, o bien a través de una ordenanza de movilidad urbana o denominación equivalente.

Las dimensiones, el número y las condiciones de diseño de los accesos, de los badenes, de los espacios de espera y de las rampas de comunicación en garajes situados en nivel diferente al del acceso quedarán reguladas por la ordenanza municipal para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes en el municipio de Zaragoza.

2. Cuando la parcela o edificación de que se trate sólo pueda tener acceso por calle «peatonal», de la malla básica o a través del carril reservado al autobús, previamente a la solicitud de la licencia se efectuará una consulta ante el Ayuntamiento, que se resolverá a la vista de los informes de los servicios técnicos municipales competentes estableciendo las normas que procedan en relación con la reducción, la exención o la tolerancia de la dotación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.4.9 de estas normas.

### Artículo 2.4.6. Dotaciones exigibles según el uso

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

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

Se considerará como módulo para el cálculo de la superficie de reserva necesaria a partir del número de plazas un mínimo absoluto de 25 $m^2$ por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la ordenanza de construcción de estacionamientos y garajes.

Las plazas de carga y descarga se diseñarán y dimensionarán con arreglo a lo que se establezca en la regulación específica del uso contenida en estas normas, con un mínimo de 50 $m^2$ por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la ordenanza de construcción de estacionamientos y garajes.

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

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

| Superficie útil | Plazas por vivienda |
|---|---|
| Menos de 90 m² | 1'00 |
| De 90 a 135 m² | 1'50 |
| más de 135 m² | 2'00 |

4. Con carácter general, los usos distintos de vivienda requerirán un mínimo de 1 plaza cada 100 $m^2$ construidos. Se aplicarán condiciones particulares en los usos siguientes:

a) Residencia comunitaria y hotelero: 1 plaza cada 100 $m^2$ de superficie construida en hoteles de más de 25 plazas, o 1 plaza de estacionamiento por cada 3 habitaciones dobles o el número equivalente de habitaciones sencillas.

Se requerirá un estudio específico que justifique las adecuadas condiciones de accesibilidad, estacionamiento y carga y descarga cuando superen, en cualquier categoría, 200 plazas o 4.000 $m^2$ construidos.

b) Uso comercial y de oficinas: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 $m^2$ de superficie construida.

En locales y edificios destinados al uso comercial, se preverá 1 plaza de carga y descarga por cada 1.000 $m^2$ o fracción en los siguientes casos:

— Edificios de nueva planta con superficie construida destinada a usos comerciales o no especificados de más de 2.000 $m^2$.

— Edificios exclusivos y locales de uso comercial de más de 2.000 $m^2$ construidos.

— Agrupaciones de comercios y locales comerciales, como mercados y mercadillos, pasajes comerciales, galerías comerciales o de alimentación, etc., incluidos los pasillos y superficies comunes de más de 2.000 $m^2$ construidos.

En locales comerciales, centros y galerías comerciales, centros integrados de comercio y servicios, y edificios exclusivos de más de 4.000 $m^2$ construidos o que afecten a parcelas de más de 2.000 $m^2$, se precisará un estudio especial de las necesidades de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y la justificación de su satisfacción, contenido, en su caso, en el plan especial requerido para su implantación.

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

c) Uso de equipamientos y servicios: las salas de espectáculos o con localidades para el público (cines, teatros, salas de conferencias, bingos y otras análogas que supongan congregación de personas): cuando su aforo sea superior a 100 personas, o la superficie construida superior a 50 $m^2$, 1 plaza de estacionamiento por cada 10 plazas de aforo. La implantación de salas de aforo superior a 500 plazas requerirá la incorporación al proyecto de edificación de un estudio especial sobre las condiciones de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga.

Los templos estarán exentos del índice general.

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

Los centros de enseñanza tendrán el número de plazas que disponga la normativa sectorial. En defecto de esta previsión, se requerirá el que considere adecuado para su funcionamiento el departamento de la Comunidad Autónoma competente en la materia o, en ausencia también de este pronunciamiento, el determinado con carácter general para el uso de equipamientos y servicios.

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

e) Usos sanitarios con alojamiento de personas: 1 plaza de estacionamiento por cada 6 camas. En centros de más de 2.000 $m^2$ construidos o de 40 camas, se requerirá estudio especial de carga y descarga y estacionamiento.

f) Usos culturales abiertos al público como archivos, bibliotecas, galerías de arte, museos, salas de exposición y análogos: estarán exentos de la dotación de estacionamiento cuando la superficie construida sea menor de 1.500 $m^2$. A partir de 1.500 $m^2$, 1 plaza cada 200 $m^2$ construidos.

g) Usos de industria, talleres y almacenes: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 $m^2$ construidos.

1 plaza exclusiva de carga y descarga por cada 1.000 $m^2$ o fracción, si la superficie es superior a 500 $m^2$; se requerirá un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento cuando la superficie construida supere 2.500 $m^2$ y la industria se encuentre emplazada fuera de un polígono industrial, así como cuando se tramiten figuras de planeamiento que ordenen los polígonos industriales. Los espacios de carga y descarga deberán mantenerse permanentemente destinados a este fin, no pudiendo destinarse a estacionamientos, almacenamientos o depósitos, y otros análogos.

h) Otros usos: Los usos no especificados estarán sujetos al índice general de una plaza por cada 100 $m^2$ construidos. En los edificios en que concurran varios usos, la provisión de plazas se regirá por aplicación a cada uno de lo dispuesto en esta norma.

5. Las dimensiones y las condiciones de diseño las plazas de estacionamiento y de los pasillos de circulación quedarán reguladas por la ordenanza municipal para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes en el municipio de Zaragoza.

### Artículo 2.4.7. Imposición de condiciones excepcionales a las dotaciones de estacionamiento

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

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

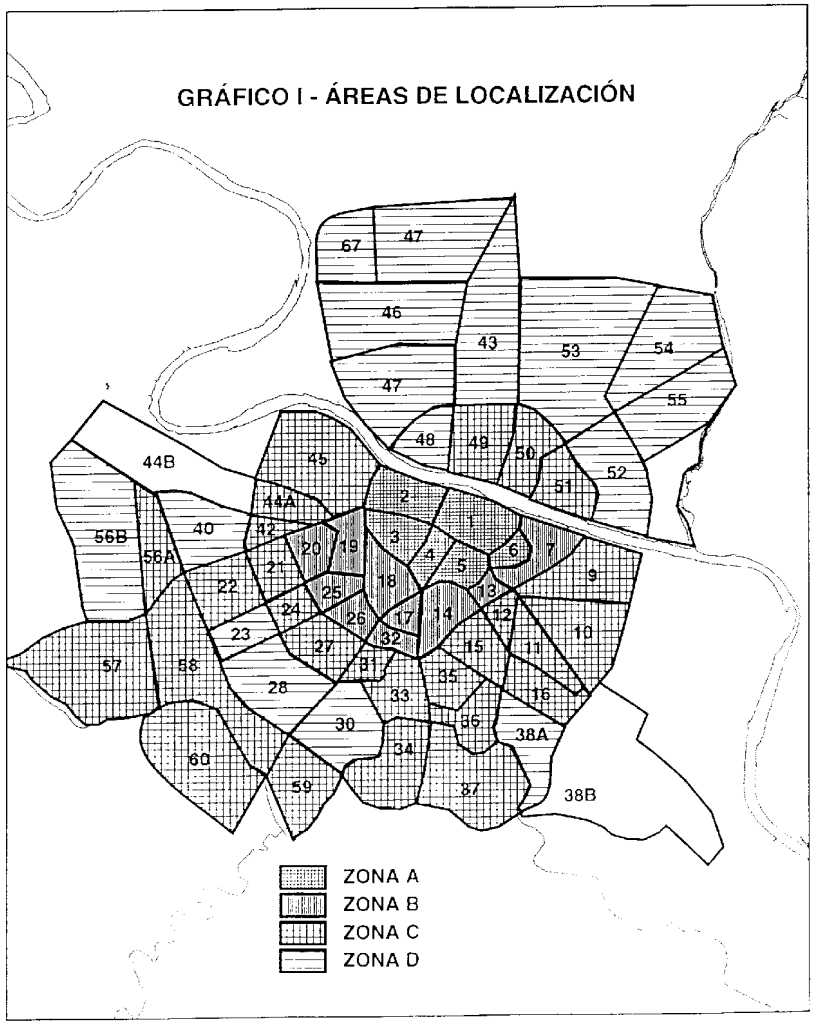
3. En las áreas de referencia con carencias pronunciadas y generalizadas de plazas de estacionamiento en el interior de los edificios detalladas en el anejo correspondiente de estas normas, la resolución por la que se reduzca la dotación de plazas de estacionamiento en un edificio podrá acompañarse de la correspondiente limitación del

número máximo de viviendas u oficinas que en él puedan realizarse. En aplicación de esta norma, no se impondrán reducciones del volumen edificable, pudiéndose reducir a una el número de plazas de estacionamiento por vivienda, con independencia del tamaño de ésta y de los mínimos expresados en el apartado 2.º del artículo 2.4.6 de estas normas.

### Artículo 2.4.8. Reducción de las dotaciones según las áreas de emplazamiento

En las áreas que se indican en el gráfico adjunto, la dotación de estacionamientos deducida por aplicación de los índices generales que se establecen en el artículo 2.4.6 de estas normas se reducirá multiplicando el número de plazas resultante por los coeficientes expresados en la siguiente tabla, siempre que se trate de usos distintos de los residenciales u hoteleros:

| Áreas del Gráfico 1: | Coeficiente |
|---|---|
| Áreas A | 0'00 |
| Áreas B: | 0'20 |
| Áreas C | 0'50 |
| Áreas D | 0'80 |



### Artículo 2.4.9. Condiciones de las dotaciones según las características del acceso desde la vía pública

1. La dotación de estacionamiento estará supeditada a las condiciones de acceso a los espacios de estacionamiento desde la vía pública. En los casos en que dicho acceso sólo sea posible:

- desde una calle para servicio exclusivo de viandantes,
- desde calles de ancho menor de 5 m,
- desde calles pertenecientes a la malla básica, o
- a través de un carril reservado al autobús u otro transporte colectivo, o a través de jardines interpuestos entre el edificio y la calzada,

previamente a la solicitud de la licencia se efectuará una consulta ante el Ayuntamiento, que se resolverá a la vista de los informes de los servicios técnicos municipales competentes. La resolución será motivada, y podrá determinar la adopción de alguna de las soluciones siguientes:

a) Aceptación de una servidumbre de paso, acceso mancomunado o fórmula análoga con otra finca que disponga de acceso por otra calle, cuando los interesados la constituyan voluntariamente.

b) Autorización para el emplazamiento de la dotación de estacionamiento en otros edificios, comprendidos dentro de un radio de 200 m, en las condiciones establecidas en el artículo 2.4.4 de estas normas.

c) Autorización discrecional del acceso, cuando no resulten viables los supuestos anteriores y en el acto resolutorio de la consulta previa se estimen suficientemente seguras las condiciones de diseño del acceso.

d) Autorización discrecional de un acceso en las condiciones del apartado anterior, con restricción del número de plazas, bien limitándolas a las de dotación obligatoria, o bien a un número menor.

e) Independientemente de otras restricciones, imposición de restricción horaria, o mediante permisos o autorizaciones expresas, en la forma en que se regule por las correspondientes ordenanzas, cuando el uso lo permita y se cumplan las condiciones del apartado c).

f) Prohibición del acceso y exención de la dotación de estacionamiento y, en su caso, de carga y descarga.

2. Se prohíbe el acceso a estacionamientos desde las vías «peatonales», incluyendo en este concepto aquellas calles en las que se permita el acceso restringido de vehículos para servicio y abastecimiento de fincas o locales mediante restricción horaria, o bien mediante permisos o autorizaciones expresas, en la forma en que se regule en la correspondiente ordenanza. En los supuestos de imposibilidad de acceso alternativo por otra calle, se procederá del modo establecido en el apartado anterior para los accesos por malla básica.

El planeamiento o los proyectos de obras que se refieran a vías «peatonales» o de tráfico restringido establecerán las soluciones oportunas para las situaciones preexistentes de acceso de vehículos, pudiendo determinar su eliminación o su mantenimiento como usos tolerados.

La resolución de estos supuestos se efectuará, previo informe de los servicios técnicos competentes, por el órgano municipal que ostente la competencia para el otorgamiento de licencias.

### Artículo 2.4.10. Reducción de la dotación derivada de las características del edificio

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

a) cuando se intervenga en edificios existentes de tipología inadecuada, o

b) cuando las características de la parcela o local no permitan la instalación de las plazas requeridas; se entenderá que se da este supuesto:

- en usos comerciales, de oficinas, recreativos y de ocio que se implanten en locales o edificios existentes, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma, incluso con aplicación, si procede, del coeficiente reductor determinado según el artículo 2.4.8, sea inferior a 10;
- en edificios sobre solares de superficie menor de 250 $m^2$, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10, y
- en edificios en los que no pueda inscribirse un círculo de 12 m de diámetro.

2. Se prohíbe la dotación de estacionamiento, en tanto no se realicen y aprueben estudios específicos de demanda y movilidad, cuando las características de los edificios o actividades hagan previsibles desplazamientos superiores a 500 vehículos.

### Artículo 2.4.11. Ampliación de las dotaciones

1. Las dotaciones de plazas de estacionamiento calculadas según la norma para uso de viviendas, tendrán el carácter de mínimos; los particulares podrán proponer la provisión de plazas de aparcamiento en número superior al obligado por esta norma.

Cuando la provisión sea superior al 50% de las plazas exigidas, siendo este número superior a 40 plazas, será preciso el informe favorable de la Comisión de Urbanismo, tras informe de los servicios municipales competentes; en tal caso, el Ayuntamiento podrá aceptar la propuesta, rechazarla o modificarla, con criterio discrecional amparado en razones de seguridad vial, afección al tráfico o perjuicio al medio ambiente.

2. Para usos distintos de la vivienda, la ampliación de la dotación exigida, incluido el coeficiente de reducción, requerirá justificación del número de plazas propuesto en función de las demandas.

Cuando se superen los umbrales mínimos de superficie construida exigibles para la presentación de un estudio especial de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, constarán en este documento los cálculos justificativos del número de plazas previstas.

Tanto en uno como en otro caso, será precisa la aprobación específica de la Comisión de Urbanismo, tras informe de los servicios municipales competentes, que podrá denegar la ampliación por los mismos motivos que en el uso de vivienda.

3. La autorización de plazas de estacionamiento con destino a uso horario abierto al público mediante tarifa, tarjeta de usuario, abono o fórmula análoga se atendrá también al criterio discrecional del Ayuntamiento.

### Artículo 2.4.12. Implantación de edificios de estacionamiento

1. En las áreas de referencia con carencias pronunciadas y generalizadas de plazas de estacionamiento en el interior de los edificios detalladas en el anejo correspondiente de estas normas, se considerará uso compatible en las parcelas calificadas con uso residencial la implantación de edificios dedicados al uso exclusivo de estacionamiento, mediante el procedimiento detallado en el párrafo siguiente. Estos edificios se dirigirán a compensar las carencias de plazas de estacionamiento en el área de referencia en que se encuentren, y sólo excepcionalmente, mediando informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de tráfico, podrán autorizarse modalidades de estacionamiento rotatorio.

Los accesos rodados a los edificios de estacionamiento no podrán situarse en calles peatonales, residenciales o de anchura inferior a 5 m. A estos efectos, el Ayuntamiento no sólo considerará las calles peatonales o residenciales ya urbanizadas como tales, sino también aquellas cuyas características permitan suponer que puedan convertirse en tales en el futuro.

Cuando los accesos sólo puedan tener lugar desde calles pertenecientes a la malla básica o a través de carriles reservados al autobús, la autorización del estacionamiento quedará condicionada al criterio municipal, conforme a lo dispuesto en el apartado 2.º del artículo 2.4.5 de estas normas.

2. La implantación de edificios con uso exclusivo de estacionamiento en parcelas incluidas en zonas residenciales en las áreas indicadas en el párrafo anterior requerirá la aprobación de estudios de detalle de iniciativa pública, en los que se ordenará el volumen edificable de acuerdo con los requerimientos propios del uso y con los que imponga la edificación consolidada en su entorno, se resolverá el acceso desde la vía pública y se incluirán diseños suficientemente expresivos del aspecto exterior de los edificios, en los que se cuidará especialmente la integración en el paisaje urbano y la mitigación del impacto sobre la vía pública y los espacios interiores de la manzana, evitándose la visibilidad exterior de los automóviles.

En la zona B (Ciudad Histórica), la aprobación de estudios de detalle para la implantación de edificios con uso exclusivo de estacionamiento deberá venir precedida por informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, a cuyo efecto dichos instrumentos deberán contar con la documentación complementaria que proceda.

3. Los edificios de uso exclusivo como estacionamientos no podrán superar las condiciones de volumen vigentes en la zona y grado donde se implanten, ni las de posición por lo que se refiere a los retranqueos y distancias con respecto a las alineaciones de vial y otros edificios; sí podrán alterar las condiciones de ocupación, siempre que la solución resultante se sitúe en concordancia con la configuración del patio de manzana, en el caso de situarse en zonas de edificación en manzana cerrada.

4. En los edificios a los que se refiere este artículo queda prohibida toda actividad relacionada con la reparación y el mantenimiento de vehículos, así como el almacenamiento de combustible, aceites, grasas y cualquier materia que suponga un peligro potencial de combustión.

### Artículo 2.4.13. Locales de estacionamiento para bicicletas y vehículos personales

1. En todas las áreas de la ciudad se admitirá el uso de locales situados en las plantas baja e inferiores de los edificios o en sus espacios libres como estacionamiento de bicicletas y otros vehículos de movilidad personal, ya pertenezcan a usuarios particulares o a empresas que los destinen al arrendamiento, con objeto de facilitar el uso de dichos vehículos y de suprimir o reducir los estacionados en la vía pública.

2. Esta actividad requerirá la pertinente licencia municipal, y los locales reunirán todas las condiciones e instalaciones requeridas por la correspondiente ordenanza municipal y demás normas reguladoras de dicha modalidad de transporte.

Cuando los vehículos estacionados se destinen al alquiler para su uso compartido, la autorización requerirá informe favorable de la Comisión de Urbanismo, después de informar los servicios municipales competentes. Además de aceptar o rechazar la propuesta, el Ayuntamiento podrá imponer las condiciones que considere oportunas, con criterio discrecional amparado en razones de seguridad vial, afección al tráfico rodado o al uso peatonal del espacio público, o preservación de la escena urbana o el medio ambiente.

### Artículo 2.4.14. Zona de viario público con estacionamiento privado en subsuelo

1. Dentro de los ámbitos delimitados en los planos de calificación y regulación del suelo como «viario público con estacionamiento privado en subsuelo», podrán desarrollarse proyectos de construcción de estacionamientos enterrados susceptibles de enajenación en régimen de propiedad plena como conjunto o por plazas de estacionamiento independientes.

2. Dichos proyectos podrán ser formulados y ejecutados por el Ayuntamiento o por sociedades particulares a quienes se conceda, mediante el procedimiento pertinente, la futura propiedad o la gestión del estacionamiento. Además de la ejecución del estacionamiento con todos sus accesos y elementos funcionales, el proyecto contemplará las obras de urbanización del dominio público que sean precisas para dejarlo en plenas condiciones funcionales.

3. El proyecto de estacionamiento enterrado no podrá superar la delimitación en planta que se establece en los planos de calificación y regulación del suelo. Si su contorno

fuera inferior, todo el volumen de subsuelo exterior al proyectado y ejecutado constituirá dominio público de características convencionales.

4. En sección, el proyecto deberá preservar por encima del estacionamiento un espesor que sea suficiente para desarrollar todos los elementos funcionales vinculados a la vía pública, incluyéndose, en su caso, los requisitos de la dotación de vegetación y mobiliario urbano.

5. En cada ámbito calificado como «viario público con estacionamiento privado en subsuelo» y de acuerdo con el proyecto ejecutado, se constituirá un complejo inmobiliario que integre el suelo como dominio público municipal y el volumen efectivamente ocupado por el estacionamiento, una vez producida su desafectación, como propiedad privada. A su vez, en la finca especial correspondiente al estacionamiento se constituirá una comunidad de propiedad horizontal que agrupe a los titulares de las plazas que comprenda, en el caso de que sean enajenadas.

6. Permanecerán como bienes de dominio público y, por tanto, no serán susceptibles de propiedad privada:

a) La capa superficial destinada funcionalmente a vía pública, integrada por la urbanización de ésta y el espacio comprendido entre el suelo de la calle o plaza y el extradós del forjado superior de la primera planta de sótano del estacionamiento. Por este espacio podrán discurrir los conductos de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado, telecomunicaciones y demás servicios públicos que físicamente tengan cabida, ya estén previstos antes de la enajenación del estacionamiento o se decida implantar en el futuro.

b) El subsuelo situado bajo la base de la obra del estacionamiento subterráneo o fuera de la superficie ocupada en planta por la construcción.

c) El suelo y los elementos construidos destinados al acceso al estacionamiento desde el exterior, rodado o a pie. El Ayuntamiento cederá su disfrute a los titulares del estacionamiento, a los que corresponderá su mantenimiento, conservación y, en su caso, reparación, reforma o refuerzo, previa autorización u orden de ejecución municipal.

d) Requerirán también el otorgamiento de autorización de uso especial normal de bienes de dominio público municipal, en análogas condiciones, cuantas instalaciones del estacionamiento deban sobresalir al exterior.

7. En el acto de declaración de obra nueva y constitución de la propiedad horizontal, se establecerán todas las condiciones y servidumbres precisas para garantizar la funcionalidad, el mantenimiento y la conservación tanto de la vía pública como del estacionamiento privado situado en su subsuelo.

8. En el caso de adjudicarse la propiedad del estacionamiento a una sociedad encargada de alquilar o enajenar a terceros las plazas resultantes, el Ayuntamiento dispondrá las condiciones a que habrá de atenerse tanto en lo relativo a sus precios como a las características de los destinatarios y demás extremos que estime oportunos. En particular, podrá restringir el derecho a la adquisición de las plazas a las personas físicas que residan o las personas jurídicas que estén radicadas en el área de influencia del estacionamiento, a los propietarios de viviendas, locales comerciales u oficinas situados en ese ámbito o, a quienes tengan localizado allí su trabajo. En este caso, el Ayuntamiento deberá delimitar con precisión el contorno del área de influencia del estacionamiento que vaya a considerarse.

9. Los compradores de plazas individuales de estacionamiento constituirán una comunidad de propietarios que estará obligada a mantenerlo en plenas condiciones de seguridad, salubridad, tranquilidad, ambientación y adecuación normativa, realizando por su cuenta las obras que sean necesarias para su reforma, reparación, conservación o mantenimiento. En ningún caso será responsable el Ayuntamiento del mantenimiento y conservación del estacionamiento, ni de las reparaciones que haya que realizar en él, cualquiera que sea la causa que las origine.

10. En el acto constitutivo del complejo, se establecerá un derecho de tanteo y retracto del Ayuntamiento en todas las enajenaciones de las fincas privadas que comprenda o pueda comprender, dentro de los límites legales establecidos y con referencia a los precios máximos establecidos en origen.

En los estacionamientos subterráneos privados situados bajo la vía pública no se admitirán actividades diferentes del propio estacionamiento de vehículos, tales como los talleres de reparación y mantenimiento, el alquiler de automóviles o similares.

### Artículo 2.4.15. Zona de equipamiento público con estacionamiento privado en subsuelo

1. Dentro de los ámbitos delimitados en los planos de calificación y regulación del suelo como «equipamiento público con estacionamiento privado en subsuelo», podrán desarrollarse proyectos de construcción de estacionamientos enterrados susceptibles de enajenación en régimen de propiedad plena como conjunto o por plazas de estacionamiento independientes.

2. Dichos proyectos podrán ser formulados y ejecutados por el Ayuntamiento o por sociedades particulares a quienes se conceda, mediante el procedimiento pertinente, la futura propiedad o la gestión del estacionamiento. Además de la ejecución del estacionamiento con todos sus accesos y elementos funcionales, el proyecto contemplará las obras de urbanización del dominio público que sean precisas para dejarlo en plenas condiciones funcionales.

3. El proyecto de estacionamiento enterrado no podrá superar la delimitación en planta que se establece en los planos de calificación y regulación del suelo. Si su contorno fuera inferior, todo el volumen de subsuelo exterior al proyectado y ejecutado constituirá dominio público de características convencionales.

4. En sección, el proyecto deberá preservar por encima del estacionamiento un espesor que sea suficiente para desarrollar todos los elementos funcionales vinculados al equipamiento, incluyéndose, en su caso, los requisitos de la dotación de vegetación y mobiliario urbano.

5. En cada ámbito calificado como «equipamiento público con estacionamiento privado en subsuelo» y de acuerdo con el proyecto ejecutado, se constituirá un complejo inmobiliario que integre el suelo y el volumen efectivamente ocupado por el estacionamiento, atribuyendo a cada uno de esos dos elementos el régimen de propiedad, pública o privada, que corresponda. A su vez, en la finca especial correspondiente al es-

tacionamiento se constituirá una comunidad de propiedad horizontal que agrupe a los titulares de las plazas que comprenda, en el caso de que sean enajenadas.

6. Permanecerán como elementos de la propiedad del suelo y el vuelo correspondiente al titular del equipamiento:

a) La capa superficial destinada funcionalmente a espacio libre o a planta baja del edificio destinado a equipamiento, integrada por la urbanización del espacio libre y por el espacio comprendido entre dicha urbanización o el suelo de la planta baja del edificio del equipamiento y el extradós del forjado superior de la primera planta de sótano destinada a estacionamiento. Por este espacio podrán discurrir aquellas instalaciones que físicamente tengan cabida y requiera el funcionamiento del equipamiento, ya estén previstos antes de la enajenación del estacionamiento o se decida implantar en el futuro.

b) Aquellas construcciones en plantas inferiores a la baja que sean precisas para el funcionamiento propio del equipamiento o para la dotación de plazas de estacionamiento destinadas a sus trabajadores y usuarios.

c) El subsuelo situado bajo la base de la obra del estacionamiento subterráneo o fuera de la superficie ocupada en planta por la construcción.

d) El suelo y los elementos construidos destinados al acceso al estacionamiento desde el exterior, rodado o a pie. El titular del equipamiento cederá su disfrute a los titulares del estacionamiento, estableciéndose en el título constitutivo de la propiedad horizontal las obligaciones asociadas en cuanto a su mantenimiento, conservación y, en su caso, reparación, reforma o refuerzo.

7. En el acto de declaración de obra nueva y constitución de la propiedad horizontal, se establecerán todas las condiciones y servidumbres precisas para garantizar la funcionalidad, el mantenimiento y la conservación tanto del equipamiento público como del estacionamiento privado situado en su subsuelo.

8. Siempre que se trate de parcelas de equipamiento municipal y, en el resto de los casos, cuando lo estime preciso para satisfacer las condiciones expresadas en el artículo 2.4.2, el Ayuntamiento dispondrá las condiciones a que habrá de atenerse el estacionamiento, tanto en lo relativo a sus precios como a las características de los destinatarios y demás extremos que estime oportunos. En particular, podrá restringir el derecho a la obtención de plazas a las personas físicas que residan o las personas jurídicas que estén radicadas en el área de influencia del estacionamiento, a los propietarios de viviendas, locales comerciales u oficinas situados en ese ámbito o a quienes tengan localizado allí su trabajo. En este caso, el Ayuntamiento deberá delimitar con precisión el contorno del área de influencia del estacionamiento que vaya a considerarse.

9. Los compradores de plazas individuales de estacionamiento constituirán una comunidad de propietarios que estará obligada a mantenerlo en plenas condiciones de seguridad, salubridad, tranquilidad, ambientación y adecuación normativa, realizando por su cuenta las obras que sean necesarias para su reforma, reparación, conservación o mantenimiento. Cuando se trate de equipamientos de titularidad municipal, el Ayuntamiento no será responsable del mantenimiento y conservación del estacionamiento, ni de las reparaciones que haya que realizar en él, cualquiera que sea la causa que las origine.

10. En el acto constitutivo del complejo, se establecerá un derecho de tanteo y retracto del Ayuntamiento en todas las enajenaciones de las fincas privadas que comprenda o pueda comprender, dentro de los límites legales establecidos y con referencia a los precios máximos establecidos en origen.

11. En los estacionamientos subterráneos privados situados bajo parcelas del sistema de equipamientos y servicios donde el plan general no lo contemple expresamente en razón de su destino específico, no se admitirán actividades diferentes del propio estacionamiento de vehículos, tales como los talleres de reparación y mantenimiento, el alquiler de automóviles o similares.

### RELACIÓN DE CALLES QUE FORMAN LA MALLA BÁSICA

- AGUSTÍN, paseo de María
- ALIERTA, avenida de Cesáreo
- ALLENDE, avenida de Salvador
- AMÉRICA, avenida de
- ARAGÓN, plaza de
- ARANDA, Conde de
- ASALTO
- BARBASÁN, Mariano
- BONET, Juan Pablo
- BRETÓN, Maestro Tomás
- BROTO, Valle de
- CABALLERO, Alcalde Francisco
- CADENA, Marqués de la
- CATALUÑA, avenida de
- CÉSAR AUGUSTO, avenida de
- CLAVÉ, José Anselmo
- COCI, Jorge
- COMPROMISO DE CASPE
  (tramo comprendido entre Jorge Cocci y Miguel Servet)
- CONSTITUCIÓN, paseo de la
- CORONA DE ARAGÓN
- CORTÉS, Hernán
- COSO
- CUÉLLAR, paseo de
- ESPAÑA, plaza de
- ESPARTERO
- FERNANDO EL CATÓLICO, paseo de
- FLETA, avenida del Tenor

- GARCÍA SÁNCHEZ, José
- GÓMEZ DE AVELLANEDA, Gertrudis
- GOYA, avenida de Francisco de
- GRAN VÍA
- HISPANIDAD, vía de la
- HUNGRÍA, Violante de
- IBÉRICA, vía
- INDEPENDENCIA, paseo de la
- ISABEL LA CATÓLICA, paseo de
- JAIME I, Don
- MADRID, avenida de
- MINA, paseo de la
- NAVARRA, avenida de
- PAMPLONA, paseo de
- PARAÍSO, plaza de Basilio
- PICASSO, Pablo Ruiz
- PIRINEOS, avenida de los
- RENOVALES, paseo de Mariano
- RIOJA
- ROMA, plaza de
- SAGASTA, paseo de
- SAN JOSÉ, avenida de
- SAN JUAN BOSCO, avenida de
- SAN JUAN DE LA CRUZ
- SANZ GADEA, Joaquín
- SANTANDER
- SERVET, Miguel
- TERUEL, paseo de
- TORRES, avenida de las
- UNIVERSITAS, vía
- VALENCIA, Avenida de
- VILLAHERMOSA, Duquesa de
- VIVES, Luis
- ZAMBRANO, Poetisa María

Se consideran también vías de malla básica las vías interurbanas de primer y de segundo orden.

## CAPÍTULO 2.5
## RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE ORNATO

### SECCIÓN PRIMERA: REGULACIÓN DE LA IMAGEN URBANA

#### ARTÍCULO 2.5.1. CONDICIONES GENERALES DE ORNATO Y ESTÉTICA URBANA

1. Son las que se imponen a la edificación y, en general, a todas aquellas actuaciones que influyen en la imagen de la ciudad, relativas a la apariencia y decoro de las construcciones, y dirigidas a conseguir la armonía visual del espacio urbano.

2. El Ayuntamiento de Zaragoza defenderá y fomentará la preservación del decoro y de la dignidad arquitectónica del espacio urbano, con actuaciones positivas, preventivas y disciplinarias referidas al conjunto del territorio municipal, a los barrios que integran la ciudad, a sus edificios y a los elementos constructivos que los componen. Para ello, ejercerá cuantas competencias le atribuye la legislación, con especial atención al otorgamiento de licencias y a las órdenes de ejecución de obras.

3. Con esta intención, todos los actos sujetos a licencia estarán obligados por las disposiciones contenidas en estas normas, en virtud de las cuales las condiciones que se impongan a la licencia podrán referirse a las dimensiones, materiales, composición, colores, texturas exteriores, huecos, cubiertas y cerramientos de los edificios; estructuras o artefactos añadidos a su fábrica; elementos visibles de las redes de servicios, y también a las condiciones de utilización de edificios, locales e instalaciones, en cuanto afecten a los valores de calidad ambiental y de ornato, todo ello de acuerdo con el ordenamiento jurídico.

4. En los casos en que la magnitud o la singularidad de una actuación o de su emplazamiento lo aconseje, el Ayuntamiento podrá recabar, además de la documentación propia del proyecto con carácter general, cuantos datos y estudios complementarios sean precisos para valorar su impacto y las repercusiones de toda índole sobre el entorno.

5. Como norma general, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente urbano, rústico o natural en que estuvieran situadas, satisfaciendo la normativa aplicable.

6. Las limitaciones contenidas en estas normas son genéricas, y se establecen sin perjuicio de las restricciones y condiciones que imponga la legislación vigente para las áreas y elementos protegidos, de las que puedan establecer de forma específica otras normas para ámbitos y edificios de interés, y del desarrollo del propio plan general.

#### ARTÍCULO 2.5.2. ZONIFICACIÓN A EFECTOS DE IMAGEN URBANA

1. Estas normas y los instrumentos que las desarrollen establecerán condiciones particularmente exigentes en relación con las condiciones de ornato y estética en las siguientes «zonas de atención especial a la imagen urbana»:

- Zona B del plan general (ciudad histórica).
- Zona C del plan general (conjuntos urbanos caracterizados contemporáneos).
- Inmuebles con declaración de bien de interés cultural o catalogados por la administración autonómica competente en materia cultural, con sus entornos.
- Bienes inmuebles protegidos por catálogos municipales de naturaleza urbanística, en cualquiera de sus categorías.
- Zonas centrales o comerciales de los barrios tradicionales, delimitadas y reguladas mediante los planes especiales de ordenación de la actividad comercial a que se refiere el artículo 2.6.9,3 de estas normas.
- Zonas de borde con infraestructuras importantes de tráfico rodado o ferroviario, cauces hídricos, grandes zonas verdes y, en general, sujetas a una gran visibilidad.
- Zonas de actuación para la mejora del paisaje urbano, delimitadas y reguladas mediante planes especiales que concretarán medidas ejecutivas complementarias de las establecidas en el plan general.

2. El tratamiento de la imagen urbana procurará definir ámbitos territoriales homogéneos e identificables, sin perjuicio de una diferenciación interior acorde con la jerarquía urbana de los espacios públicos que comprendan. Cada uno de esos ámbitos se considerará un «área paisajistica diferenciada».

Con carácter general y sin excluir excepciones, el concepto de área paisajística diferenciada se equipara al de «barrio», unidad territorial urbana de carácter predominantemente residencial, con identidad social propia y definida con respecto al resto de la ciudad, autonomía funcional en los servicios cotidianos, número de habitantes de magnitud suficiente para ello, límites geográficos precisos y un cierto arraigo histórico. En principio, se considerará que cada barrio equivale a una de las juntas municipales y vecinales del término, aun cuando éstas podrán subdividirse en áreas menores cuando esté justificado.

Podrán considerarse áreas paisajísticas diferenciadas aquellos componentes de los territorios adscritos a las juntas de formación posterior a sus núcleos, que presenten una clara diferenciación geográfica y tengan capacidad al menos para 3.500 viviendas. Se procurará unificar el tratamiento estas nuevas zonas cuando estén próximas y respondan a condiciones objetivas similares, aproximándolo en lo posible al del suelo urbanizado cercano.

Se considerarán también áreas paisajísticas diferenciadas los sectores o polígonos de uso no residencial.

3. Dentro de un área paisajística diferenciada, podrán considerarse «unidades ambientales singulares», correspondientes a espacios urbanos dotados de una particular relevancia o características físicas especiales, que les hacen requerir un tratamiento paisajístico diferente del establecido en el resto del área, aunque coherente con él.

Habrá unidades ambientales singulares íntegramente incluidas en un área paisajística y otras que atravesarán varias áreas, a la manera de la red principal de itinerarios para viandantes, o que serán exteriores a ellas, como los grandes parques urbanos.

## SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE ORNATO EN LOS EDIFICIOS

### ARTÍCULO 2.5.3. CONDICIONES GENERALES DE LAS FACHADAS

1. En calles, barrios y zonas del suelo urbano consolidado donde predominen determinados invariantes de composición, construcción, tratamiento de materiales o color, los proyectos para la construcción de nuevos edificios deberán atenerse a ellas en sus líneas esenciales, sin incluir nunca elementos que pudieran deteriorar o desvirtuar la imagen del conjunto.

En particular, se considerarán elementos de referencia, con respecto a los que deberá cuidarse la adecuación de las nuevas obras:

a) Los aleros y las líneas de cornisa, así como los perfiles de las cubiertas cuando sean visibles desde la vía pública.

b) La posición en altura, los ritmos y las proporciones de los huecos en las distintas plantas, así como su complemento con recercados, arcos y otros elementos de cubrimiento, impostas, etc.

c) La composición vertical de los edificios en cuerpos diferenciados, como semisótanos, plantas bajas, entresuelos, plantas alzadas y áticos, así como los elementos de ornamentación o de tratamiento material de las fachadas que adjetiven su estructura vertical, tales como zócalos, materiales o colores distintos en las plantas bajas, variación en las proporciones de los huecos o elementos volados, retranqueo de la última planta, etc.

d) Ordenaciones características de los vuelos abiertos y cerrados, de la disposición de balcones, balconadas, miradores, tribunas, etc.

e) Ritmos verticales señalados por las dimensiones históricas de la parcelación o por la general disposición de elementos de fachada tales como miradores, esquinazos, teorías de vanos, columnatas, etc.

2. Serán exigibles condiciones específicas de composición y estudios de inserción ambiental complementarios en emplazamientos singulares tales como fondos visuales, chaflanes, encrucijadas, alrededores de elementos de interés y, en general, localizaciones muy visibles o significadas.

3. En los trámites de otorgamiento de licencias de edificación y aprobación de estudios de detalle referidos a edificios entre medianeras, se requerirá que los proyectos incluyan, al menos, los alzados a escala de los edificios laterales al que constituya su objeto.

4. Deberán representarse así mismo, en cualquier tipo de edificios, aquellas otras características del entorno que resulten relevantes y a las que las reglas de la buena práctica arquitectónica y urbanística exijan una especial atención, tales como edificaciones significativas próximas no colindantes, fachadas de espacios urbanos en los que se inserte la nueva fábrica, masas de arbolado, accidentes topográficos, etc.

5. Para facilitar la elección de los acabados exteriores, el Ayuntamiento podrá aprobar cartas de colores y tratamientos de fachada admitidos. En cada área ambiental y conforme a la variedad de su repertorio estilístico, la carta indicará los acabados y colores recomendados, obligatorios o prohibidos, referidos a los planos generales de fachada, zócalos, recercados, cornisas y aleros, carpinterías y cerrajerías, toldos, etc. Como criterio general, se recuperarán los colores originales de cada edificio y, en caso de desconocerse o considerarse improcedentes, se elegirá entre un determinado elenco de colores o tratamientos, que tenderá a reducirse para lograr un resultado homogéneo en áreas de marcada uniformidad cromática.

6. Con la debida motivación y en cualquier zona de la ciudad en que resulte justificado, en el trámite de otorgamiento de licencia de edificación podrán imponerse condiciones tendentes a evitar aquellas soluciones que a criterio del Ayuntamiento no alcancen la calidad arquitectónica exigible o la correcta adecuación con el entorno. En particular, podrán prescribirse ajustes en la altura de cornisa, en la posición del plano de fachada, en su conformación volumétrica aparente, en la composición de huecos, en el tratamiento de muros laterales ciegos propios o colindantes, en los materiales aplicados a las partes visibles desde la vía pública y a cuantas otras determinaciones del proyecto afectaran desfavorablemente a la escena urbana.

7. Cuando las fachadas de los edificios o los cerramientos de los espacios no edificados y pistas deportivas incluyan cristaleras peligrosas para las aves por transparencia o reflexión, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que eviten su colisión. Se recomienda la utilización de materiales traslúcidos o vidrios con una tasa máxima de reflexión externa del 15%, y la impresión de líneas (p.e., ancho ≥10 mm de y separación ≤5 cm, o ancho ≥20 mm y separación ≤10 cm), tramas de puntos (p.e., ø ≥10 mm y cobertura ≥25%, o ø ≥30 mm y cobertura ≥15%), formas geométricas, ilustraciones o textos, de color blanco o muy contrastante y realizados con técnicas que faciliten su conservación. Por esta última razón, se preferirá siempre que sea posible la serigrafía a la colocación de vinilos adhesivos. En ventanales de edificios, la estampación se dispondrá en la cara exterior.

### ARTÍCULO 2.5.4. CONDICIONES GENERALES DE LAS MODIFICACIONES DE FACHADAS

1. La modificación de las fachadas no protegidas por el catálogo de inmuebles de interés histórico-artístico, exceptuados los locales de uso no residencial situados en la planta baja, requerirá proyecto de edificación redactado por técnico competente, referido a la fachada completa y que garantice la coherencia del conjunto arquitectónico que resulte, así como la de su relación con los edificios colindantes.

2. En edificios en régimen de propiedad horizontal, no se admitirán actuaciones puntuales promovidas por comuneros que distorsionen su aspecto con modificaciones puntuales de su disposición, materiales, texturas o colores perceptibles desde la vía pública. Esta condición afecta a las partes de la fábrica entendida en sentido estricto y a elementos complementarios tales como toldos, persianas, carpinterías, barandillas o antepechos, e implica que toda modificación que altere la apariencia general del edificio, cuando no suponga la restitución de las condiciones originales de un edificio, deberá venir amparada por un proyecto global o que contemple sus efectos sobre el conjunto, si el elemento afectado no se repite fuera de su ámbito. Este documento deberá haber obtenido con la conformidad de la comunidad de propietarios, de acuerdo con las reglas contenidas en la legislación específica.

El tratamiento de los locales comerciales se atendrá a la regulación que les es propia.

3. En edificios y locales catalogados o situados en el entorno de bienes de interés cultural o en zonas con protección como conjunto urbano (zonas B y C en el plan general), no se autorizará ninguna obra mayor, actividad ni actuación que afecte al aspecto exterior del inmueble si no se acompaña con la corrección de aquellas actuaciones anteriores que hubieran realizado sin licencia urbanística y fueran disconformes con estas normas (instalación de aparatos de aire acondicionado, colocación de carpinterías y revestimientos inadecuados, sustitución de puertas de acceso a portales, rótulos, toldos, marquesinas…), así como con la retirada de todos los elementos superpuestos que hubieran quedado obsoletos y la retirada o el ocultamiento de las conducciones de energía y telecomunicaciones adosadas a la fachada para el servicio del propio edificio o de los departamentos que comprenda.

Esta carga afectará a todos aquellos desórdenes cuya subsanación sea jurídicamente posible al peticionario de la licencia en razón del título de que disponga. Por este motivo, el Ayuntamiento podrá autorizar el acondicionamiento o la reforma de determinados locales o viviendas cuando entienda, razonadamente, que excede de la capacidad de su titular la eliminación de discordancias verificadas en el resto del edificio.

También podrán autorizarse las obras encaminadas directamente a la conservación, protección y mejora de las partes no discordantes de los edificios.

4. En el resto de los inmuebles de la ciudad, la anterior condición regirá en todos los casos en que el Ayuntamiento no motive su exención o su aplicación atenuada por entenderla desproporcionada con las obras o actividades para las que se solicita autorización.

### Artículo 2.5.5. Condiciones para el cierre de terrazas y vuelos abiertos

1. Cuando en la fachada a que se refiera un proyecto de modificación hubiera galerías o balcones cerrados antes por propietarios individuales, dicho proyecto preverá su supresión o las obras que sean precisas para armonizarlos mutuamente y con la fachada reformada completa. En fachadas exteriores y visibles desde la vía pública, se considerará fachada completa a estos efectos el plano o conjunto de planos con diferentes orientaciones que la compongan, siempre que se sucedan sin interrupción por otros edificios.

Si se previera el cierre de terrazas o vuelos abiertos protegidos en el proyecto original por barandillas o antepechos que no fueran de fábrica similar al resto de las fachadas, el proyecto de reforma contemplará su sustitución o integración en las galerías y miradores propuestos con la adecuación constructiva y arquitectónica que se exigiría en una obra nueva.

2. El proyecto de modificación de fachadas podrá contemplar los cerramientos o acristalamientos de terrazas y balcones, siempre que los nuevos espacios cerrados satisfagan, en cuanto tales, todas las condiciones requeridas por la normativa aplicable, tales como superficie de vuelo cerrado en relación con la fachada, características exigidas a los huecos a efectos de iluminación y ventilación de las piezas en que se abran, distancias, luces y vistas, etc. En relación con las limitaciones de superficie edificable, se estará a lo regulado en los apartados 3 y 4 de este artículo.

El cierre de terrazas o balcones sólo será admisible si se satisfacen las condiciones de ornato establecidas por el planeamiento en la zona correspondiente. En la zona B, los proyectos de modificación de fachadas deberán obtener el informe favorable del órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural, que condicionará tanto la solución de conjunto propuesta como su posible división en sectores o fases de obra.

Los nuevos cerramientos amparados en los proyectos regulados en este artículo solamente se admitirán en planos verticales que no sobresalgan de los planos envolventes de la fachada original. En ningún caso se autorizará por este procedimiento el cierre de superficies abiertas que no estuvieran cubiertas en el proyecto original, tales como terrazas de áticos o balcones descubiertos.

3. Cuando el edificio sobre el que se promueve un proyecto de modificación de fachadas que prevea el cierre de espacios abiertos hubiera agotado la superficie edificable que el planeamiento vigente atribuye al solar, la nueva superficie cerrada no podrá superar el 6% de la superficie construida en cada planta en el proyecto autorizado en su momento.

Este porcentaje limitará la totalidad de vuelos y terrazas, interiores o exteriores, cerradas con posterioridad a la licencia original del edificio a partir de proyectos aprobados de modificación de fachadas o por la vía de hecho, cuando impliquen superación de la edificabilidad del solar, aunque los cierres se hubieran consumado en fases anteriores.

Excepcionalmente y por razones justificadas, tales como la integración de cerramientos preexistentes susceptibles de mantenerse, el porcentaje del 6% podrá superarse en plantas concretas, siempre que la totalidad de los cerramientos añadidos al proyecto original del edificio que impliquen exceso de edificabilidad no incluya una superficie superior al 6% de la construida en el conjunto de las plantas alzadas susceptibles de ampliarse con nuevos cerramientos de acuerdo con este artículo.

4. Cuando la ejecución del proyecto de reforma de fachadas implique sobrepasar la superficie edificable atribuida al solar por el planeamiento, su aprobación requerirá la obtención por los interesados de la habilitación necesaria para la materialización de dicho exceso por el procedimiento previsto en el artículo 1.2.5,3, de las normas del plan general. En el caso que no vayan a ejecutarse en un primer momento todos los cerramientos previstos por el proyecto, los abonos correspondientes deberán realizarse por el promotor o promotores de cada fase de acuerdo con el incremento de superficie edificable que en ella se hubiera de materializar.

En el caso de edificios anteriores a la revisión del plan general que, sin estar fuera de ordenación, superen la edificabilidad atribuida por éste al solar que ocupen, la compensación determinada conforme al artículo 1.2.5 de las normas se calculará sobre el incremento que suponga el proyecto de nuevos cerramientos con respecto a la superficie edificable autorizada en su momento.

5. En patios interiores y fachadas no visibles desde la vía pública se admitirá el cierre individualizado de espacios abiertos en la construcción original, siempre en ejecución del proyecto de conjunto aprobado antes o simultáneamente a la autorización del primer cerramiento que lo desarrolle.

En las fachadas visibles desde la vía pública, la ejecución deberá ser conjunta o por los sectores o fases en que el proyecto divida cada fachada, de forma que quede garantizada la coherencia arquitectónica del conjunto en todo momento; en este caso, el proyecto deberá completar la división de la fachada en sectores de ejecución con un programa que especifique el orden en que éstos han de realizarse. A estos efectos, no se considerará admisible el cierre individualizado de vuelos abiertos integrados en series verticales o composiciones rítmicas horizontales.

6. En edificios donde se hubieren realizado cerramientos desordenados de terrazas y galerías aparentes desde la vía pública, el Ayuntamiento podrá requerir a la propiedad su adecuación para ajustarlas a un proyecto conjunto con diseño unitario.

7. Cuando impliquen superación del límite de superficie edificable establecido por el planeamiento, los apartados anteriores sólo serán de aplicación en edificios de vivienda colectiva cuyo final de obra se hubiera certificado al menos 5 años antes de la fecha de presentación del proyecto de nuevos cerramientos en fachada.

### Artículo 2.5.6. Modificación parcial de edificios y conjuntos de carácter homogéneo

1. En edificios y conjuntos no protegidos por el catálogo municipal, pero proyectados con criterios homogéneos y subdivididos en dos o más comunidades de propietarios, la solicitud de autorización para toda obra que conlleve modificaciones perceptibles desde la vía pública en el aspecto de una de ellas, incluida la mera pintura de las fachadas, y no suponga restitución de las condiciones primitivas, deberá acompañarse, al menos, de un documento que muestre sus efectos sobre la totalidad del edificio o grupo original y acredite un resultado coherente, ya por armonizar la propuesta con el estado actual del conjunto, ya por preverse sucesivas adaptaciones al nuevo estado.

En este último caso, los materiales y colores elegidos reducirán en lo posible la falta de armonía entre el estado actual y el definitivo, y el Ayuntamiento exigirá a las comunidades que posteriormente hayan de efectuar reformas similares que éstas armonicen con las ya autorizadas.

2. En edificios y conjuntos homogéneos que estén protegidos por el catálogo municipal y no cuenten con una ordenanza especial aneja a estas normas, toda modificación del aspecto exterior de uno de sus inmuebles que no suponga restitución de sus condiciones originales deberá venir amparada por uno de los siguientes instrumentos, que garantizará la armonía general del resultado:

a) Un proyecto o propuesta de intervención acorde con lo expresado en el artículo 3.2.24 de estas normas, referido al edificio objeto de intervención. Conforme a lo dispuesto en el apartado 1 anterior, en él se contemplará su relación con el resto del conjunto o unidad parcial original homogénea y se justificará que en posteriores proyectos parciales puede mantenerse la homogeneidad.

   La comisión competente en materia de protección del patrimonio cultural evaluará el cumplimiento de las condiciones impuestas por el catálogo de inmuebles protegidos en el primer proyecto de edificación o propuesta previa que se presente, señalará las prescripciones que considere procedentes y advertirá que todos los proyectos que se presenten en lo sucesivo dentro del mismo edificio o conjunto homogéneo deberán mantener la coherencia con los volúmenes, soluciones constructivas y materiales empleados. Cuando se presenten esos nuevos proyectos, se valorarán conjuntamente con los ya autorizados.

b) Un proyecto básico o estudio de detalle con nivel de definición análogo, que establezca el tratamiento exterior de todos los inmuebles incluidos en el edificio, grupo o unidad, y determine, en su caso, la unidad mínima de ejecución de obras.

   Antes de su aprobación, estos instrumentos deberán obtener el informe favorable del órgano competente para la protección del patrimonio cultural. Una vez aprobados, eximirán a los sucesivos proyectos de edificación de más comprobación por dicho órgano que su adecuación al proyecto básico o estudio de detalle aprobado.

c) En conjuntos que abarquen dos o más edificios, un proyecto básico o estudio de detalle con nivel de definición análogo, que establezca el tratamiento exterior de unidades edificadas menores que el conjunto completo pero no inferiores a un bloque o edificio continuo, al que garantizarán un tratamiento exterior homogéneo. El primero que se tramite incluirá un documento de coordinación para el conjunto del grupo o unidad original homogénea, en el que se expresarán los criterios y determinaciones comunes a todas las actuaciones parciales futuras, a fin de lograr la armonía global.

   Antes de su aprobación, los instrumentos contemplados en el párrafo anterior deberán obtener el informe favorable del órgano competente para la protección del patrimonio cultural.

   En general, todas las actuaciones posteriores deberán reproducir las características exteriores especificadas en el primer proyecto básico o estudio de detalle aprobado, salvo que el documento de coordinación considere, motivadamente, posibles variaciones en alguna de sus determinaciones. Con este fin, especificará qué bloques del grupo han de reproducir el tratamiento exterior de la solución inicial que lo acompañe y en cuáles se deberá adaptar algunas de las determinaciones a condiciones de partida distintas (bloques con distinta configuración en planta o sección, diferentes condiciones de los espacios libres inmediatos, inclusión de reformas preexistentes…), señalando en este caso criterios para el futuro diseño detallado.

   En posteriores actuaciones parciales, el estudio de detalle podrá sustituirse por un proyecto básico de igual ámbito, siempre que los tratamientos exteriores que prevea sean iguales a los que hubiera definido un estudio de detalle aprobado antes en el mismo grupo o unidad original homogénea.

   Se admitirá igualmente que, en actuaciones sucesivas fuera del ámbito del estudio o estudios de detalle aprobados, se tramite un proyecto de edificación acorde con la anterior letra (a), sujeto a las condiciones expresadas en ella y a las normas de coordinación contenidas en el primer estudio de detalle que se hubiera aprobado.

Si antes de la tramitación de los instrumentos indicados en las letras anteriores se hubieran realizado, con la debida autorización municipal, reformas que alteraran el aspecto exterior de algún inmueble del edificio o grupo, se intentará integrarlo en el conjunto del modo más satisfactorio posible.

Si la actuación sobre el edificio o conjunto protegido se limita a obras sencillas de restauración de fachadas sin cambios aparentes de materiales o de composición, los documentos indicados podrán sustituirse por un estudio global incorporado a la documentación con la que una comunidad solicite licencia. En lo sucesivo, el tratamiento autorizado vinculará a las demás comunidades.

### Artículo 2.5.7. Plantas bajas

1. En edificios de nueva construcción, el diseño y la ejecución de las plantas bajas se atendrá a las líneas de composición y los criterios constructivos generales del inmueble, guardando con las plantas alzadas una relación adecuada para que la fachada sea percibida como una unidad compositiva.

2. No se aceptará que, a la terminación de obras de un edificio, se limite la ejecución de las plantas bajas a sus elementos estructurales o a cerramientos provisionales desprovistos de enlucido o revoco terminado, al menos, con una pintura cuyo color y calidad entone con la de la fachada del edificio. Cuando se prevea una planta baja diáfana o porticada, se exigirá una calidad de materiales y de ejecución capaz de garantizar su adecuado mantenimiento y su correcta apariencia.

3. Se prohíbe que los materiales constructivos, la decoración de fachada o cualesquiera elementos superpuestos a ella dentro de los primeros 3'50 m de altura sobre la rasante de la acera, medida como se indicó en el artículo 2.2.21 de estas normas, sobrepasen la alineación oficial, permitiéndose, no obstante, una ocupación máxima de 10 cm cuando la anchura de la acera sea superior a 1 m.

### Artículo 2.5.8. Condiciones generales de las paredes medianeras e interiores

1. Se definen como paredes laterales o medianeras aquellos muros exteriores de los edificios que según el planeamiento carecen de la condición de fachada y normalmente son ciegos o sólo tienen huecos de luces o con reja y malla. Se distinguen las paredes laterales o medianeras consolidadas o definitivas y las no consolidadas o provisionales.

Son paredes laterales o medianeras consolidadas aquéllas cuya ocultación es improbable a corto o medio plazo, por tratarse de:

a) Tramos de los muros exteriores del edificio lindantes con otra propiedad y elevados sobre la construcción vecina y la altura máxima establecida por el planeamiento.
b) Tramos de los muros exteriores del edificio lindantes con otra propiedad y adelantados con respecto a la fachada vecina, siempre que ésta no pertenezca a un edificio en estado de ruina o cuya sustitución por otro que oculte totalmente la medianera sea previsible a corto plazo.
c) Tramos de los muros exteriores del edificio lindantes con otra propiedad donde la construcción esté retranqueada con respecto al lindero mutuo, siempre que ésta no pertenezca a un edificio en estado de ruina o cuya sustitución por otro adosado a la medianera sea previsible a corto plazo.
d) Muros laterales de un edificio total o parcialmente retranqueados del lindero con otra propiedad por causa de una servidumbre.
e) Otras situaciones análogas.

Son paredes laterales o medianeras provisionales aquellas otras en que es previsible un ocultamiento próximo.

2. Las fachadas interiores y las paredes laterales total o parcialmente visibles desde los espacios públicos, tanto en visión próxima como lejana, cumplirán iguales requisitos que las fachadas principales contiguas, satisfaciendo la normativa de aislamiento térmico y acústico, y contando con impermeabilización suficiente y un acabado exterior propio de una fachada y en armonía con las principales del edificio por la textura, color y tono de los materiales empleados. Se prohíben expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado visto o similares.

3. Se dará el mismo tratamiento que a las fachadas interiores a las medianeras propias que queden descubiertas en el patio de manzana por superar el edificio el fondo de un colindante.

4. Como tratamiento de las medianeras consolidadas, se dará preferencia a la transformación de los muros ciegos en fachadas por apertura de nuevos huecos. Para posibilitarlo y siempre que se justifique una necesidad real para el ornato público, el planeamiento urbanístico podrá imponer sobre los inmuebles vecinos las pertinentes servidumbres de luces y vistas.

En los proyectos de reconstrucción o rehabilitación completa de inmuebles, los muros ciegos que conforme al planeamiento vigente linden con calles, plazas o espacios libres públicos deberán transformarse en fachadas coherentes con las del resto del edificio y con su posición urbana, dotándose de los acabados propios de éstas, un remate superior y un encuentro con la cubierta adecuados, huecos proporcionados y, en su caso, vuelos acordes con lo dispuesto en la zona de que se trate.

5. Los proyectos de derribo, obra nueva, rehabilitación, reforma o urbanización cuya ejecución deje a la vista, en todo o en parte, la pared lateral o medianera de un edificio colindante o amplíe su visibilidad, deberán prever medidas correctoras para su adecuación como muro exterior, de acuerdo con lo previsto en los apartados anteriores. En particular, el proyecto contemplará la supresión de revestimientos interiores, instalaciones y demás elementos añadidos impropios de un muro exterior que queden a la vista; la reparación de las patologías que presente, y el cumplimiento de las condiciones de seguridad, aislamiento, impermeabilización y acabado propios de su nueva condición, considerando su carácter consolidado o no consolidado.

La carga de la actuación corresponderá al promotor de la obra que cause la visibilidad del muro. Mientras no estén ejecutadas dichas acciones, no podrá considerarse finalizada la realización del proyecto que las motive. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento ejecutará subsidiariamente las obras, repercutiendo su coste al titular de la licencia.

Quedarán exentos de esta carga quienes promuevan edificios que, conforme al planeamiento, estén obligados a dejar descubiertos muros laterales de construcciones

existentes colindantes por no poder alcanzar una altura equivalente o por deber retranquearse de los linderos de la parcela. En estos casos, el Ayuntamiento podrá ordenar a la propiedad del inmueble colindante la realización de las obras de adecuación de las medianeras que resulten pertinentes, de acuerdo con lo dispuesto para las órdenes de ejecución.

6. En todo edificio con paredes laterales o medianeras visibles desde la vía pública que incumplan las condiciones señaladas en este artículo, se requerirá su adecuación como condición para la autorización de obras de ampliación, rehabilitación o restauración general de la construcción, de sus fachadas o de sus cubiertas, o de intervenciones tales como la apertura de huecos o la colocación de publicidad en el propio muro lateral.

7. Cuando se trate de medianerías provisionales y el Ayuntamiento estime que a corto y cierto plazo van a quedar ocultas por la construcción de edificios adosados, podrá atemperar los requerimientos contenidos en los dos apartados anteriores, exigiendo sólo las condiciones precisas para satisfacer la normativa técnica vigente y un acabado exterior impermeable y bien terminado, en un color armónico con el resto del edificio.

8. Sólo se autorizará la colocación de publicidad en paredes laterales o medianeras cuando tengan la condición de provisionales y se cumplan las condiciones indicadas en la ordenanza municipal sobre instalaciones y actividades publicitarias.

9. El Ayuntamiento podrá determinar ayudas indirectas o directas a las obras de tratamiento de paredes laterales o medianeras cuando esté justificado:

a) Por ser el primer tratamiento a que se somete un muro de esa naturaleza visible desde la vía pública.

b) Por conllevar una mejora estética singular a juicio del Ayuntamiento, siempre que no se acompañe de aprovechamiento publicitario.

c) Por tratarse de un muro lateral que un nuevo plan urbanístico ha convertido en fachada exterior, con o sin espacios libres intermedios, y como medida de fomento para que se verifique la apertura ordenada de huecos y la mejora general de su aspecto.

### Artículo 2.5.9. Tratamientos especiales de las medianeras

1. Se admiten en las medianeras tratamientos especiales de tipo vegetal, arquitectónico o figurativo, cuya finalidad sea mejorar su imagen desde la vía pública, y siempre que cuenten con la pertinente autorización municipal.

Se entiende por tratamiento vegetal el revestimiento de una medianería con plantas vivas.

El tratamiento arquitectónico favorece la integración del muro ciego en el paisaje urbano mediante el adosamiento de una construcción real o la aplicación de una decoración, meramente pictórica o provista de relieve, representativa de una composición arquitectónica que prolongue la del propio edificio o simule la existencia de una construcción diferente.

El tratamiento figurativo consiste en la representación pictórica, plana o provista de relieve, de motivos naturalistas, abstractos o simbólicos sin carácter arquitectónico.

2. La aplicación de un tratamiento especial requerirá acreditar la completa adecuación constructiva de la medianera, acompañándose si es preciso de las medidas oportunas para lograrla, y la armonía del acabado previsto con el edificio en que se sitúa y con su entorno.

3. El Ayuntamiento favorecerá con medias normativas, financieras y de asesoramiento técnico el tratamiento vegetal de las medianeras consolidadas, como medio para reforzar la infraestructura verde de la ciudad y mejorar tanto su imagen visual como sus condiciones ambientales.

Con miras a la conservación e incremento de la biodiversidad, además de las plantaciones vegetales se fomentará la colocación de elementos que favorezcan la colonización por aves, pequeños vertebrados e invertebrados compatibles con el medio urbano, tales como comederos, cajas nido, nidales de obra o refugios para especies silvestres. Estas actuaciones deberán basarse en el estudio de las posibles patologías constructivas relacionadas con la fauna urbana, de las características del inmueble susceptibles de ser aprovechadas por ésta, de las especies a atraer o excluir, y de las medidas correctoras que pudiera requerir la compatibilidad de la presencia animal con la buena conservación de los edificios.

### Artículo 2.5.10. Cubiertas

1. La cubierta de los edificios responderá a las normas de la buena construcción, se resolverá con formas geométricas simples, se adecuará a sus condiciones de entorno y satisfará lo dispuesto en el artículo 2.2.22 de estas normas.

2. Se prohíben los materiales de cubierta que imiten el aspecto de otros tradicionales, los tejados de materiales con apariencia tradicional y pendientes excesivamente altas o bajas para éstos, y materiales impropios de la construcción urbana como las placas de fibrocemento o de plástico.

3. Los elementos construidos sobre la cornisa del edificio se tratarán con materiales coherentes con los empleados en el resto de la obra visible y que procuren la mejor integración en la cubierta. Los proyectos tenderán a agrupar las chimeneas de ventilación y evacuación de humos de forma que sobresalga de la cubierta el menor número de elementos posible y su disposición sea acorde con la geometría general del edificio y con su entorno. Preferentemente, se formarán baterías de conductos agrupados perpendiculares a las fachadas en los linderos con las parcelas vecinas y dividiendo en tramos las cubiertas. En las áreas sujetas a protección, el órgano competente en materia de patrimonio cultural evaluará la adecuación de la cubierta y podrá exigir la corrección de la distribución de los elementos que sobresalgan de ella.

4. El Ayuntamiento favorecerá la inclusión en las cubiertas de elementos y recursos constructivos que favorezcan el incremento de la biodiversidad. En particular, se estimulará con medias normativas, financieras y de asesoramiento técnico el tratamiento vegetal de las cubiertas planas y terrazas, asociado a la conservación y atracción de especies animales compatibles con el medio urbano.

### Artículo 2.5.11. Tratamiento exterior de los locales comerciales

1. Cuando tengan suficiente entidad, en las obras de reforma de locales situados en edificios existentes el Ayuntamiento podrá exigir la recuperación de la composición original de la fachada en las plantas o partes afectadas, siempre que esté suficientemente documentada. En todo caso, se cumplirán los requerimientos mínimos de unidad compositiva con el resto del edificio señalados en estas normas para obras de nueva planta.

2. Cuando la planta baja de un edificio tenga un tratamiento arquitectónico definido y unitario, la decoración exterior de sus locales comerciales se limitará a los huecos o lugares dispuestos al efecto, sin revestimientos que desfiguren la unidad compositiva de dicha planta, salvo que respondan a un proyecto general de reforma de la fachada que mantenga esa unidad y una adecuada relación con las plantas alzadas.

Sólo se admitirán soluciones singulares que se aparten de esta norma cuando se trate de mantener decoraciones exteriores de locales catalogados o que no sean discordantes con el edificio y su entorno, y cuando, sin menoscabar el valor visual del inmueble, se utilicen soluciones tipológicas acordes con las características ambientales de la calle o área donde se sitúen; como ejemplo, pueden considerarse los revestimientos de madera utilizados en tiendas de las calles comerciales del centro a finales del siglo XIX y comienzos del XX.

En construcciones existentes cuya planta baja no cuente con un tratamiento arquitectónico unitario, la fachada de los locales comerciales armonizará con la del resto del edificio y su entorno.

3. En edificios y conjuntos protegidos y en entornos de bienes de interés cultural, no se admitirá el revestimiento de la fachada con materiales sintéticos o el uso de colores estridentes o disonantes, así como el tratamiento exterior de los locales comerciales independientemente del resto de la fachada de la planta baja y del edificio. Se seguirá el mismo criterio en las zonas de atención especial a la imagen urbana delimitadas conforme a lo dispuesto al artículo 2.5.1,b de estas normas y no afectadas por normativa de protección del patrimonio, salvo que su regulación específica establezca otro distinto.

En ninguno de estos casos se autorizará ninguna obra o actividad en un local comercial si no se acompaña con la supresión de los revestimientos y elementos que incumplan este articulo.

4. En los locales comerciales situados en edificios existentes, se admite la colocación de cajones de persiana para la protección de sus puertas y escaparates que lleguen a sobresalir hasta 25 cm de la alineación oficial, siempre que no sea posible otra solución constructiva y que se eleven, al menos, 2'50 m sobre la rasante de la acera en la cota más alta del tramo correspondiente. Se prohíbe que los tambores de las persianas queden visibles desde la vía pública, debiendo ocultarse tras un cajón integrado correctamente en el tratamiento del la fachada del local.

La decoración de las persianas se sujetará a criterios análogos a los del resto de elementos de las fachadas.

En las zonas de atención especial a la imagen urbana, el tratamiento de las persianas, armarios de instalaciones u otros elementos metálicos superpuestos a las fachadas será discreto y se integrará en su entorno, ateniéndose cuando proceda a la carta de color aprobada para los elementos de cerrajería. El diseño y los acabados aplicados facilitarán en lo posible su limpieza, mantenimiento y protección contra actos vandálicos, recomendándose el uso de persianas enrollables de celosía calada como mecanismo de prevención frente a las pintadas.

### Artículo 2.5.12. Edificios, paramentos y locales con impacto visual desfavorable

1. En las zonas de atención especial a la imagen urbana definidas conforme a lo dispuesto en el artículo 2.5.1,b de estas normas, el Ayuntamiento favorecerá la desaparición, la mitigación o el enmascaramiento de los elementos construidos marcadamente discordantes con respecto a su entorno.

Cuando existan fachadas, cerramientos, medianeras, tratamientos de locales comerciales u otros elementos construidos discordantes cuya ocultación o desaparición no sean previsibles en un plazo cierto, el Ayuntamiento podrá fomentar o promover operaciones que tiendan a suprimir o a amortiguar su impacto, empleando las soluciones técnicas, medios y modos de gestión que estime idóneos para cada caso, y actuando siempre que sea posible de acuerdo con los propietarios.

2. Mediante resolución razonada y con informe previo de la comisión de patrimonio correspondiente, el Ayuntamiento podrá exigir en zonas sujetas a protección cultural la realización de las obras de adecuación pertinentes mediante órdenes de ejecución provistas del alcance y las consecuencias establecidos en la legislación urbanística.

Cuando las características discordantes no afecten al edificio en su conjunto sino a algunos de sus locales, la autorización de nuevas obras o actividades en éstos podrá condicionarse a su subsanación.

Cuando las discordancias señaladas se deban a obras realizadas sin licencia, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 2.5.4,3 de estas normas.

3. El Ayuntamiento podrá formar catálogos de elementos discordantes típicos, ilustrados con ejemplos (rótulos, puertas de acceso a zaguanes, cierres de galerías, tambores de persiana, materiales y colores de acabado…) y acompañados con medidas correctivas genéricas.

4. El Ayuntamiento podrá aprobar ayudas y políticas de estímulo para la adecuación de las construcciones y elementos discordantes análogas a las establecidas para los edificios y locales catalogados por su interés histórico-artistico.

### Artículo 2.5.13. Elementos superpuestos a las fachadas

1. Cualquier elemento añadido o superpuesto a la fachada de un edificio o local que no estuviera contemplado en su proyecto de ejecución y que altere su composición o volumen, precisará para ser autorizado un proyecto de obra nueva o de reforma, según los casos, firmado por persona competente y que resuelva su incidencia constructiva y formal sobre el conjunto del edificio.

2. Las licencias de obras de acondicionamiento de locales y de rehabilitación, restauración y ampliación de edificios incluirán la condición de retirar los elementos adosa-

dos a la fachada que no cumplan estas normas y otras relacionadas con ellas, siempre que esté al alcance del promotor de las obras en razón de su título.

3. Con carácter general, se prohíbe colocar en las fachadas exteriores elementos de las instalaciones particulares que sobresalgan del paramento exterior, tales como aparatos de refrigeración, aire acondicionado, extractores, chimeneas o conductos y componentes análogos. Si, excepcionalmente, el Ayuntamiento entendiera imprescindible la colocación de un elemento de esta naturaleza en un edificio existente que no estuviera catalogado ni formara parte de un conjunto protegido, debería presentarse un proyecto de integración en la composición arquitectónica general, al que se podría denegar la licencia si se considerara disconforme con los requisitos generales de esta ordenanza.

Cuando se trate de fachadas interiores, se admitirán dichos elementos siempre que esté acreditada su necesidad técnica. Si son visibles desde espacios públicos, precisarán proyecto de reforma de fachada donde se acredite su integración. Los elementos adosados no podrán disminuir las dimensiones mínimas exigidas a los patios de luces por estas normas.

### Artículo 2.5.14. Aparatos de aire acondicionado

1. La instalación de aparatos de aire acondicionado en el exterior de los edificios requerirá un estudio de conjunto de sus fachadas, terrazas y cubiertas, con el fin de justificar su ubicación donde menos perjudique a la imagen del edificio y del espacio público.

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

3. En los locales de planta baja, el proyecto de instalación de aire acondicionado integrará el aparato de salida al exterior en la carpintería, sin sobresalir de su plano vertical, y el diseño de la reja se adaptará al material y el color de aquélla. No se aceptará la perforación de la fachada para la colocación de aparatos y conductos, ni que se adosen a ella.

4. Los propietarios de edificios a cuyas fachadas sobre la vía pública se adosen aparatos de aire acondicionado serán responsables de su seguridad frente a desprendimientos. El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de esta condición, que se valorará expresamente en el informe de la inspección técnica de edificios.

5. La publicación de la modificación 154 del plan general (22 de mayo de 2019) dará inicio a un plazo de 5 años para la retirada por sus titulares de los aparatos de aire acondicionado que incumplan este artículo y se sitúen en bienes de interés cultural declarados o incoados o en sus entornos; en inmuebles catalogados por su interés monumental o arquitectónico, o en la zona B del plan general, zonas arqueológicas o cualesquiera otras zonas de atención especial a la imagen urbana en que así se establezca.

### Artículo 2.5.15. Conducciones expuestas a la vista

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

2. Los proyectos de edificios de nueva planta o rehabilitación integral reservarán espacios ocultos para la canalización y distribución de todas las instalaciones y conductos.

### Artículo 2.5.16. Tendidos aéreos

1. Se prohíbe la instalación con carácter permanente de tendidos aéreos de electricidad, telefonía u otras señales que utilicen regular y sistemáticamente las fachadas de los edificios como parte principal del soporte físico de su red de distribución o que recorran o atraviesen de forma aérea los espacios públicos.

2. Previo informe de sus servicios competentes y siempre que las empresas justifiquen la concurrencia de razones técnicas suficientes y conste la conformidad fehaciente de los propietarios afectados, el Ayuntamiento podrá autorizar a precario nuevos tramos aéreos provisionales.

La documentación que aporten las compañías para solicitar la autorización deberá incluir un estudio detallado del recorrido del cableado sobre los alzados de los edificios, siendo exigible la utilización de impostas y resaltos de las fachadas para disimularlo lo más posible. No se admitirá que el tendido contenga tramos aéreos no adosados a las fachadas, ya sea a lo largo de las calles o cruzándolas. El Ayuntamiento podrá condicionar la autorización a la supresión de tramos aéreos exentos que existan en las proximidades.

3. En todos los planes especiales de reforma interior y proyectos de urbanización que se desarrollen en sectores y unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, las redes de energía, telefonía básica y telecomunicaciones que discurran por el interior de sus ámbitos y precisen tendidos se proyectarán en canalizaciones subterráneas, determinándose el enterramiento de todos los tendidos aéreos preexistentes.

4. En el suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá exigir a la compañía la ejecución de las obras necesarias para el enterramiento de los tendidos aéreos existentes de energía, telefonía básica y telecomunicaciones, siempre que estén ejecutadas las obras que definen las alineaciones y rasantes o hayan de hacerse simultáneamente. En particular, se exigirá esa condición:

a) Siempre que el Ayuntamiento lo entienda posible, cuando se ejecuten actuaciones de urbanización no sistemática que incluyan la renovación del pavimento de las aceras.

b) Cuando los tendidos aéreos obstaculicen el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad, no se ajusten a las exigibles condiciones de seguridad, o deterioren la calidad ambiental o turística del espacio público. En tal caso, las pertinentes órdenes de ejecución se motivarán por lo dispuesto en estas normas y en las que regulen las barreras arquitectónicas, patrimonio cultural, urbanismo y otras materias relacionadas.

Se hace constar la condición fuera de ordenación, conforme al artículo 3.1.1 de las normas, de los tendidos aéreos sobre postes hincados en calles, zonas verdes, espacios libres y equipamientos públicos.

5. Independientemente de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando no se trate de la nueva urbanización de una zona o de su reforma conforme a los apartados 3 y 4 de este artículo, ni de la implantación de un nuevo tendido, sino de la mejora de otro existente con el fin de adecuarlo a la tecnología actual, mejorar su seguridad o reducir su impacto visual, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios competentes, podrá autorizar que el tendido mejorado siga siendo total o parcialmente aéreo cuando quede justificado que su enterramiento resulta desproporcionado con los fines de la actuación, su extensión o su cuantía económica, y siempre que se entierren los tramos que discurran exentos sobre la vía pública, en sentido longitudinal o transversal.

6. La posibilidad contemplada en el apartado anterior no regirá en la zona B del plan general (ciudad histórica), en bienes de interés cultural declarados o incoados o en sus entornos; en inmuebles catalogados por su interés monumental o arquitectónico; en zonas arqueológicas ni en cualesquiera otras zonas de atención especial a la imagen urbana en que así se establezca. En estos lugares, y en aplicación cuando sea el caso de lo dispuesto en los artículos 19.3 y 22.2 de la ley 16/1985 del patrimonio histórico español, y 34.1 y 43.1,b, de la ley 3/1999, del patrimonio cultural aragonés, se admitirán exclusivamente los tendidos enterrados.

La publicación de la modificación 154 del plan general (22 de mayo de 2019) dará inicio a un plazo de 5 años para que los titulares de cableados aéreos o fijados a las fachadas de los inmuebles indicados en el párrafo anterior procedan a su sustitución por tendidos enterrados.

7. La autorización de sustitución o mejora de un tendido aéreo conforme a lo previsto en los apartados 4 y 5 obligará a la compañía titular de la nueva instalación a la retirada simultánea de la vía pública, fachadas y cierres de fincas de todos los restos de instalaciones y conductos obsoletos. Quedarán exceptuados de esta condición aquellos supuestos en que, a juicio del Ayuntamiento, la actuación sobre el tendido exija la convivencia durante un cierto período de transición de la instalación antigua y la nueva. Cuando esto ocurra, la autorización estará condicionada a la fijación de un plazo máximo de pervivencia del tendido antiguo, cuya retirada correrá a cargo de la compañía suministradora.

En caso de incumplimiento de la condición de retirada en plazo del tendido antiguo, e independientemente de las sanciones que pudieran proceder, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas a la compañía, conforme a lo dispuesto por la legislación urbanística.

8. Cuando, por causa de la demolición de construcciones, se requiera desplazar o transformar los tendidos aéreos, la carga corresponderá a quien solicite la licencia.

Mientras no esté ejecutada dicha obra, no podrá considerarse finalizada la realización del proyecto que las motive. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento la ejecutará subsidiariamente, repercutiendo su coste al titular de la licencia.

9. En la regulación del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras contenido en las ordenanzas fiscales municipales y dentro de lo previsto por la legislación sobre haciendas locales, podrá contemplarse un régimen específico para la autorización de nuevos tramos aéreos conformes con lo expresado en los apartados 2 y 5 de este artículo, con particular atención a los supuestos que afecten a inmuebles y conjuntos sujetos a protección cultural.

Las ordenanzas fiscales también podrán determinar una tasa por utilización privativa de la vía pública más elevada en las conducciones aéreas exentas o adosadas a las fachadas que en las enterradas, así como establecer una cuota tributaria mayor para las que afecten a inmuebles y conjuntos sujetos a protección cultural.

### Artículo 2.5.17. Rótulos y publicidad

1. Únicamente podrá colocarse publicidad en la vía pública, en las fachadas y medianeras de los edificios, en los cerramientos de las parcelas o en elementos del mobiliario urbano, en los lugares expresamente previstos o autorizados para ello por el Ayuntamiento.

Los rótulos, carteles y reclamos de todo tipo que, independientemente de su finalidad, sean perceptibles desde los espacios públicos, deberán adecuarse a las características formales de los edificios de soporte, al ambiente urbano o rústico en que se sitúen, y a las condiciones establecidas en estas normas y en la ordenanza municipal específica en materia de publicidad.

2. Como complemento de lo previsto por la ordenanza municipal reguladora de instalaciones y actividades publicitarias, en atención a su incidencia sobre la imagen urbana queda expresamente prohibida la colocación de publicidad:

a) Que dificulte la adecuada contemplación de cualesquiera inmuebles, conjuntos y parajes protegidos por la administración. En la ciudad histórica (zona B) se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 3.2.22 de estas normas.

b) Sobre bienes de interés cultural, cementerios, estatuas, fuentes públicas, edificios y locales de equipamientos y servicios públicos, árboles o arbustos. Se exceptúan de esta prohibición los anuncios de las propias actividades realizadas en los edificios, cuando a juicio del órgano competente en la protección del patrimonio sean acordes con su estructura arquitectónica, y la publicidad asociada a actuaciones de rehabilitación del propio bien patrocinadas por la firma anunciante o financiadas con la utilización publicitaria de las lonas de andamio. En otros bienes incluidos en los catálogos de inmuebles de interés, se cumplirá lo dispuesto en el capítulo 3.2 y demás normas de aplicación.

c) Que dificulte la adecuada contemplación de perspectivas urbanas y naturales inventariadas en documentos tramitados por el procedimiento del estudio de detalle.

d) Que produzca deslumbramiento, fatiga o molestias a los sentidos.

3. Además de cumplir lo dispuesto por la ordenanza municipal reguladora de las actividades publicitarias, los rótulos de identificación de locales y elementos publicitarios situados en las fachadas de los edificios se colocarán de modo que no desfiguren su configuración arquitectónica y mantengan la armonía con ésta y con el ambiente del entorno, tanto en lo referido a la proporción entre vanos y macizos como en sus materiales y texturas. Se respetarán las líneas compositivas de la fachada, considerando tanto la retícula que defina sus huecos como las columnas, pilastras, zócalos, impostas y demás elementos ornamentales, que no podrán ocultarse.

La autorización de los rótulos situados sobre los petos de protección de azoteas y cubiertas, o, en su defecto, sobre la línea superior de la cornisa o la cara superior del forjado de la última planta, requerirá un proyecto que valore su inserción en el conjunto de la fachada y su entorno, y estará sujeta al criterio discrecional del Ayuntamiento, que podrá imponer las modificaciones que considere oportunas o denegarla si entiende razonadamente que causa un efecto desfavorable sobre el paisaje urbano.

Cuando forme parte del edificio una medianera consolidada, podrá disponerse sobre ella un rótulo de identificación del nombre del edificio o de la empresa, siempre que esté formado por letras o signos sueltos de materiales duraderos, su disposición geométrica se atenga a las líneas compositivas del conjunto y tenga una dimensión proporcionada. La autorización del rótulo requerirá un proyecto que valore su inserción en el conjunto de la fachada y su entorno, y estará sujeta al criterio discrecional del Ayuntamiento, que podrá imponer las modificaciones que considere oportunas o denegarla si entiende razonadamente que causa un efecto desfavorable sobre el paisaje urbano.

4. En las zonas sujetas a protección cultural, además de lo dispuesto en el apartado anterior se cumplirán las condiciones expresadas en el artículo 3.2.22 de estas normas.

En zonas de atención especial a la imagen urbana no afectadas por normativa de protección del patrimonio cultural, se respetarán aquellas que pudiera establecer su regulación específica.

5. Tanto si su instalación se hace como elementos adosados a los edificios como si se realiza con estructuras independientes destinadas a soportarlos, los soportes publicitarios deberán reunir condiciones constructivas de seguridad frente a la caída, la rotura o el desprendimiento, y ejecutarse con materiales y medios que permitan su conservación en condiciones de limpieza y decoro.

6. Se prohíbe la colocación de publicidad sobre inmuebles declarados en ruina o con procedimiento incoado, o en solares vacantes donde se haya superado el plazo para edificar.

7. Los proyectos de obras de edificios destinados a usos que exijan la colocación permanente o frecuente de anuncios visibles desde la vía pública de proporciones, dimensiones o localizaciones inusuales, tales como los cinematógrafos, los grandes almacenes o determinadas industrias, deberán prever expresamente su localización y las características generales del rótulo o del soporte publicitario.

Las adecuaciones con este fin de edificios existentes precisarán proyecto de reforma de fachada, en el que se contenga un estudio de su incidencia en el edificio y en su entorno, con atención a las vistas próximas y a las lejanas.

8. Los propietarios y poseedores de inmuebles deberán permitir la colocación de los elementos de señalización e iluminación que disponga el Ayuntamiento y a impedir la colocación de cualesquiera elementos que no estén debidamente autorizados.

### Artículo 2.5.18. Iluminación de fachadas

1. Sólo se autorizará la iluminación general de las fachadas cuando así se mejore la visibilidad de construcciones de interés histórico-artístico o que el Ayuntamiento juzgue singulares por razones arquitectónicas o paisajísticas.

2. La iluminación de edificios será siempre discreta, evitando una potencia excesiva y cualquier disposición o colorido que desfigure su configuración arquitectónica. En particular, se prohíbe la combinación de luces de colores que alteren el cromatismo diurno del edificio, los efectos que diluyan sus líneas de composición o produzcan efectos innovadores, y toda suerte de parpadeos, deslumbramientos, luces en movimiento o motivos publicitarios ajenos a la función propia del edificio. Se exceptúan de esta prohibición las iluminaciones provisionales y las carteleras o pantallas luminosas debidamente integradas en el edificio, reguladas por la ordenanza municipal sobre actividades publicitarias y otros artículos de estas normas.

El flujo luminoso se dirigirá exclusivamente a la superficie a iluminar y, siempre que sea posible, de arriba hacia abajo, buscando una similitud con las sombras proyectadas por la iluminación natural diurna.

Se prohíbe el uso de iluminación láser o cañones de luz dirigidos hacia el cielo, salvo que se trate de instalaciones provisionales.

3. Además de respetar la estructura formal del propio edificio, la iluminación no podrá desfigurar la del espacio urbano circundante, dándole a aquél, por ejemplo, una singularidad o una visibilidad superiores a las que le corresponden.

4. El proyecto detallará la naturaleza y posición de los focos y demás elementos técnicos dispuestos para la iluminación de una fachada, que no podrán producir molestias a los usuarios de los edificios o la vía pública, ocultar ni afear la composición arquitectónica del edificio al que se fijen ni, cuando se emplacen en el suelo, dificultar la circulación rodada o a pie.

### Artículo 2.5.19. Antenas

1. Las antenas de telecomunicación, radio y televisión se regularán por las disposiciones sectoriales aplicables.

2. Se prohíbe la colocación de antenas particulares sobre el plano vertical de las fachadas de los edificios, balcones, terrazas de plantas de piso y, en general, cualquier posición que no sea la cubierta.

En edificios con declaración o incoación como bien de interés cultural, en sus entornos y en inmuebles catalogados por su interés monumental o arquitectónico global queda igualmente prohibida la colocación de antenas de cualquier tipo situadas sobre las cubiertas y visibles desde la vía pública.

3. Las estructuras de grandes dimensiones o de localización destacada se tramitarán, con los requisitos expresados en el apartado anterior, como proyectos de reforma que valorarán la incidencia del nuevo elemento en el conjunto del edificio y en su entorno, con atención a las vistas próximas y a las lejanas.

4. La publicación de la modificación 154 del plan general (22 de mayo de 2019) dará inicio a un plazo de 5 años para la retirada por sus titulares de las antenas que incumplan esta norma y se sitúen en inmuebles con declaración o incoación como bien de interés cultural, en sus entornos, en edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico, en la zona B del plan general (ciudad histórica), en zonas arqueológicas y en cualesquiera otras zonas de atención especial a la imagen urbana en que así se establezca.

### Artículo 2.5.20. Marquesinas y otros elementos adosados en planta baja

1. A falta de limitaciones más estrictas relacionadas con las necesidades del tráfico u otras causas ajenas a estas normas, sólo se autorizarán marquesinas y demás elementos volados de las instalaciones comerciales cuyo saliente máximo no supere la décima parte de la anchura de la calle ni quede retranqueado menos de 50 cm del bordillo existente o previsto para la acera.

2. Las marquesinas se situarán a un altura tal que no quede una distancia libre inferior a 2’50 m entre ninguno de sus puntos y la rasante de la acera. El punto más alto de la marquesina no superará la cota de piso de la primera planta alzada del edificio en que se sitúe. No podrán disminuir la visibilidad de las placas de rotulación viaria ni de las señales de tráfico.

Las marquesinas y demás elementos adosados a la planta baja de los edificios satisfarán la distancia a los árboles próximos que exigen el artículo 8.2.12 de estas normas y la ordenanza de protección del arbolado urbano.

3. La estructura de las marquesinas será siempre volada. Sólo se admitirán soportes verticales adelantados a la fachada en edificios o locales catalogados que ya los tuvieran, y siempre que estuvieran amparados por el catálogo o declaración correspondiente.

Las marquesinas contarán con un sistema propio de desagüe de aguas pluviales que evite el vertido de aguas sobre la vía pública.

4. Las marquesinas añadidas a los edificios como parte del tratamiento de sus locales comerciales constituirán estructuras laminares sin más espesor que el exigido por los materiales empleados. Estarán formadas por estructuras ligeras metálicas que soportarán láminas de vidrio, metálicas o de material análogo, y no ocultarán ni desfigurarán los elementos estructurales u ornamentales que definan la composición arquitectónica del edificio donde se sitúen. El proyecto acreditará la armonía de la marquesina con el conjunto del edificio y con el espacio público circundante.

5. En edificios catalogados, sólo se admitirán las marquesinas cuando formen parte de su proyecto original o de locales protegidos, o la comisión de patrimonio competente considere que armonizan con la fachada del edificio y con su entorno.

6. Los rótulos de identificación en las marquesinas se atendrán a las limitaciones impuestas en estas normas y en la ordenanza reguladora de las instalaciones y actividades publicitarias, así como a las que puedan imponerse en la autorización cultural cuando se requiera.

### Artículo 2.5.21. Toldos

1. Los toldos colocados en la planta baja de los edificios se someterán a las mismas condiciones que las marquesinas, exigiéndose que quede una distancia mínima de 2’50 m entre la rasante de la acera y cualquier elemento del toldo o de su estructura de soporte. Si el toldo tiene flequillos frontales o laterales, se admitirá que dejen una altura libre de 2’25 m.

El vuelo del toldo con respecto al plano de fachada podrá alcanzar los 2’50 m, de no existir alguna otra limitación por necesidades del tráfico, del arbolado u otras causas ajenas a estas normas, y siempre que quede retranqueado 50 cm del bordillo existente o previsto para la acera.

2. Los toldos plegables o enrollables superpuestos a las fachadas de los edificios en sus plantas alzadas limitarán su longitud a la de los huecos que protejan (salvo en los áticos), y mantendrán criterios unitarios de diseño y de color en todo el edificio, exceptuados los locales de planta baja. Tendrán un vuelo máximo de 1’50 m o, si es menor, el que resulte de restar 0’50 m a la anchura de la acera. En ningún caso ocultarán los elementos arquitectónicos que encuadren el hueco.

No se admiten toldos en cuerpos volados, tales como miradores o galerías.

3. En edificios catalogados o situados en conjuntos protegidos, la posibilidad de colocar toldos queda supeditada, en cada caso, a la aprobación del órgano competente para la protección del patrimonio cultural.

4. La colocación de rótulos de identificación en los toldos se atendrá a las limitaciones impuestas en estas normas y en la ordenanza reguladora de las instalaciones y actividades publicitarias, así como a las que pudieran imponerse en la autorización cultural cuando estuviera exigida.

5. Sólo se admitirá el entoldado de calles o tramos de calles, o «entoldado a la toledana», cuando no oculte la visión desde la vía pública de edificios o elementos catalogados, no perjudique el asoleo y la ventilación de las viviendas vecinas y responda a una iniciativa municipal. El procedimiento de aprobación incluirá un trámite de información pública con notificación a las comunidades de propietarios de los edificios afectados, salvo que se trate de toldos instalados por el Ayuntamiento durante unos pocos días con motivo de fiestas, mercadillos o celebraciones públicas; en este último caso, podrán adoptarse justificadamente soluciones menos estrictas en relación con la percepción de los edificios catalogados.

### Artículo 2.5.22. Mantenimiento de los inmuebles

1. Como parte de sus obligaciones generales de conservación, los propietarios de los inmuebles mantendrán permanentemente en buenas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y limpieza, todas las partes que los compongan, incluidas fachadas, paredes laterales descubiertas, tejados, terrazas, elementos de identificación de los edificios y los comercios, espacios libres privados, portales, tapias, cercas, etc.

En particular, se encargarán de eliminar restos de suciedad, desperfectos, pintadas, carteles, pegatinas y componentes obsoletas en edificios, locales y demás construcciones, siempre que legalmente no corresponda a otras instancias. Cuando cesen las actividades que justificaron su colocación, deberán retirar las instalaciones de identificación o publicidad, reparando las partes afectadas del edificio y eliminando cableados.

2. Los balcones, terrazas y azoteas visibles desde la vía pública no podrán utilizarse para el almacenamiento de objetos.

### Artículo 2.5.23. Espacios libres privados y solares sin edificar

1. Los propietarios de solares sin edificar y espacios libres que no estén dedicados a un uso público o colectivo deberán mantenerlos limpios y debidamente cerrados. Siempre que se satisfaga el resto de normas vigentes, se admiten todas las actividades relacionadas con el mantenimiento, limpieza, mejora y protección de los solares y espacios libres privados.

En el suelo urbano serán preceptivos la limpieza periódica que evite la pervivencia de basuras y desperdicios; el drenaje del suelo para evitar las aguas estancadas en el propio terreno o la penetración de humedades en los vecinos, y la fumigación y el exterminio de animales que pudieran causar infecciones sanitarias.

2. Los espacios libres de propiedad privada destinados al servicio de uno o más edificios deberán mantenerse en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, quedarán visiblemente diferenciados de la vía pública y estarán dotados de pavimentación, vegetación, riego o alumbrado adecuados a su naturaleza y exigencias del entorno. Su mantenimiento será responsabilidad solidaria de sus titulares.

3. Los propietarios de los espacios libres privados de uso público o privado son responsables del buen estado y conservación del arbolado que exista en ellos. Las reformas que supongan remoción o supresión de ejemplares arbóreos se sujetarán a las condiciones expresadas por la ordenanza municipal de protección del arbolado urbano.

En particular, cuando los espacios libres ajardinados de propiedad privada linden con zonas públicas, las especies vegetales deberán mantenerse en perfecto estado sanitario, de poda y de formación, de modo que no generen riesgos ni afecciones sobre los usuarios de las zonas públicas, sobre el arbolado, la señalización o el mobiliario de éstas, sobre los inmuebles próximos o sobre el alumbrado y los tendidos aéreos.

4. En las zonas de atención especial a la imagen urbana, los cerramientos originales de espacios libres que respondan a un proyecto unitario con la edificación o de alcance mayor que la propia parcela no podrán sustituirse cuando todavía se mantengan, salvo que la regulación específica de la zona indique otra cosa.

La sustitución de cerramientos no originales tenderá a recuperar éstos y a lograr la armonía con el entorno. En todo caso, la construcción de cerramientos nuevos se realizará en consonancia con los existentes en la parcela y en su entorno, salvo que sean manifiestamente inadecuados.

5. Los solares sin edificar deberán separarse del dominio público mediante un cerramiento completo, cuya cara exterior coincida con la alineación oficial y que satisfaga las condiciones expresadas por la ordenanza municipal reguladora del deber de conservación de la edificación e inspección técnica de edificios.

6. En la zona B del plan general, el cerramiento de los solares se realizará con fábrica sólida de 2’50 m de altura, enfoscada y pintada en un color uniforme terroso o acorde con el ambiente de su entorno. El cerramiento dispondrá de un hueco que permita acceder al solar para garantizar su limpieza, provisto a su vez con una puerta ajustada que impida el paso de personas y animales. El titular del solar deberá mantener el cerramiento en perfecto estado de seguridad y decoro.

Previa autorización municipal, se admiten tratamientos especiales de tipo pictórico, arquitectónico o vegetal, cuya finalidad sea mejorar la imagen del cerramiento desde la vía pública. La actividad publicitaria se admitirá en los términos expresados por la ordenanza municipal reguladora de las instalaciones y actividades publicitarias.

Cuando en el interior del solar o a través de él pudieran ser visibles desde la vía pública elementos de interés arquitectónico o paisajístico, el Ayuntamiento podrá aceptar o exigir cerramientos ajenos a la norma general o provistos de aberturas con cierres transparentes. Podrán disponerse también aberturas que permitan la inspección del estado del solar desde la vía pública.

7. Los terrenos sin urbanizar deberán rodearse con un cerramiento con las características expresadas en los apartados 5 y 6 de este artículo, cuando se encuentren enclavados en el suelo urbano consolidado o inmediatos a él. El Ayuntamiento podrá eximir del deber de vallado a aquellos suelos urbanizables o urbanos no consolidados de naturaleza rural cuya posición o dimensión lo justifiquen.

## CAPÍTULO 2.6
## RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS

### Artículo 2.6.1. Clasificación de las condiciones de los usos del suelo

1. El uso del suelo estará sometido a las condiciones siguientes:

a) Condiciones derivadas de la compatibilidad para la coexistencia de distintos usos en el espacio y en los edificios en que se sitúan.

b) Condiciones derivadas de la compatibilidad del uso con el conjunto de la ordenación urbanística y el adecuado funcionamiento de la estructura urbana en que se inserta.

2. La regulación de los usos del suelo se establece en estas normas mediante las condiciones que anteceden y sin perjuicio de las condiciones aplicables a las actividades que el uso conlleva.

### Artículo 2.6.2. Actividades comprendidas en el uso

1. Las actividades asociadas al uso se ejercerán en condiciones tales que los efectos de la actividad queden dentro de los límites de emisión o inmisión en su entorno que se señale en las disposiciones aplicables.

2. Las medidas para la protección del medio ambiente y para la corrección de los efectos de las actividades, así como la determinación de los niveles permitidos de emisión e inmisión de agentes contaminantes o productores de molestias, se regirán por las ordenanzas municipales de protección del medio ambiente en el término municipal de Zaragoza aprobadas por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno el 13 de febrero de 1986 (B.O.P. de 10 al 19 de junio de 1986), o por la normativa que las complemente, modifique o sustituya.

## SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DERIVADAS DE LA COMPATIBILIDAD DE LOS USOS ENTRE SÍ

### Artículo 2.6.3. Definiciones

1. Son las que se establecen en estas normas para que puedan coexistir diversos usos en un ámbito espacial dado, en razón de su propia naturaleza y destino. Para cada ámbito, la compatibilidad se establece en relación con el uso dominante que se le señale.

2. Se define como «uso dominante» o «principal» en un ámbito de suelo el que el plan le asigna en mayor cuantía conforme a su destino en la ordenación.

3. Se definen como «usos compatibles» con el uso dominante aquellos cuya coexistencia con él en un mismo ámbito es permitida por el plan, por pertenecer a alguna de las categorías siguientes:

a) Usos complementarios: cuando acompañan al uso principal, del que dependen directamente.

b) Usos admisibles: cuando, sin ser complementarios ni consecuencia del uso principal, no son contrarios a éste o son convenientes para el cumplimiento de los objetivos del plan, por contribuir a evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional de la ciudad.

### Artículo 2.6.4. Compatibilidad de usos según la clasificación y calificación del suelo

1. Las condiciones de compatibilidad se establecen para cada clase de suelo en los capítulos correspondientes.

Para el suelo urbano, se contiene en la regulación específica de sus zonas y en el planeamiento anterior recogido por el plan. En cada zona del suelo urbano consolidado de las reguladas por el plan general se indica expresamente el uso principal y dominante, y se enumeran los usos compatibles o complementarios con sus limitaciones respectivas.

En atención a su especial situación urbana, a la necesidad de incorporar al plan general determinaciones provenientes de planes anteriores o a las características específicas de determinados edificios, normalmente relacionadas con su catalogación, pueden establecerse normas complementarias que, dentro de los usos admitidos en la zona con carácter general, establezcan algunos como exclusivos, o bien requieran determinada presencia mínima de algunos de ellos, o, finalmente, prohíban determinadas actividades. Este tipo de calificación adjetiva se indica en los planos de regulación mediante la signatura (Θ) y un número de identificación, de acuerdo con la siguiente leyenda:

— Θ/1: Se destinarán a usos culturales, al menos, 1.530 $m^2$ útiles, situados en las plantas primera y segunda.

— Θ/2: No se admite el uso de vivienda.

— Θ/3: Se mantendrá la planta baja diáfana sujeta a servidumbre de uso público.
— Θ/4: Se admite exclusivamente el uso hotelero.
— Θ/5: Se admiten exclusivamente los usos de oficinas, hostelería y otros servicios vinculados al polígono.
— Θ/6: Prohibida la industria tradicional de fabricación.
— Θ/7: Viviendas de protección pública.
— Θ/8: Incluye todos los grupos de equipamiento contemplados por el apartado segundo del artículo 8.2.28 de las normas urbanísticas (deportivo; enseñanza; sanidad y salud; asistencia y bienestar social; cultural; religioso y espectáculos). Cuando esta signatura venga completada con un asterisco (Θ/8*) a estos usos se añadirá el de residencia comunitaria previsto en el artículo 2.7.4.
— Θ/9: Admitidas exclusivamente las actividades de almacenamiento agrícola, conservación, envasado y similares, sin venta directa al público.
— Θ/10: No se admite el uso de residencia comunitaria.
— Θ/11: Parcela con aprovechamiento lucrativo perteneciente a una administración pública, en la que podrá transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio.
— Θ/12: Parcelas de titularidad pública destinadas a viviendas protegidas en régimen de alquiler social o denominación equivalente de acuerdo con la normativa vigente sobre acceso a la vivienda. En ellas se podrá construir un mayor número de viviendas que el derivado de la limitación de densidad, siempre que se satisfagan todas las demás condiciones establecidas por el planeamiento y el resto de normativa aplicable, y que, en los inmuebles correspondientes no se proyecte ninguna vivienda de superficie útil inferior a 45 m². En caso de ser necesario, podrá modificarse la distribución entre la superficie edificable residencial y la de otros usos lucrativos. De acuerdo con las necesidades propias de este uso, el Ayuntamiento podrá reducir o suprimir la dotación de plazas de estacionamiento determinada con carácter general por el artículo 2.4.6 de estas normas urbanísticas, previo informe de los servicios técnicos competentes.
— Θ/13: Parcela de equipamiento con usos complementarios no coadyuvantes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.2.33 de estas normas.

2. Los planes parciales y especiales podrán establecer limitaciones mayores que las que se contienen con carácter general en las presentes normas urbanísticas.

3. Los usos que se señalan en estas normas como compatibles lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones a las actividades comprendidas en el uso.

4. La regulación contenida en estas normas utiliza los siguientes dos tipos de factores de compatibilidad del uso:

a) Indicadores de dimensión. Se considera como superficie destinada a un uso industrial la correspondiente a los locales de trabajo, exceptuando las oficinas, los almacenes, los aparcamientos y los servicios propios del personal. Los límites de potencia instalada se refieren a motores empleados en el proceso de trabajo, excluidos los destinados al confort y acondicionamiento del edificio o local; las limitaciones cuantitativas de potencia establecidas en las regulaciones de las distintas zonas definidas por las presentes normas urbanísticas se entienden de carácter provisional, pudiéndose modificar en el futuro mediante la correspondiente ordenanza específica.
b) La situación en los locales y edificios, con arreglo a la clasificación del artículo siguiente.

### Artículo 2.6.5. Situación de los usos en los edificios

1. Para que un edificio se considere destinado a un uso dominante deberá tener al menos el 51% de su superficie construida destinada a dicho uso o a otros usos complementarios.

2. Para que un edificio se considere destinado a un uso exclusivo deberá tener toda su superficie construida destinada a dicho uso o a otros usos complementarios.

3. La regulación de la situación de los usos en los edificios se establece atendiendo a la planta en que se sitúe el uso, sea sótano, semisótano, baja, o alzada, así como a la situación del uso en relación con otros con los que coexista en el edificio.

A estos efectos, se consideran las siguientes situaciones para el uso de que se trate:

a) local en un edificio con viviendas, con acceso común con éstas;
b) local en un edificio con viviendas, con acceso independiente de éstas;
c) local en edificio de usos mixtos diversos independientes entre si, entre los que no está el de vivienda;
d) local en edificio de uso exclusivo no industrial ni de vivienda;
e) local en edificio de uso exclusivo industrial lindante con otros usos no industriales;
f) locales en edificios industriales medianeros entre sí;
g) edificios industriales exentos, y
h) edificios aislados alejados de núcleos urbanos.

### Artículo 2.6.6. Condiciones generales de compatibilidad según la situación en los edificios

1. Sótanos:

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

Los usos y actividades sujetas a la legislación reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos sólo podrán situarse en plantas de primer sótano cuando la capacidad de los locales no supere 100 personas.

Los usos de almacenamiento sólo podrán disponerse en planta de primer sótano cuando estén vinculados a comercios y oficinas situados en planta semisótano o baja, comunicados con ellos, y siempre que tengan una superficie igual o inferior a la destinada a venta en el comercio.

En las zonas en que se admita el uso comercial en planta de sótano, estará condicionado a que las piezas destinadas a este uso formen parte de un local del mismo uso con piezas en planta baja, con acceso por ésta, de superficie igual o superior a la de las piezas de la planta sótano, con las que deberán comunicarse mediante escaleras o rampas situadas en el interior del local.

Quedan eximidos de las condiciones anteriores aquellos edificios de equipamientos y servicios o productivos, siempre que estén destinados en toda su superficie a un uso unitario. En estos casos, la distribución de las plantas de sótano podrá acomodarse a las necesidades particulares del proyecto, siempre que se satisfagan todas las condiciones expresadas en estas normas, y entre ellas las de intervención en el cálculo de la edificabilidad del artículo 2.2.19, así como aquellas que imponga la normativa sectorial en materia de habitabilidad, seguridad, accesibilidad, etc.

2. Plantas bajas y alzadas:

Se permiten los usos indicados en las normas específicas de cada zona, con las limitaciones de actividad y superficie que se indican en cada caso.

En todos los casos en que se limitan los usos admitidos a determinadas plantas, la caracterización de éstas se atendrá a lo dispuesto en el capítulo 2.2 de estas normas, de modo que por planta primera deberá entenderse la inmediatamente superior a la baja, con independencia de que pudiera denominarse, en un edificio concreto, entresuelo o principal.

En todos los casos en que se autorizan despachos profesionales como categoría diferenciada de las oficinas, se establece un límite de 150 $m^2$ dedicados a la actividad. Los despachos que superen esta dimensión, tendrán la consideración de oficinas en aplicación de estas normas.

Se admitirá la ubicación de domicilios sociales en las siguientes condiciones:

a) Cuando se vinculen a la vivienda del titular, aun en situación a) podrán situarse en cualquier planta de piso siempre que no se dediquen más de 10 $m^2$ al ejercicio de la actividad.

b) Cuando se vinculen a otras actividades no residenciales, se atendrán a las mismas condiciones urbanísticas establecidas para la actividad.

c) Cuando no se vinculen a una vivienda ni a otras actividades, se atendrán a las condiciones establecidas para el uso genérico de oficinas.

Cuando se establecen limitaciones de superficie para el uso de hostales y pensiones incluidos en edificios de viviendas y con acceso común con éstas, se entienden referidas a la suma de las superficies construidas dedicadas a habitaciones de hospedaje, cuartos de baño y salas o locales de estancia, en una o más plantas.

Cuando se admiten hoteles en edificios exclusivos y en edificios con otros usos, incluido el de vivienda, con acceso y entrada exclusivo e independiente, se entiende que las dependencias e instalaciones hoteleras deberán formar un conjunto homogéneo y cumplir los requisitos de la legislación sectorial. La condición de edificio exclusivo no impide que existan locales de usos complementarios.

Los hoteles-apartamento se asimilan a edificios destinados a vivienda colectiva.

## SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS CON LA ORDENACIÓN URBANA

### ARTÍCULO 2.6.7. CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD CON LA ORDENACIÓN

Son las que establece el plan atendiendo a los efectos que los usos pueden producir en su entorno urbano y en interacción con otros usos para asegurar su compatibilidad con la ordenación prevista.

La regulación se efectúa atendiendo principalmente:

a) al tipo de uso de que se trate, a su dimensión y a su centralidad en la estructura urbana, y

b) a su accesibilidad por los usuarios, considerando la situación en la ciudad y las características del viario por el que tiene su acceso.

A estos efectos se definen en el gráfico adjunto a la norma 2.4.8, las áreas de localización de usos A, B, C y D considerando su centralidad y las características generales de dimensión y capacidad de su malla viaria.

### ARTÍCULO 2.6.8. CONDICIONES GENERALES DEL USO TERCIARIO

1. La implantación de grandes superficies comerciales, entendiendo por tales aquellos establecimientos cuya superficie de venta sea superior a 2.000 $m^2$, se regirá por lo dispuesto en el plan general para el equipamiento comercial de Aragón.

2. Cuando no esté expresamente prevista por el planeamiento vigente, la implantación de centros integrados de comercio y servicios, centros comerciales y almacenes comerciales sobre parcelas de más de 2.000 $m^2$ o con superficie total construida superior a 4.000 $m^2$, precisará la previa aprobación de un plan especial, mediante el que se establecerán las condiciones de ordenación, accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y localización de los usos o actividades propuestas, sin perjuicio de las determinaciones que la administración de la Comunidad Autónoma refleje en el plan general para el equipamiento comercial.

En todo caso son usos compatibles los usos de zonas verdes y espacios libres, así como los de equipamientos y servicios públicos.

3. No se admitirá la apertura de nuevos locales de juegos de azar y apuestas por dinero situados a menos de 300 m de las siguientes dotaciones de uso público:

— Parcelas calificadas por el planeamiento como zonas verdes y espacios libres públicos que se utilicen o sean susceptibles de utilizarse como parques, jardines o áreas de estancia o de juegos infantiles o juveniles.

— Parcelas calificadas como equipamientos públicos o privados de enseñanza de cualquier nivel, deportivos, culturales y de asistencia y bienestar social, salvo que, no tratándose de equipamientos de enseñanza, el planeamiento urbanístico restrinja su uso a las personas adultas o estén ya en funcionamiento y se dediquen sólo a ellas. Se excluyen de esta restricción las instalaciones destinadas exclusivamente a la competición profesional con espectadores, en las que regirá lo dispuesto por la legislación sobre juego y apuestas.

— Locales o edificios construidos o con licencia urbanística situados en parcelas con calificación distinta de la de equipamiento y dedicados a casas de juventud, ludotecas, centros municipales de tiempo libre, centros cívicos, centros de atención a menores y otras instalaciones similares de titularidad pública, o a centros de enseñanza reglada de titularidad pública o privada.

— Otras instalaciones autorizadas de carácter educativo, deportivo, cultural o asistencial que frecuenten habitualmente niños y jóvenes, y cuya magnitud o uso motive la aplicación de la misma distancia mínima; en la denegación de la autorización, el Ayuntamiento justificará que la apertura del local podrá tener efectos análogamente nocivos sobre los usuarios de dichas instalaciones.

Para delimitar el ámbito que no podrá invadir la planta de un nuevo local de juego o apuestas, se trazará un círculo de 300 metros de radio con centro en el de cada una de las puertas hacia vías de uso público con que cuente la dotación sensible. Si dichas puertas no estuvieran construidas o proyectadas o se tratara de dotaciones carentes de cerramientos hacia la vía pública, se trazará un área de afección tal que ningún punto exterior a ella diste menos de 300 metros de los linderos de la parcela de la dotación con calles o espacios libres de uso público.

Para aplicar esta limitación, se considerarán locales de juego aquellos contemplados por la ley 2/2000, de 28 de junio, del juego de la Comunidad Autónoma de Aragón y por las disposiciones que la desarrollen o sustituyan. Se considerarán locales de apuestas los contemplados por el decreto 2/2011, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el reglamento de apuestas deportivas, de competición o de otra índole, y por las disposiciones que lo desarrollen o sustituyan.

Los locales de juego y apuestas debidamente autorizados antes de la aprobación inicial de la modificación 181 del plan general [31 de marzo de 2021] que se encuentren a menor distancia de la exigida a los equipamientos y establecimientos sensibles detallados en este apartado, se considerarán usos disconformes con el plan, dentro de la categoría de tolerados restringidos, regulada por el artículo 2.7.18 de estas normas.

Cuando se pretenda calificar una nueva parcela destinada a las dotaciones sensibles señaladas en este apartado o instalar una de ellas en una zona que admita el uso como compatible, de tal modo que quede a menos de 300 m de un establecimiento de juego o apuestas debidamente autorizado, se justificará expresa y suficientemente el interés público de la actuación. En el correspondiente procedimiento de aprobación de planeamiento o de autorización de la actividad, el Ayuntamiento podrá admitir o no la nueva dotación con la debida motivación; si la admite, los establecimientos de juego y apuestas que incumplan la distancia mínima quedarán en situación de usos tolerados restringidos.

### ARTÍCULO 2.6.9. PLANES ESPECIALES DE EQUIPAMIENTOS Y DEL SISTEMA TERCIARIO

1. La ordenación de los equipamientos dotacionales y del sistema comercial y terciario lucrativo, como elementos que contribuyen a la estructura de actividades no residenciales en la ciudad, se podrá realizar mediante planes especiales de carácter sectorial o territorial referido a áreas urbanas que así lo recomienden.

2. Las determinaciones de los planes especiales territoriales o sectoriales de ordenación de la actividad comercial se sujetarán al contenido del plan general de ordenación urbana y del plan general para el equipamiento comercial de Aragón, y serán vinculantes y obligatorias en sus ámbitos específicos, salvo que expresamente se califiquen de indicativas.

Los planes sectoriales afectan a un sector determinado de la actividad comercial y de la distribución, con el ámbito de la región o de una parte de ella. Los planes territoriales afectan a una parte concreta del territorio de la ciudad y se refieren a la totalidad de los sectores del comercio y de la distribución presentes o posibles.

3. La aprobación de estos instrumentos corresponderá al Ayuntamiento, de acuerdo con el procedimiento establecido por la ley de urbanismo de Aragón para los planes especiales que desarrollan el plan general de ordenación urbana.

Las asociaciones de comerciantes podrán instar la tramitación de planes especiales territoriales de ordenación de la actividad comercial referidos a zonas urbanas homogéneas, siempre que dispongan de la conformidad de los titulares del 60% de los establecimientos incluidos en su ámbito.

4. Los planes especiales territoriales de ordenación de la actividad comercial tienen por objeto mejorar el espacio urbano de acuerdo con las necesidades de los comerciantes y los compradores, integrarlo debidamente en la tejido residencial en el que se incluyan, y acompañarlo con medidas de fomento que estimulen la actividad comercial. Para ello, contendrán determinaciones tales como:

a) Creación de áreas para peatones o zonas de tráfico restringido, con proposición de medidas para compatibilizarlas con el transporte público, la circulación rodada normal y el acceso a estacionamientos.

b) Ordenación de zonas para la estancia y el recreo, de ámbitos ajardinados y propuestas de tratamiento de la superficie de la vía pública, del alumbrado urbano y, en su caso, de toldos y otros medios móviles de protección de la calle.

c) Ordenación de la carga y la descarga, de la recogida de basuras y del estacionamiento de vehículos.

d) Medidas relacionadas con la mejora, la ordenación y la armonización del mobiliario urbano y de la vegetación.

e) Criterios para la armonización y la caracterización de la señalización y de los tratamientos de fachada y de los escaparates de los locales incluidos en el zócalo comercial.

f) Medidas tendentes a la racionalización de las actividades comerciales del sector, tales como la fijación de dimensiones mínimas de las áreas de venta según sectores de actividad, criterios de localización de actividades en la red urbana, localización de «polaridades comerciales», criterios de incompatibilidad y otros análogos.

g) Medidas relacionadas con la implantación de actividades ligadas con el comercio, tales como las recreativas, logísticas, de espectáculos, de guardería, áreas de juego y otras similares.

h) Medidas relacionadas con la promoción y la gestión del área.

Las medidas que se propongan deberán acompañarse por estudios detallados de la actividad comercial en la zona ordenada y en su ámbito de influencia, que la relacionen con la actividad residencial y que justifiquen suficientemente tanto la delimitación del ámbito, como que las propuestas mantendrán y alentarán la convivencia inmediata entre el comercio y la vivienda, y no favorecerán la creación de islas de actividad a costa de una desertización comercial del entorno.

Los planes especiales de ordenación de la actividad comercial deberán apoyarse en el espacio público existente, y las determinaciones que contengan se dirigirán a su potenciación y mejora de la vía pública como centro de la actividad urbana, sin privar a ésta de complejidad ni, a la inversa, favorecer la privatización espacial de la actividad comercial mediante la formación de recintos de titularidad privada que sustituyan a la calle como espacio de circulación.

Los planes especiales de ordenación de la actividad comercial deberán respetar todas las determinaciones contenidas en estas normas y en el resto de los documentos del plan que los vinculen, considerándose desarrollo del plan general en la medida de su alcance. El Ayuntamiento podrá denegar su aprobación o imponer las condiciones que sean procedentes cuando las medidas propuestas no convengan a la gestión del tráfico urbano, a la compatibilidad con la residencia, a la distribución conveniente de la actividad comercial en el espacio urbano o a la ordenación general de la ciudad.

Cuando lo estime conveniente para la revitalización de barrios de la ciudad consolidada, el Ayuntamiento podrá promover de oficio la formación y la ejecución de planes especiales de ordenación de la actividad comercial.

5. Independientemente de los planes especiales regulados en los apartados 2 a 4 de este artículo, el Ayuntamiento podrá aprobar proyectos de obras e instrumentos sectoriales de fomento de la actividad comercial sin los efectos del planeamiento urbanístico.

### Artículo 2.6.10. Condiciones del uso terciario en la Ciudad Histórica

1. Dentro del área de localización A, en las áreas de referencia 1, 4 y 5 se limita la implantación de usos terciarios en todo el suelo calificado como zona B de la forma siguiente:

a) A efectos de esta norma se incluyen en el uso terciario los de almacenamientos, unidos o no a comercios, el uso comercial, el de oficinas, el de espectáculos y el de salas de reunión (restaurantes, bares, cafeterías, discotecas, salas de baile y de juegos de azar, etc.)

b) En dichas áreas, en edificios de nueva planta, el conjunto de la superficie construida dedicada a dichos usos, en cualquier planta del edificio, no superará la edificabilidad de 1,75 $m^2$ por cada metro cuadrado de solar.

c) En obras de reforma de edificios y locales y de rehabilitación de edificios existentes, el conjunto de la superficie construida dedicada a dichos usos, en cualquier planta del edificio, no superará la existente antes de las obras de reforma o rehabilitación.

2. Se exceptúan de esta limitación las obras de reforma y rehabilitación de edificios catalogados como de interés monumental o arquitectónico relacionados en el catálo-

go de edificios de interés histórico-artístico. Cuando la protección del edificio catalogado, o de alguno de sus elementos, no impida su sustitución parcial por edificación de nueva planta, el Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de la aplicación de esta limitación, asimilando las obras a construcción de nueva planta, o de su no aplicación, asimilándolas a obras de rehabilitación; en términos generales, procederá la exención del cumplimiento de la limitación genérica en edificios de interés monumental y arquitectónico de grado global, y no procederá en edificios de interés arquitectónico en los que solamente se trate de mantener elementos originales aislados. La resolución se adoptará durante el trámite de dictamen previo de la intervención, previsto en el artículo 3.2.23 de estas normas para este tipo de edificios, y será resuelto por el mismo órgano que aquél.

3. En los edificios situados en la plaza de Aragón, a los dos lados del paseo de la Independencia y en el tramo noroeste-sudeste del Coso (números 3 a 101 y 8 a 112, ambos incluidos), podrán implantarse usos terciarios en la proporción siguiente:

— En rehabilitación de edificios existentes en la plaza de Aragón y paseo de la Independencia, en las plantas comprendidas en la altura del soportal completas y en la primera planta existente sobre los soportales, salvo que los usos terciarios existentes antes de la rehabilitación supongan una proporción superior.

— En rehabilitaciones de edificios en el Coso, la planta baja y las dos primeras, salvo que los usos terciarios existentes antes de la rehabilitación supongan una proporción superior.

### Artículo 2.6.11. Limitaciones por la concentración de usos del mismo tipo

Para los usos de espectáculos y salas de reunión incluidos como compatibles en las zonas del suelo urbano, se tendrán en cuenta las ordenanzas y disposiciones municipales específicas para evaluar las molestias derivadas de la actividad, los incrementos de las molestias para el vecindario y para la correcta función y seguridad de las vías públicas que pudieran derivarse de la excesiva proximidad o concentración en el espacio de este tipo de usos, como es el caso de discotecas, bares, bingos y análogos.

### Artículo 2.6.12. Locales relacionados con el comercio electrónico sin atención directa al público

1. Locales para la elaboración, envasado, almacenamiento y suministro, por medio de repartidores propios o no, de comidas destinadas a viviendas, comedores colectivos, restaurantes, tiendas de platos preparados y otros destinos ajenos al propio establecimiento:

Las cocinas desvinculadas del consumo en el propio local o de la venta abierta al público de sus productos, coloquialmente conocidas como «cocinas fantasma», se consideran adscritas al uso productivo industrial, dentro del grupo de industrias en medio urbano, e independientemente de que se prevea la distribución de su producción mediante repartidores propios o independientes, o su retirada por los clientes. Se admiten en las zonas de uso productivo siempre que satisfagan todas las condiciones impuestas para ellas por el planeamiento y cumplan con la reglamentación higiénico-sanitaria y el resto de la normativa sectorial vigente.

En las zonas urbanas con uso dominante residencial, sólo se admiten en posiciones donde el planeamiento permite el uso de industria, y siempre que se satisfagan los siguientes requisitos:

a) El local cumplirá todas las condiciones que rijan en la zona para los locales de uso industrial y todas las que requiera la normativa sectorial.

b) El local se emplazará íntegramente en planta baja.

c) La superficie construida del local no sobrepasará los 100 m², aun en los casos en que la normativa de zona y grado establezca máximos mayores para el uso industrial.

d) El local tendrá acceso directo desde una calle con una anchura mínima de 12 m, que no tenga la condición de peatonal, residencial ni restringida, y que no pertenezca a la malla básica.

e) En un mismo tramo de calle no podrá haber más de un local destinado sólo a la venta electrónica de comida preparada o de cualquier otro tipo de mercancías, salvo que entre los puntos medios de sus puertas haya una distancia superior a 100 m.

f) Cada local incluirá zonas de espera para repartidores y de estacionamiento para vehículos de reparto; local o instalaciones para el cambio de ropa y calzado de los manipuladores; cámaras o contenedores debidamente acondicionados para el almacenamiento de materias primas, comidas terminadas y envases; servicios higiénicos; local para residuos, y cuantas dependencias y equipamiento requiera la normativa sectorial, con las condiciones que ésta establezca.

Las zonas destinadas a la estancia de repartidores y estacionamiento de vehículos estarán en su interior o en un espacio privado inmediato a él, serán independientes de las de manipulación y preparación de alimentos, y no ocuparán menos de 10 m². Complementaria o alternativamente, se podrán estacionar vehículos de reparto en zonas reservadas de la vía pública, siempre que las plazas no se distancien más de 100 m del punto medio de la puerta por la que los repartidores accedan al establecimiento.

En zonas de uso dominante residencial no se admitirán las llamadas «cocinas agrupadas», compuestas por cocinas para alquilar a terceros.

El proyecto con el que se solicite licencia se acompañará de un estudio del impacto de la actividad en el entorno urbano, que considerará sus consecuencias ambientales (olores, ruidos…), los posibles riesgos (incendios…) y los requisitos de circulación y estacionamiento, teniendo en cuenta los posibles efectos acumulativos. El informe del servicio competente en materia de movilidad será vinculante en todo lo referido a accesos, estacionamientos, y carga y descarga.

2. Locales para el almacenamiento, empaquetado y expedición de mercancías destinadas a la venta minorista electrónica y entregadas en los domicilios de los consumidores finales por medio de repartidores propios o no:

Los almacenes desvinculados de la venta directa al público, coloquialmente conocidos como «supermercados» o «tiendas fantasma», se consideran adscritos al uso productivo industrial, dentro del grupo de almacenes y agencias de transporte. Se admiten en las zonas de uso productivo cuando satisfagan todas las condiciones impuestas en ellas por el planeamiento y cumplan con la normativa sectorial.

En las zonas de uso dominante residencial, sólo se admiten en posiciones donde el planeamiento admite el uso de almacén, y siempre que se satisfagan las condiciones expresadas en el apartado anterior para las cocinas sin atención al público, con las siguientes diferencias:

a) El local se situará en planta baja, aunque podrá disponer parte de su superficie en la de sótano, de acuerdo con lo establecido por las normas urbanísticas.

b) La superficie construida total del local no superará los 300 m² o, si es menor, la máxima admitida por las normas urbanísticas para el uso de almacén en la zona y grado en que se sitúe.

c) Las zonas destinadas a la estancia de repartidores y estacionamiento de vehículos no ocuparán menos de 10 m² ni del 15 por ciento de la superficie útil del local. Complementaria o alternativamente, se podrán estacionar vehículos de reparto en zonas reservadas de la vía pública, siempre que las plazas no se distancien más de 100 m del punto medio de la puerta por la que los repartidores accedan al establecimiento.

El proyecto con el que se solicite licencia se acompañará de un estudio de impacto de la actividad en el entorno urbano y en la movilidad, considerando los posibles efectos acumulativos. El informe del servicio competente en materia de movilidad será vinculante en todo lo referido a accesos, estacionamientos, y carga y descarga.

3. Los establecimientos públicos que, sin destinarse exclusivamente a la venta electrónica de sus productos, participen en ésta de un modo regular, con repartidores propios o por medio de empresas especializadas, deberán contar con la autorización municipal para el ejercicio de esta actividad complementaria y con lugares adecuados para la espera de los repartidores y el estacionamiento de sus vehículos, salvo que, guiado por un criterio motivado de proporcionalidad, el Ayuntamiento entienda que la actividad no requiere dicha reserva por su reducido volumen.

En el proyecto con el que se solicite la autorización municipal, se justificará que la parte del establecimiento que sólo se destine a la cocción y preparación de alimentos o al almacenamiento de productos para la venta electrónica satisface las dimensiones máximas y el resto de condiciones expuestas en los dos apartados anteriores de este artículo.

Los espacios de espera de repartidores y vehículos estarán independizados de los de manipulación y preparación de alimentos, y no requerirán el tránsito de las materias primas o los productos terminados a través de los locales de uso público (zona de comedor, sala de venta directa al público…). En el estudio de impacto de la actividad que acompañe al proyecto, los interesados justificarán que tienen una proporción suficiente, en función del volumen de venta a domicilio previsto y con la referencia indicativa de los dos apartados anteriores de este artículo; previo informe de los servicios técnicos competentes, el Ayuntamiento podrá aceptar la propuesta, rechazarla o modificarla, en atención a la seguridad vial o a la afección al uso normal de las calles y al medio ambiente.

En ningún caso se admitirá el uso de la vía pública como lugar de espera de los repartidores con sus vehículos, independientemente del tipo de éstos, salvo que el Ayuntamiento conceda una reserva de plazas de estacionamiento con las condiciones expresadas en los dos apartados anteriores. En razón de esta prohibición, si, después de autorizar la venta a domicilio en un establecimiento, el Ayuntamiento comprueba que supone una afección regular de la calle, podrá exigirle la ampliación de los espacios de espera o extinguir la autorización.

Cuando en un punto de la ciudad se emplacen varios establecimientos de la clase regulada en este apartado, podrán dotarse de un espacio privado de espera y estacionamiento común que no diste más de 100 m del establecimiento servido más alejado.

Los espacios propios o comunes para el estacionamiento de vehículos de reparto deberán recaer a calles que cumplan los requisitos indicados en la letra (d) del apartado 1.º de este artículo. Cuando no sea posible satisfacerlos todos, los interesados podrán proponer al Ayuntamiento una solución alternativa en el correspondiente estudio de impacto o mediante una consulta previa a la autorización análoga a la regulada en el artículo 2.4.9,1 de estas normas. A la vista del informe del servicio técnico competente en materia de movilidad y en función de la intensidad de la entrada y salida de vehículos de reparto que se prevea, el Ayuntamiento podrá eximir discrecionalmente del cumplimiento de esas condiciones en todo o en parte.

4. Los establecimientos dedicados a las actividades reguladas en los tres apartados anteriores que antes de la aprobación inicial de la modificación aislada número 193 del plan general [25 de enero de 2023] hubieran obtenido una licencia municipal de apertura que no contemplara la actividad de venta electrónica tendrán un plazo de un año desde su entrada en vigor para acomodarse a lo dispuesto en este artículo, actualizando sus licencias de actividad y dotándose, en su caso, de áreas de espera para los repartidores y sus vehículos. Independientemente de este plazo, se exigirá la adaptación cuando efectúen cualesquiera obras de reforma o ampliación del local.

La dotación de áreas de espera de repartidores y vehículos se atendrá en este caso a las condiciones expresadas en los apartados anteriores, en función del tipo de establecimiento de que se trate.

Cuando, además de la dotación mínima de espacios de espera de repartidores y vehículos, un establecimiento autorizado antes de la aprobación inicial de la modificación 193 del plan general incumpla otras condiciones exigidas por este artículo, se considerará en situación de disconformidad con el plan, dentro de la categoría de los usos tolerados restringidos que regula el artículo 2.7.18 de las normas.

No obstante, el uso se considerará tolerado en lugar de tolerado restringido en establecimientos autorizados antes del 25 de enero de 2023 que se encuentren en los casos siguientes:

— Cuando la disconformidad se refiera a la entrada y salida de los vehículos de reparto por calles de malla básica, residenciales o de tráfico restringido, pero la licencia la hubiera contemplado expresamente. En este supuesto, no se admitirán en el futuro reformas que puedan conllevar una mayor intensidad en el acceso de vehículos.

— Cuando la disconformidad consista en un exceso sobre la superficie construida máxima establecida en los apartados anteriores de este artículo, pero no se supere el 20% de ese límite ni la superficie máxima establecida para el uso industrial o de almacenamiento en las normas de zona. En este supuesto, no se admitirán en el futuro obras de ampliación de la superficie destinada exclusivamente a la actividad de venta electrónica.

De acuerdo con los artículos 2.7.17 y 2.7.18 de las normas del plan general, los establecimientos autorizados podrán pasar de la condición de uso tolerado o tolerado restringido a la de permitido si se suprimen las discrepancias con respecto a la nueva normativa:

— En el caso de la entrada y salida de vehículos de reparto, podrá desplazarse a una calle que no sea de malla básica, peatonal, de residentes o de tráfico restringido, desde la que se accederá al propio establecimiento o a otro local próximo que cumpla las condiciones exigidas.

— En caso de exceso de superficie, el establecimiento podrá dedicarse, en conjunto o en una parte no menor al exceso, a la venta directa al público o al consumo en su interior, siempre que la parte afectada incluya la zona frontal del local y su fachada se modifique en consecuencia.

— En otros casos, deberán ejecutarse las reformas del establecimiento o de la actividad que sean precisas.

### Artículo 2.6.13. Condiciones generales de accesibilidad

1. Las limitaciones de esta clase son de aplicación a los usos que se implanten en edificios de nueva construcción y a los cambios de uso o actividad en edificios existentes, cuando el nuevo uso tenga, según las presentes normas, limitaciones más restrictivas que el uso anterior al que sustituya. Los usos existentes que no se ajusten a estas limitaciones podrán mantenerse como usos tolerados.

2. A efectos de aplicación de estas normas, se entenderán como calles para servicio exclusivo de peatones o pedestres las que el plan establezca como tales, o las que resulten de su posterior desarrollo o de proyectos de obras ordinarias o de urbanización aprobados, incluyendo las que admitan circulación restringida mediante limitación horaria o de otro tipo salvo indicación expresa. Las calles que forman la «malla básica» son las representadas en el esquema correspondiente y reflejadas en la relación incluida en estas normas o en el instrumento que la modifique de acuerdo con lo expresado en el artículo 2.4.5,1.

A estos mismos efectos, se excluyen de la consideración de malla básica:

— Los tramos en que existan calzadas colectoras separadas de la principal mediante bordillos.

— Los tramos de carreteras exteriores al suelo urbano o urbanizable.

3. Las limitaciones derivadas de las dimensiones del viario o del acceso por vía de malla básica o de servicio exclusivo para peatones, se entienden en todo caso referidas a emplazamientos de usos cuyo único acceso sea por dichas calles, no siendo de aplicación estas limitaciones cuando se disponga, además, de acceso por otra calle cuya condición o anchura se ajuste a la norma.

## SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES PARTICULARES DE ACCESIBILIDAD DE LOS USOS

### Artículo 2.6.14. Condiciones del uso hotelero

1. Se requerirá un estudio específico que justifique las adecuadas condiciones de accesibilidad, estacionamiento y carga o descarga cuando superen, en cualquier categoría, 200 plazas o 4.000 $m^2$ construidos.

2. Los hoteles con superficie construida inferior a 1.000 $m^2$ deberán tener acceso por calles de 12 m de ancho como mínimo, excepto en la zona B (Ciudad histórica).

Los hoteles de más de 1.000 $m^2$ construidos tendrán acceso por calles, al menos, de 15 m de ancho, excepto en la zona B (ciudad histórica), donde el ancho mínimo de la calle queda fijado en 9 m.

3. La superficie límite indicada en los apartados anteriores corresponde a la suma de las superficies construidas dedicadas a habitaciones de hospedaje, cuartos de baño, y salas o locales de estancia.

### Artículo 2.6.15. Condiciones del uso de industrias, talleres y almacenes

1. Aun cuando se admitan entre los usos compatibles en la zona correspondiente del suelo urbano, se prohíben los usos industriales y de talleres y artesanía que afecten a una superficie construida superior a 250 $m^2$ cuando hubieran de tener acceso único por calles exclusivas para peatones.

2. Se prohíben los talleres de atención a vehículos automóviles:

a) con acceso único por calle destinada al servicio exclusivo de peatones o de acceso restringido;

b) en el área de localización A en todos los casos, o

c) en las áreas de localización B, C y D, cuando sean menores de 200 $m^2$ construidos.

3. Aun cuando se admitan entre los usos compatibles en la zona correspondiente del suelo urbano, se prohíben los almacenes, estén o no vinculados al comercio con venta al público cuando hubieran de tener acceso único por calle «peatonal» y su superficie construida supere 150 $m^2$.

4. Se prohíben los almacenes de agencias de transportes:

a) con acceso único por calle destinada al servicio exclusivo de peatones o de acceso restringido;

b) en las áreas de localización A y B en todos los casos;

c) en el área de localización C cuando superen 500 $m^2$ construidos;

d) en el área de localización D cuando superen 2.500 $m^2$ construidos, o

e) a partir de 500 $m^2$ tendrán acceso por calles de ancho igual o mayor de 10 m.

5. Se prohíben los almacenes de materiales de construcción:

a) con acceso único por calle destinada al servicio exclusivo de peatones o de acceso restringido;

b) en el área de localización A cuando superen 100 $m^2$ construidos;

c) en el área de localización B cuando superen 250 $m^2$ construidos;

d) en el área de localización C cuando superen 500 $m^2$ construidos;

e) en el área de localización D cuando superen 2.500 $m^2$ construidos.

A partir de 500 $m^2$, tendrán acceso por calles de anchura igual o mayor de 10 m.

### Artículo 2.6.16. Condiciones del uso comercial

1. Aun cuando se admitan entre los usos compatibles en la zona correspondiente del suelo urbano, se prohíben los usos comerciales, ya se trate de comercios en general, locales comerciales, edificios completos, pasajes comerciales, agrupaciones de tiendas, galerías comerciales y de alimentación, supermercados, etc., cuando hubieran de tener acceso único:

a) por calle destinada al servicio exclusivo de peatones, cuando superen 1.000 $m^2$ construidos, o

b) por vía de malla básica, cuando superen 2.500 $m^2$ construidos.

2. La implantación de comercios de alimentación, supermercados, galerías de alimentación, etc., con superficie de ventas superior a 1.000 $m^2$ y acceso único por vía de la malla básica requerirán estudios previos justificativos para la solución de los accesos, estacionamientos y espacios de carga y descarga. La tramitación de la de licencia se iniciará cuando se consideren suficientemente garantizados la seguridad y correcto funcionamiento del tráfico.

3. En el área de localización A, será también de aplicación la limitación general de usos terciarios contemplada en el artículo 2.6.10.

### Artículo 2.6.17. Condiciones de los usos de equipamiento y servicios

1.Usos sanitarios con alojamiento de personas:

Se prohíben los usos sanitarios con acceso exclusivo por calle destinada al servicio exclusivo de peatones cuando precisen acceso de vehículos. Cuando incluyan atención de urgencias deberán tener acceso por calle de 10 m o más de anchura.

2. Usos deportivos:

Aun cuando se admitan entre los usos compatibles en la zona correspondiente del suelo urbano, se prohíben los usos deportivos que contengan localidades para espectadores y se sitúen en recintos no cubiertos en las áreas de localización A y B cuando superen 300 espectadores.

Cuando contengan localidades para espectadores y se sitúen en locales cubiertos se les aplicarán las limitaciones de salas de espectáculos.

3. Usos que contengan salas de espectáculos, conferencias, audiciones, y otras que supongan concentración de personas:

Los usos de carácter cultural, asociativo, espectáculos, salas de reunión, y en general los que contengan salas para espectadores deberán disponer de acceso y fachada a vías cuya anchura cumpla lo establecido por la legislación reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

En consecuencia, los edificios y locales que contengan este tipo de salas se construirán con fachadas y salida a vías públicas o espacios abiertos aptos para la circulación rodada, cuyo número y anchura mínima, medida normalmente en el punto medio de la fachada, serán los siguientes:

- Si el aforo no excede de 300 personas, fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de 7 m de ancho.
- Si el aforo excede de 300 personas, y no es superior a 700, fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de 12,50 m de ancho.
- Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos cuya anchura mínima sea de 7 m, y la conjunta no sea inferior a 30 m.
- Si el aforo excede de 1.500 personas, fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos cuya anchura mínima sea de 12,50 m, y la anchura conjunta, el resultado de sumar a 30 m un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas.

A los efectos regulados por la presente norma, se exceptúan de esta limitación las salas con aforo inferior a 100 personas que correspondan a usos culturales o asociativos de carácter cultural, sin perjuicio de lo que se derive de la aplicación de la legislación reguladora de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

4. Uso de servicios públicos:

Dada su diversidad funcional y su carácter de utilidad pública, se justificará en cada caso la adecuación de las necesidades de accesibilidad a las características del viario.

La localización y condiciones de implantación de puntos de venta de carburantes en la vía pública se regula mediante el plan especial redactado y aprobado a estos efectos.

## CAPÍTULO 2.7
## CALIFICACIÓN DE LOS USOS

### SECCIÓN PRIMERA: CALIFICACIÓN DE LOS USOS RESPECTO A SU FINALIDAD

#### ARTÍCULO 2.7.1. ESQUEMA GENERAL DE CALIFICACIÓN DE LOS USOS POR SU FINALIDAD

I. **USOS LUCRATIVOS**

I.A) Uso residencial:

1. Uso de vivienda:
   a) Unifamiliar.
   b) Colectiva.
2. Uso de residencia comunitaria.
3. Uso hotelero:
   a) Hostales y pensiones.
   b) Hoteles.
   c) Hoteles-apartamentos.

I.B) Uso productivo:

1. Uso agrario.
2. Uso industrial:
   a) Industrias y almacenes en medio rural.
   b) Industrias en medio urbano.
   c) Almacenes y agencias de transporte.
   d) Talleres y artesanía.
3. Uso comercial:
   a) Establecimientos de un sólo sector.
   b) Establecimientos polivalentes.
   c) Complejos y recintos comerciales.
   d) Establecimientos especiales.
   e) Otras modalidades de uso comercial.
4. Uso de oficinas:
   a) Despachos profesionales en la vivienda.
   b) Oficinas en general.
5. Usos terciarios recreativos:
   a) Salas de esparcimiento.
   b) Establecimientos de hostelería.

II. **SISTEMAS DE DOTACIONES:**

II.A) Sistema de zonas verdes y espacios libres:

1. Uso de zonas verdes y espacios libres:
   a) Zonas verdes.
   b) Espacios libres recreativos.

II.B) Sistema de equipamientos:

2. Usos deportivos.
   a) En instalaciones abiertas.
   b) Instalaciones cerradas.
   c) Espectáculos deportivos.
3. Enseñanza.
4. Sanidad y salud.
5. Asistencia y bienestar social.
6. Cultural.
7. Religioso.
8. Espectáculos.

II.C) Uso de servicios públicos:

9. Servicios públicos urbanos.
   a) Mantenimiento y seguridad.
   b) Ferias.
   c) Cementerios.
   d) Telecomunicaciones.
   e) Servicios de transporte.
10. Servicios de infraestructura.
11. Administración pública.
   a) Estatal.
   b) Autonómica.
   c) Local.
12. Defensa y Seguridad del Estado.

#### ARTÍCULO 2.7.2. USO RESIDENCIAL

Es el uso destinado al alojamiento permanente o temporal de personas. Comprende las siguientes clases:

1. Uso de vivienda.
2. Uso de residencia comunitaria.
3. Uso hotelero.

### Artículo 2.7.3. Uso residencial: vivienda

Es el uso residencial destinado a la morada permanente de individuos y familias, con independencia de la clase de suelo en que se sitúe, de su tamaño y de su tipo, y con inclusión de las provisionales, desmontables y transportables.

En razón de su relación con la parcela, se consideran los siguientes tipos de vivienda:

a) Vivienda unifamiliar: cuando la vivienda ocupa directamente una porción del suelo que le corresponde, en forma de edificación aislada, pareada o acorde con otros tipos de agrupación horizontal, siempre que se disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

Se considerará vivienda unifamiliar indistintamente si la porción de suelo que le corresponde constituye o puede constituir una finca registral independiente, o si está definida en forma de participación en una comunidad de propietarios.

En los casos en que edificios adscribibles a tipos arquitectónicos de vivienda unifamiliar se emplazaran sobre una finca común, aun cuando contaran con elementos comunes construidos bajo la rasante o en dotaciones anejas a las viviendas con acceso independiente, deberán satisfacer las condiciones de parcela mínima establecidas por las normas específicas que le sean de aplicación, considerándose que la finca ocupada ha de tener, al menos, una superficie igual al resultado de multiplicar la parcela mínima correspondiente al tipo de vivienda unifamiliar que corresponda por el número de unidades que se proyecte.

Conforme se indica la regulación de la edificación en las diferentes zonas del suelo urbano, en los tipos de ordenación en manzana cerrada cada unidad de vivienda deberá satisfacer la longitud mínima de fachada a la vía pública, independientemente de que ocupe una parcela segregada o una porción indivisa de suelo.

En las propiedades indivisas, siempre que en conjunto se satisfagan las condiciones expresadas en los párrafos anteriores, se aceptará que físicamente se subdividan en una superficie configurada como elemento común de todas las viviendas unifamiliares agrupadas, y otra subdividida en porciones de uso privativo, aun cuando éstas sean inferiores a la parcela mínima establecida en virtud de la zona y el tipo de vivienda unifamiliar.

Se cumplirá, además, la condición de que a ninguna de las viviendas agrupadas le corresponda una superficie de suelo menor que la parcela mínima, considerándose incluida la porción que le asigne el título constitutivo como elemento de uso privativo, más la correspondiente a su porcentaje de participación en la parte de suelo constituida como elemento común de la finca.

La edificabilidad y la ocupación del conjunto de la agrupación serán las que correspondan a los índices establecidos en la zona, multiplicados por la superficie de la finca. Además, cada vivienda tendrá una superficie edificable y una superficie ocupable máximas consecuentes a la aplicación de los índices de edificabilidad y la ocupación de la zona sobre la superficie de suelo que le corresponda, definida conforme al párrafo anterior.

Las parcelas en las que se realicen estas agrupaciones se inscribirán como fincas indivisibles en el Registro de la Propiedad.

b) Vivienda colectiva: cuando en la unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, agrupadas de modo que formen edificios con accesos, instalaciones y otros elementos comunes.

En razón del régimen jurídico de su promoción, se distingue:

a) Vivienda protegida: la que ha sido promovida al amparo de algún régimen de protección oficial, en virtud del que se limita su precio en alquiler o venta.

b) Vivienda libre: la que no se acoge a ningún régimen de protección, por lo que su precio es fijado libremente por el promotor.

### Artículo 2.7.4. Uso residencial: residencia comunitaria

1. Uso residencial destinado a alojamiento estable de personas que no mantengan entre sí lazos asimilables a los familiares, con utilización de servicios e instalaciones comunes, y con un régimen de relación interna también comunal.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso las residencias de niños, ancianos, estudiantes, las comunidades religiosas, y cualesquiera otras residencias de colectivos de este género.

Los usos asimilables a la residencia comunitaria que, por su naturaleza, sean también encuadrables en los equipamientos docente, sanitario, asistencial o religioso, podrán implantarse indistintamente en suelos pertenecientes al sistema de equipamientos así calificados o en suelos en los que se admitan usos lucrativos, en las condiciones establecidas por la regulación de la zona y grado correspondiente.

Se excluye expresamente de esta clase de uso la construcción de viviendas colectivas con servicios comunes.

2. Cuando en la regulación de usos de las zonas del suelo urbano contenida en estas normas se haga referencia conjunta al residencial comunitario y el hotelero, se entenderá, salvo que se indique lo contrario, que las superficies expresadas para los tres tipos definidos en el apartado 2.º del artículo siguiente son también limitaciones para el uso residencial comunitario.

### Artículo 2.7.5. Uso residencial: hotelero

1. Uso residencial destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personas, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen comunal de relación interna. Pertenecen a esta clase, por ejemplo, las casas de huéspedes, pensiones, fondas, hoteles, hostales, hoteles-apartamentos, u otras variedades contempladas por la legislación sectorial.

El uso hotelero comprende las siguientes modalidades:

a) Hostales y pensiones.

b) Hoteles.

c) Hoteles-apartamentos.

d) Viviendas de uso turístico.

La definición de estas modalidades de uso, según las características de los respectivos establecimientos, será la establecida en la legislación sectorial del estado o de la comunidad autónoma que sea aplicable.

2. Para la aplicación de estas normas urbanísticas, se establecen tres tipos de establecimientos hoteleros:

Tipo 1: hostales y pensiones hasta 200 m² construidos.

Tipo 2: establecimientos hoteleros hasta 500 m² construidos.

Tipo 3. establecimientos hoteleros de cualquier superficie.

3. Los hoteles-apartamentos se asimilan, a efectos de regulación, a edificios destinados a vivienda colectiva. Las condiciones para su construcción en áreas de vivienda de distinta tipología se regulan en la normativa específica de las zonas.

4. Las viviendas de uso turístico satisfarán todas las condiciones sectoriales establecidas por el reglamento aprobado por decreto 1/2023 del Gobierno de Aragón o disposición que lo sustituya, y, además, las condiciones urbanísticas establecidas por el planeamiento. A este efecto, cumplirán los requisitos materiales propios de los edificios destinados a vivienda colectiva o unifamiliar, según su tipo, comprendiendo tanto las condiciones generales de habitabilidad, distribución y superficie contenidas en la sección tercera del el capítulo 2.3 de estas normas, como las que detalla la normativa específica de cada zona y grado. En cuanto a la regulación de su compatibilidad con otros usos, se asimilarán a establecimientos hoteleros de igual superficie.

Sólo se aceptarán estudios de uso turístico con superficie inferior a 37 m² cuando correspondan a viviendas preexistentes que ya tengan esa superficie y no sean incompatibles con el planeamiento, y cuya adaptación al uso turístico implique sólo obras de adecuación menor acordes con el plan.

Las viviendas de uso turístico deberán cederse al completo, y nunca por estancias.

### Artículo 2.7.6. Uso productivo

Incluye todos los usos consistentes en la producción de bienes y servicios, exceptuados aquellos servicios que se detallan en las categorías de servicios públicos y de equipamientos. Comprende las siguientes clases:

1. Uso agrario.
2. Uso industrial.
3. Uso comercial.
4. Uso de oficinas
5. Usos terciarios recreativos.

### Artículo 2.7.7. Uso productivo: agrario

Uso productivo correspondiente a las actividades relacionadas con la explotación de los recursos agrícolas, forestales, ganaderos y pecuarios, que por su naturaleza se vinculan al medio rural, cuando superen los niveles admitidos para las explotaciones familiares o domésticas por la normativa sectorial y no exijan transformación de productos.

### Artículo 2.7.8. Uso productivo: industrial

Uso productivo correspondiente a las actividades de transformación de materias, conservación, almacenamiento, distribución y transporte de productos sin venta directa al público, talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos, actividades artesanas, y estaciones de servicio, lavado y reparación de automóviles. Se divide en:

a) Industrias y almacenes en medio rural:

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

Comprende así mismo los usos industriales, vinculados o no al sector primario, en que por razones de interés público, por las características del proceso productivo o por las de los materiales utilizados, resulta exigido el emplazamiento en el medio rural, lejos del medio urbano, con las condiciones que resulten de aplicación en cada caso.

b) Industrias en medio urbano:

Uso industrial dedicado a la obtención y la transformación de materias primas o a su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, el transporte y la distribución, cuyas características permiten su emplazamiento en zonas del medio urbano destinadas por el plan a estos usos productivos o donde se admiten como compatibles, según las condiciones establecidas en las normas específicas.

c) 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., aun cuando se incluyan actividades secundarias de transformación, envasado u otras análogas, excepto la venta directa al público, cuyas características permiten su emplazamiento en zonas del medio urbano destinadas por el plan a estos usos productivos o donde se admiten como compatibles, según las condiciones establecidas en las normas específicas.

d) 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. A efectos de compatibilidad y limitaciones se equiparan a las industrias en medio urbano.

### Artículo 2.7.9. Uso productivo: comercial

1. Uso productivo correspondiente a todas aquellas actividades cuya finalidad sea poner a disposición de consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, en sedes fijas y con presencia de comprador, producto y mercancía.

Se entiende por sede fija la existencia de un establecimiento, un conjunto de ellos, puestos en mercados o lonjas, tanto a cielo abierto como en recintos cerrados, u otras instalaciones análogas.

Se entiende por establecimientos comerciales todos aquellos locales edificados y las construcciones e instalaciones fijas permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación, exentas o no, con o sin escaparates, en los que se desarrolle profesionalmente una actividad comercial, ya sea de forma continua o en días en temporadas determinadas tales como naves, edificios, almacenes, tiendas, lonjas, cubiertos, paradas, quioscos, etc.

Se entiende por recintos comerciales todos aquellos espacios, abiertos o cerrados, en los que pueda convivir más de un establecimiento, utilizando para su funcionamiento espacios comunes, tales como centros comerciales, mercados municipales, galerías, mercados al aire libre, mercadillos, etc.

2. Los establecimientos comerciales se clasifican en:

A) Establecimientos destinados a un sólo sector:

a) Establecimientos tradicionales: establecimientos comerciales que ofrecen una gama relativamente restringida de productos con técnicas de venta tradicional y suelen ocupar superficies reducidas.

b) Establecimientos especializados: establecimientos comerciales de pequeña o mediana superficie, que ofrecen un surtido de productos más selecto.

c) Autoservicios: establecimientos para la venta de productos de consumo cotidiano, sean alimenticios, de droguería y otros análogos, en los que el comprador selecciona directamente los productos sin intermediación del vendedor, que se limita a su control y cobro; pueden contener, no obstante, secciones atendidas de forma tradicional. Para ser incluido en esta categoría, la superficie de venta del establecimiento no sobrepasará los 120 $m^2$.

d) Superservicios: establecimientos para la venta de productos de consumo cotidiano en régimen de autoservicio, aunque puedan contener secciones atendidas de forma tradicional. Para ser incluido en esta categoría, la superficie de venta del establecimiento deberá estar comprendida entre los 120 y los 399 $m^2$.

e) Supermercados: establecimientos para la venta de productos de consumo cotidiano en régimen de autoservicio, aunque puedan contener secciones atendidas de forma tradicional. Se distinguirán los siguientes tipos de supermercados:

— Supermercados A, de superficie comprendida entre 400 y 1.499 $m^2$.

— Supermercados B o «maxi-supermercados», de superficie comprendida entre 1.500 y 2.499 $m^2$.

f) Grandes superficies especializadas: establecimientos especializados en un sector determinado, con superficies de venta superiores a 2.000 $m^2$. Se consideran los siguientes tipos:

— Equipamiento personal: establecimientos de venta de vestido, calzado y complementos.

— Equipamiento de equipo del hogar: establecimientos de venta de productos para el hogar, tales como textil, menaje, saneamiento, carpintería, iluminación y complementos, excepto muebles.

— Muebles: establecimientos de venta de mobiliario para hogar y oficinas, con superficie de venta y exposición.

— Bricolaje: establecimientos de venta de materiales y herramientas para la construcción y el equipamiento del hogar, incluido el mobiliario, siempre que la realización corresponda al comprador.

— Materiales para la construcción: establecimientos de venta de ladrillos, cerámicas, tuberías, utillaje eléctrico, fontanería, carpintería, escayolas y similares, así como herramientas y maquinaria ligera para la realización de obras por profesionales.

— Electrodomésticos: establecimientos de venta de aparatos eléctricos para el equipamiento del hogar.

— Imagen, sonido e informática: establecimientos de venta de aparatos audiovisuales, ordenadores, cámaras, óptica no personal y todo tipo de accesorios para ellos.

— Deporte y ocio: establecimientos de venta de equipamiento para la práctica del ejercicio físico, libros, discos y videos.

— Juguetes: establecimientos de venta de objetos para el entretenimiento infantil.

— Automóviles: establecimientos de venta de vehículos para el transporte de personas y mercancías, así como para la realización de labores agrícolas y obras públicas.

— Otros especialistas: establecimientos de venta especializada en un sector diferente.

B) Establecimientos comerciales polivalentes:

a) Hipermercados: establecimientos de gran superficie en régimen casi total de autoservicio, que normalmente se sitúan en la periferia de la ciudad. La superficie de venta se distribuye entre la oferta de mercancías de consumo cotidiano y otros sectores (textil, menaje del hogar, bricolaje, electrodomésticos, etc.) Se distinguirán los siguientes tipos de hipermercados:

— Hipermercados A, de superficie de venta comprendida entre 2.500 y 5.000 $m^2$.

— Hipermercados B, de superficie de venta superior a 5.000 $m^2$.

b) Almacenes populares: establecimientos polivalentes de venta por secciones en régimen de autoselección y venta tradicional con cajas de cobro independientes en la salida. Su superficie de venta es inferior a 10.000 $m^2$.

c) Grandes almacenes: establecimientos comerciales polivalentes con superficie de venta igual o superior a 10.000 $m^2$, que ofrece una amplia gama comercial, organizada en venta por secciones. El alcance de mercado y clientela es de ámbito regional.

C) Complejos y recintos comerciales:

a) Mercados municipales: conjuntos de establecimientos minoristas, fundamentalmente de alimentación, agrupados en un edificio y que están sujetos a la gestión de su funcionamiento, controlada por el Ayuntamiento o por una entidad concesionaria.

b) Mercados mayoristas: conjuntos de establecimientos en un edificio o recinto exclusivo para contratación al por mayor de productos frescos de alimentación.

c) Galerías y pasajes comerciales: conjuntos de establecimientos minoristas independientes que comparten un espacio común de circulación y determinados servicios. Las galerías pueden estar anejas a grandes establecimientos polivalentes o, por el contrario, constituir por sí mismas el equipamiento comercial.

d) Galerías y centros privados de alimentación: conjuntos de establecimientos minoristas distintos de los mercados municipales, cuya oferta es mayoritariamente alimentaria, que comparten un espacio común de circulación y determinados servicios.

e) Centros comerciales: conjuntos de establecimientos minoristas integrados en un edificio concebido, localizado y gestionado como unidad, cuya localización, dimensión y el tipo de tiendas que contiene depende del área a la que sirve; pueden incluir también actividades recreativas. Es común distinguir entre centros comerciales con y sin lo que en el argot del sector se conoce como «locomotora» y el actual plan general de equipamiento comercial llama «elemento específico de atracción» (establecimiento polivalente de gran superficie integrado junto a un conjunto de pequeños establecimientos, a los que beneficia con su mayor capacidad de atracción de clientela).

f) Parques comerciales: centros comerciales organizados en polígonos urbanizados, con edificios independientes contiguos entre sí que comparten estacionamiento y determinados servicios comunes; pueden incluir también actividades recreativas.

D) Establecimientos especiales y de promoción:

a) Venta directa de fábrica: venta realizada directamente por el fabricante al consumidor, sin que existan estructuras intermedias de distribución. La venta se realiza en espacios habilitados y diferenciados de la propia fábrica.

b) Establecimientos de venta de saldos y ocasión: comercio dedicado a la venta de artículos a un precio inferior al común de mercado. Esta oferta se debe a diversas causas: compra en grandes cantidades, liquidaciones, artículos defectuosos u obsoletos, de segunda mano, restos de existencias, etc.

c) Establecimientos mayoristas en régimen de autoservicio (cash&carry): sus principales clientes son los minoristas de alimentación y las empresas de hostelería. Suelen ser de alimentación, especializados (droguería, por ejemplo) o generalistas. Cuando el establecimiento mayorista esté autorizado para la venta al por menor y tenga más de un 25% de venta al detalle, la superficie de venta detallista ha de estar perfectamente delimitada de la mayorista.

d) Establecimientos de descuento duro («Hard Discounts» o «Discounts»): establecimientos comerciales con venta en régimen de autoservicio y con práctica comercial de venta de la mercancía con márgenes de beneficio muy reducidos, en grandes lotes y con muy reducido servicio al cliente.

e) Tiendas de conveniencia: establecimientos con una extensión útil no superior a 500 $m^2$, abiertos al público no menos de 18 horas diarias y que distribuyen equilibradamente su oferta entre libros, periódicos y revistas, artículos de alimentación, discos y cintas de música o vídeo, juguetes, regalos y artículos varios.

3. Además de estos tipos de establecimientos, se consideran modalidades de uso comercial los siguientes tipos de equipamiento comercial sobre espacios públicos:

a) Los mercados al aire libre o mercadillos: centros de agrupación de comerciantes tradicionales en espacios públicos abiertos habilitados a tal efecto por el Ayuntamiento. Son mercados no diarios, siendo la semanal su periodicidad más común.

b) Zonas de comercio ambulante: modalidad de venta realizada en calles o plazas previa autorización expresa del Ayuntamiento en aplicación de lo establecido por la normativa municipal en cuanto a licencias, periodicidad y desarrollo de la actividad.

c) Zonas de actuación y polaridad comercial: polígonos urbanísticos de iniciativa y gestión pública o mediante concesión, cuya dimensión permite la localización de establecimientos polivalentes y de áreas de comercio integrado.

d) Zonas comerciales en islas de peatones o de circulación restringida: áreas localizadas en el centro urbano tradicional, dentro de un perímetro delimitado en cuyo interior existe prioridad o exclusividad de circulación para los viandantes. Dentro de esta delimitación existe una concentración suficiente de establecimientos de diversos sectores, que garantiza la sinergia comercial y la mayor atracción de compradores.

e) Centros urbanos comerciales: áreas urbanas ubicadas en el centro antiguo y en los barrios, con una importante actividad comercial, vías públicas utilizadas en parte como pasillos comerciales (lo que suele motivar medidas de restricción de tráfico rodado), y con gestión conjunta, en la que intervienen los comerciantes, para velar por el desarrollo, sinergia comercial, conservación del área, y atracción de compradores. Contribuyen a desarrollar acciones de rehabilitación del espacio urbano en que se encuentran, campañas de publicidad, promoción o mejora de servicios comunes tales como alumbrado, esta-

cionamiento, acceso de transporte, logística, compras centralizadas, seguridad y otros.

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

5. Conforme al plan general para el equipamiento comercial de Aragón, cuando el plan general de ordenación urbana de Zaragoza utiliza el concepto «superficie de venta», se refiere a la superficie total de los lugares en los que se venden o exponen las mercancías, o se realizan actividades comerciales con carácter habitual y permanente, o bien se destinan a tal fin de forma eventual, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye entre otros:

- escaparates internos;
- espacios destinados a la presentación de mercancías;
- superficies de preparación, almacenamiento, reparación, o elaboración de mercancías visibles por el público aunque no sean accesibles;
- espacios de venta exteriores;
- escaleras, pasillos de tránsito y cualquier otro espacio ornamental o de circulación de los compradores potenciales de ese establecimiento comercial, comprendido en la superficie interior construida;
- en el supuesto de que en ella se presten servicios o sirva de escaparate, se considerará superficie de venta también la zona de cajas y la zona entre éstas y la salida.

### Artículo 2.7.10. Uso productivo: oficinas

1. Uso productivo correspondiente a actividades administrativas, empresariales, técnicas, monetarias y burocráticas propias del sector terciario, excepto las incluidas en los usos de equipamiento y servicios públicos.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso las sedes y oficinas bancarias, de compañías de seguros, gestorías, agencias, administración de empresas, estudios, consultas y despachos profesionales, etc.

2. Los despachos profesionales que no formen parte de la vivienda del titular se considerarán incluidos dentro del uso de oficinas.

### Artículo 2.7.11. Usos terciarios recreativos

1. Salas de esparcimiento:

Uso productivo con acceso al público donde se realizan actividades de esparcimiento y relación social a las que no cabe, razonablemente, atribuir valores culturales. Se incluye la exhibición de espectáculos que, por carecer de estos valores, no son admitidos en el uso denominado «equipamiento de espectáculos».

Comprende los casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, de baile, discotecas, salas de fiesta, *peep-show* y salas de espectáculos sicalípticos. No se incluyen las salas de exposiciones, audiciones y conferencias, los teatros y los cinematógrafos, que forman parte de los equipamientos culturales y de espectáculos.

2. Establecimientos de hostelería:

Comprende los establecimientos públicos destinados al consumo de comidas y bebidas, tales como restaurantes, cafeterías, bares y similares. Se considerarán incluidos aquellos establecimientos usualmente denominados «cibercafés» o «ciberbares» que, como una especialidad de los llamados «cibercentros», se asimilan a cafeterías y bares en virtud de su horario de apertura (prolongado más allá del horario comercial) o de las propias características de los locales.

### Artículo 2.7.12. Usos de zonas verdes y espacios libres

1. Zonas verdes:

Usos vinculados a parques urbanos públicos, plazas y paseos, ocupados por plantaciones de arbolado y jardinería, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, y también a la protección y el aislamiento de vías y edificaciones, que se dirige a la mejora de las características higiénicas, ambientales y de ornato de la ciudad. Se permitirán los usos deportivos y recreativos compatibles con su carácter, en las condiciones indicadas en la legislación urbanística y en el título octavo de estas normas.

2. Espacios libres recreativos:

Usos de espacios libres, predominantemente ocupados por plantaciones de arbolado y jardinería, dedicados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, con implantación complementaria de instalaciones y edificios destinados a actividades culturales, deportivas y de espectáculos en las condiciones indicadas en la legislación urbanística y en el título octavo de estas normas.

### Artículo 2.7.13. Uso de equipamientos

Uso destinado a las actividades que atienden las necesidades sociales de cultura, asistencia, bienestar y vida de relación de los habitantes de la ciudad, en forma pública, privada o colectiva. Comprende:

1. Uso deportivo:

Usos dedicados a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o ejercicios de cultura física. Cuando conlleve asistencia de espectadores deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso deportivo y del uso espectáculos.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, los gimnasios, instalaciones polideportivas, frontones, piscinas, etc.

No se incluyen las actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como los docentes, sanitarios, etc.

2. Enseñanza:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a la formación y a la enseñanza en sus distintos grados o especialidades, incluyendo las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, dirección y análogas, y las de servicio directo, tales como comedores, cafeterías, instalaciones deportivas, residen-

cias universitarias anejas, etc. Las residencias de estudiantes deberán cumplir las normas propias del uso de residencia comunitaria.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los centros de formación preescolar, primaria, secundaria, profesional y universitaria (facultades, escuelas técnicas y universitarias), las guarderías, los centros de educación especial, educación de adultos, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

3. Sanidad y salud:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin internamiento hospitalario de las personas, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Se asimilan a este uso las clínicas veterinarias.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, oficinas del INSALUD, consultas médicas colectivas en edificio completo, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios de análisis clínicos, centros de radiología, servicios de ambulancias y transporte sanitario, bancos de sangre, centros de hemodiálisis y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

No se incluyen los servicios que se presten en despachos profesionales, fuera de los centros médicos.

4. Asistencia y bienestar social:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, dedicado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, con o sin internamiento, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencial y del de residencia comunitaria.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los centros para la prestación de servicios o ayudas relacionados con la asistencia geriátrica, la de enfermos crónicos o minusválidos físicos y psíquicos, el tratamiento de toxicómanos, la atemperación de la pobreza extrema y de la desprotección jurídica, los albergues de beneficencia, los centros de protección de menores, o los pisos tutelados y protegidos, siempre que no se produzca fragmentación de la propiedad, que la gestión sea unitaria, que existan espacios comunes con el fin de favorecer la relación social, la comunicación, la información y el ocio, y que se atengan a la normativa sectorial que les sea de aplicación.

5. Cultural:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales no comprendidos en el uso de enseñanza.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los archivos, museos, salas de exposición, bibliotecas, parques zoológicos y botánicos, casas de cultura, palacios de congresos, etc.

Se asimilan a este uso los dedicados a actividades culturales o de relación a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como los locales para espectáculos integrados en edificios de equipamiento cultural.

6. Religioso:

Uso de equipamiento destinado a practicar en comunidad cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas con éstos. Cuando comprenda el alojamiento, a la manera de los conventos y las comunidades religiosas, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso de residencia comunitaria.

7. Espectáculos:

Uso de equipamiento consistente en la exhibición de películas, representaciones, actuaciones o competiciones celebradas ante auditorios físicamente presentes en el mismo recinto.

Comprende los cinematógrafos, filmotecas, teatros, salas de concierto, corridas de toros, actividades deportivas con presencia de espectadores y otras afines, siempre que atañan a empresas cuyo desempeño merezca la tutela pública, expresada en forma de políticas de fomento directo o indirecto de su ejercicio.

### Artículo 2.7.14. Uso de servicios públicos

Lo constituyen los servicios que presta a los ciudadanos la Administración pública, directamente o a través de intermediarios, en relación con la conservación general del espacio urbano, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de servicios que de ella dependan, etc.; incluye también actividades privadas, como los medios de telecomunicación asimilables a este concepto de servicios públicos y los servicios de infraestructura y suministro básico de la ciudad. Comprende:

1. Servicios públicos urbanos:

a) Usos destinados al mantenimiento y seguridad de la ciudad: limpieza y policía, prevención y extinción de incendios, protección civil, vialidad, alumbrado, señalización, etc.

b) Ferias y otras infraestructuras especializadas para certámenes de carácter industrial o comercial en general, o de sectores económicos y productivos.

c) Cementerios, destinados a la sepultura o cremación de cadáveres de personas y animales, así como a las actividades funerarias.

d) Servicios relacionados con las telecomunicaciones por distintos medios.

e) Usos ligados al transporte, como los de estancia, mantenimiento y aprovisionamiento de automóviles de titularidad de la administración o prestados mediante concesiones.

2. Servicios de infraestructura:

Uso de servicios destinado a las necesidades de abastecimiento, saneamiento, comunicaciones, transporte colectivo y otras análogas de la ciudad.

a) Producción, almacenamiento y distribución de agua, energía y alumbrado público.

b) Saneamiento, tratamiento y evacuación de residuos sólidos y líquidos, u otras infraestructuras de control y protección del tráfico, de las redes y del medio ambiente.

c) Infraestructuras de la telecomunicación.

d) Estaciones de venta de carburantes.

3. Administración pública:

Uso de servicios destinado a las actividades propias de la Administración pública en sus tres niveles:

a) Administración General del Estado.

b) Administración de la Comunidad Autónoma.

c) Administración Local.

Las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de las administraciones públicas también tendrán a estos efectos la consideración de administración pública.

4. Defensa y seguridad del Estado:

Uso de servicios destinado a las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado. Se incluyen en este grupo los centros penitenciarios.

## SECCIÓN SEGUNDA: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LAS LIMITACIONES

### Artículo 2.7.15. Usos permitidos por el plan

Son los que se ajustan a los usos dominantes y compatibles, y a las condiciones de implantación establecidas por el plan general o por los planes parciales o especiales que lo desarrollen, por lo que se permite expresamente su implantación.

Son también usos permitidos:

— Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas que cumplan las condiciones de la definición anterior.

— En suelo urbano, los usos de carácter provisional que, por no dificultar la ejecución del planeamiento, se autoricen al amparo del artículo 29.3 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón o norma que lo modifique o sustituya.

### Artículo 2.7.16. Usos disconformes con el plan

1. Son usos disconformes con el planeamiento los que no se ajustan a los usos dominantes y compatibles, o al conjunto de las limitaciones para su implantación establecidas por el plan general o por los planes parciales y especiales que lo desarrollen.

2. Se prohíbe expresamente la implantación de nuevos usos disconformes con el plan a partir de su entrada en vigor.

Se considerarán también usos disconformes prohibidos los que así vengan calificados por otras disposiciones estatales, autonómicas o locales en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligro.

3. Los usos disconformes con el plan correspondientes a implantaciones previas a su vigencia podrán ser:

a) Usos tolerados, cuando reúnan las condiciones expresadas en el artículo 2.7.17.

b) Usos tolerados con restricciones, cuando reúnan las condiciones expresadas en el artículo 2.7.18; esta categoría se caracteriza por un grado de incompatibilidad con el planeamiento que aconseja no admitir su futura ampliación, modificación o reforma, pero no reclama el cese de la actividad por efecto de la aprobación del plan.

c) Usos no tolerados, cuando reúnan las condiciones expresadas en el artículo 2.7.19. Los usos disconformes no tolerados tendrán la condición de usos prohibidos.

### Artículo 2.7.17. Usos tolerados

1. Son los usos existentes que no puedan clasificarse como usos permitidos por no cumplir todas las condiciones exigidas para ello por el plan, pero cuya permanencia pueda consentirse siempre que se satisfagan simultáneamente las siguientes condiciones:

— No estar incluidos en alguna de las circunstancias que motivarían su calificación como usos no tolerados, de acuerdo con el artículo 2.7.19.
— Cumplir todas las condiciones que establezca la normativa sectorial vigente en materia de medio ambiente, seguridad, salubridad o tranquilidad para el ejercicio de la actividad o actividades comprendidas en el uso de que se trate, tanto por sí mismas como por su relación con el entorno.
— Estar incluidos entre los usos compatibles de la zona de que se trate.
— Cuando se trate de usos industriales o de almacenamiento, que no esté prohibida en la zona la situación del uso en el local o edificio, de acuerdo con la clasificación establecida en el artículo 2.6.5 de estas normas.

2. Los usos tolerados deberán establecer las medidas correctoras que en cada caso señale el Ayuntamiento para ajustar o aproximar sus condiciones a las de los usos permitidos.

3. Los usos existentes que no cumplan todas las condiciones expresadas en el apartado primero, podrán alcanzar la condición de tolerados mediante el establecimiento de las restricciones, las reformas o las medidas correctoras que en cada caso señale el Ayuntamiento.

4. La condición de uso tolerado permitirá las obras de ampliación, modificación y reforma, cuando éstas se ajusten a los límites de aprovechamiento de la zona, y no comporten mayores diferencias respecto a las limitaciones del uso como permitido que las existentes antes de las obras. La autorización de éstas podrá supeditarse a la adopción de las medidas correctoras que señale el Ayuntamiento.

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

A efectos de este artículo, se entenderá en cualquier caso que se produce la supresión de la actividad, como criterio no excluyente, cuando se interrumpa su ejercicio por un plazo superior a doce meses. Se entenderá que el período de interrupción comienza en la fecha de la baja en el impuesto de actividades económicas, salvo que constara el cese de hecho en el ejercicio de la actividad en una fecha anterior.

Aun cuando se suspenda el ejercicio de una actividad encuadrada dentro de un uso tolerado durante un plazo inferior al expresado en el párrafo precedente, no se permitirá en ningún caso su sustitución por otra diferente no permitida.

6. En edificios existentes, legalmente autorizados conforme a planes anteriores, cuya conformación arquitectónica sea inseparable de los usos tolerados que en ellos existan o hubieren existido, sin posibilidad de sustitución por otros usos permitidos, el Ayuntamiento podrá autorizar motivadamente su sustitución por otros tolerados que no produzcan un agravamiento de las condiciones de compatibilidad, aun superado el plazo de doce meses a que hacía referencia el apartado 5 de este artículo.

En todos los edificios existentes en la ciudad, tendrán el mismo régimen las actividades no residenciales en las plantas bajas, siempre que dicha dedicación hubiera estado legalmente autorizada antes de la aprobación definitiva de la revisión del plan general (13 de junio de 2001).

7. En la aplicación de este artículo, tendrán la consideración de usos tolerados los despachos profesionales emplazados en edificios de viviendas en situación a) por encima de la planta primera, con independencia de que su ejercicio se efectúe por persona física o jurídica, y siempre que el día de la entrada en vigor del presente plan general revisado dichos profesionales estuvieran dados de alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

### Artículo 2.7.18. Usos tolerados restringidos

1. Se incluirán en este concepto todos los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del plan que, sin cumplir todas las condiciones expresadas en el artículo anterior para los usos tolerados, no estén incluidos en alguna de las circunstancias que motivarían su calificación como usos no tolerados, de acuerdo con el artículo siguiente.

2. Los usos tolerados restringidos deberán establecer las medidas correctoras que en cada caso señale el Ayuntamiento para ajustar o aproximar sus condiciones a las de los usos permitidos o los tolerados no restringidos.

3. La condición de uso tolerado restringido implica la prohibición de realizar en el local, edificio o instalación que lo albergue obras de ampliación, modificación, modernización y cualesquiera otras que motivaran incremento del valor de expropiación, pero no impide las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene, el ornato y la normal continuidad en el ejercicio de la actividad, ni el establecimiento de las medidas correctoras a que se refiere esta norma.

Los usos tolerados restringidos podrán mantener su actividad, en las condiciones establecidas en 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. La supresión de la actividad de un uso tolerado restringido comportará su extinción como tal, no pudiendo implantarse de nuevo ni ser sustituido si no es por un uso permitido. A estos efectos, se entenderá que se produce la supresión de la actividad en los mismos supuestos y con las mismas consecuencias señalados en el apartado 5 del artículo 2.7.17 para los usos tolerados no restringidos.

5. En edificios existentes, legalmente autorizados conforme a planes anteriores, cuya conformación arquitectónica sea inseparable de los usos no permitidos que en ellos existan o hubieren existido, sin posibilidad de sustitución por otros usos permitidos, el Ayuntamiento podrá autorizar motivadamente su sustitución por otros tolerados, aun superado el plazo de doce meses a que hacía referencia el apartado 5 del artículo 2.7.17.

### Artículo 2.7.19. Usos no tolerados

1. Se incluirán en este concepto todos los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del plan que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

a) Incumplir las condiciones necesarias para el ejercicio de la actividad que, por razones de seguridad o salubridad, establezcan las normas vigentes que les sean de aplicación, tanto por sí mismos como por su relación con el entorno.

b) Haber sido expresamente calificados como usos no tolerados por el planeamiento general o de desarrollo.

2. Los usos no tolerados no podrán seguir ejerciéndose desde el momento en que entre en vigor el plan o la norma que motive dicha calificación, salvo que se adopten las pertinentes medidas correctoras.

3. La consideración de un uso como no tolerado no impedirá su regularización mediante el establecimiento de medidas correctoras o restricciones en el uso que hagan posible su consideración como permitido o tolerado, con o sin restricción.

# TITULO TERCERO

# REGIMEN DE LA EDIFICACION EXISTENTE Y DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR

## CAPÍTULO 3.1

## RÉGIMEN GENERAL DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES PREEXISTENTES DISCONFORMES CON EL PLAN

### Artículo 3.1.1. Edificios e instalaciones existentes calificados fuera de ordenación

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

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

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

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

### Artículo 3.1.2. Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación

1. Cuando no estén explícita o implícitamente calificados como fuera de ordenación en virtud del artículo precedente, los edificios erigidos antes de la aprobación de este plan o de los planes que lo desarrollen no se entenderán incluidos en dicha calificación aunque resulten disconformes con las condiciones de edificación impuestas por el planeamiento.

Estos edificios podrán ser objeto de las siguientes clases de obra:

a) de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos por el plan;

b) de mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene, y

c) de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento,

No podrán ser objeto, en cambio, de obras encaminadas al aumento de volumen cuando supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.º del artículo 2.2.14.

2. No se considerarán edificios situados fuera de ordenación aquellos existentes antes de la aprobación del plan general que no se atengan a la norma de chaflanes contenida en el artículo 2.2.6 de sus normas urbanísticas. En estos edificios, tampoco estarán prohibidos, en razón del exceso de obra existente donde debiera situarse el chaflán reglamentario, los aumentos de volumen siempre que no superen los límites establecidos por el planeamiento.

Cualquier licencia de obras que se otorgue para la consolidación, reparación, reforma, rehabilitación o ampliación del edificio podrá imponer la condición de su adecuación a la norma de chaflanes, en el caso de que el Ayuntamiento la considere técnicamente viable y económicamente proporcionada.

3. Ningún edificio catalogado por su interés monumental, arquitectónico o ambiental será considerado fuera de ordenación.

## CAPÍTULO 3.2

## RÉGIMEN GENERAL DE LOS ELEMENTOS, EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS.

### SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y NIVELES DE PROTECCIÓN

#### ARTÍCULO 3.2.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio cultural, estas normas tienen por objeto la protección de los edificios, jardines, espacios y conjuntos urbanos catalogados y de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, determinando las intervenciones a que pueden ser sometidos según sus niveles de protección.

2. Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación a los bienes inmuebles caracterizados que se contienen en:

a) El catálogo de conjuntos urbanos y edificios de interés aprobado por el Consejo de Ordenación del Territorio el 7 de junio de 2006 y sus posteriores modificaciones y ampliaciones.

b) El catálogo de panteones, sepulturas y elementos de interés histórico-artístico del cementerio de Torrero aprobado por el Ayuntamiento el 31 de mayo de 2013 y sus posteriores modificaciones y ampliaciones, y otros catálogos de cementerios históricos que pudieran aprobarse.

c) Las zonas de protección arqueológica y paleontológica y en el catálogo de yacimientos arqueológicos cuya redacción prevén estas normas.

d) Los catálogos de sitios históricos; lugares de interés etnográfico; espacios públicos urbanos; monumentos públicos y elementos urbanos singulares; parques, arboledas, paseos y jardines históricos, y locales comerciales de interés histórico-artístico cuya redacción prevén estas normas.

e) Los catálogos complementarios contenidos en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el plan general.

3. En desarrollo de estas normas, el Ayuntamiento podrá formar un catálogo único de elementos protegidos que desarrolle el de conjuntos urbanos y edificios de interés aprobado en 2006, o bien diversos catálogos específicos dedicados a sus distintas especialidades.

La formación, modificación y ampliación de estos catálogos se atendrá al procedimiento establecido para los planes especiales que desarrollan el plan general.

4. La catalogación se considerará una calificación adjetiva que completa, matiza y condiciona la calificación sustantiva propia de la zona y el grado en que se sitúen los edificios catalogados y el resto de las normas urbanísticas y las ordenanzas generales de edificación. Consecuentemente, el régimen de protección contenido en esta sección de las normas se superpone al asociado a la calificación urbanística de cada solar o finca y, en última instancia, prevalecerá sobre las demás normas del plan.

En virtud de este régimen, las normas de aplicación reglada, genéricas o singulares, contenidas en el planeamiento urbanístico y en los catálogos se completarán con los criterios discrecionales que en cada caso manifieste y motive la comisión de patrimonio competente, tendentes a preservar y potenciar las características que singularizan o hacen merecedores de protección a los bienes inmuebles.

5. Siempre que sobre un inmueble, conjunto urbano o área de protección arqueológica o paleontológica recaiga simultáneamente protección por aplicación del planeamiento urbanístico y de la legislación sobre protección del patrimonio cultural, deberán satisfacerse por completo los requerimientos asociados a una u otra. En caso de contradicción, prevalecerá la normativa de protección del patrimonio cultural.

6. Ningún edificio catalogado podrá considerarse fuera de ordenación, salvo que la protección se refiera a elementos parciales que no se vean afectados por la atribución de ese régimen al inmueble en que se sitúen.

7. Los interesados podrán requerir del Ayuntamiento la emisión de informes urbanísticos que precisen hasta donde sea posible las condiciones de intervención derivadas de la catalogación de un inmueble o aclaren cuestiones relacionadas con la aplicación de este capítulo de las normas. Estos informes se basarán en el criterio del servicio competente en materia de patrimonio histórico-artístico, que podrá requerir el pronunciamiento de la comisión municipal correspondiente si resulta oportuno.

#### ARTÍCULO 3.2.2. GRADOS DE PROTECCIÓN

1. Edificios de interés monumental:

Se catalogan en este grado los edificios y conjuntos singulares de elevado valor histórico, artístico, arquitectónico o urbanístico, que en general han sido elementos primarios en torno a los que se ha organizado la estructura urbana. Incluyen tanto intervenciones arquitectónicas unitarias que testimonian un determinado momento de la historia de la ciudad, como aquellas que son el producto de una sucesión de aportaciones de diferentes épocas que han ido conformando una obra original, testimonio en sí mismas de transformaciones históricas.

Además de los edificios a los que el plan considera necesario otorgarles el máximo nivel de protección, este grado incluye los edificios declarados o incoados como bienes de interés cultural, en aplicación de la legislación sobre protección del patrimonio y con el alcance de protección, en el edificio y en su entorno, que se indique en la declaración o en la incoación correspondiente. Durante el período de vigencia del plan general se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga incoación o declaración de bien de interés cultural en aplicación de dicha legislación.

En tanto que testimonios de la historia de la ciudad, cualquier nueva intervención que se produzca en los elementos protegidos con este grado deberá respetar las que le hayan antecedido, sin depuraciones tendentes a recuperar pretendidos estados originales ni mimetismos tendentes a confundirse con las aportaciones de tiempos pasados.

En todos los casos, se considera que su función ha estado estrechamente relacionada con su forma arquitectónica, sin que en el futuro pueda alterarse indiferentemente.

2. Edificios de interés arquitectónico:

Corresponde este grado a edificios que, sin merecer la catalogación 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. Si los monumentos suelen ser edificios públicos que destacan como ejemplares singulares y han servido de elementos primarios a la formación de la ciudad, los edificios catalogados por su valor arquitectónico son ejemplares, mayoritariamente de carácter doméstico, que representan con brillantez los modos comunes de construcción del área-residencia en sucesivas épocas.

Aun cuando prevalece la preservación de unidades arquitectónicas completas, la naturaleza de este grado de protección es tal que puede centrarse, excepcionalmente, en algunos aspectos parciales. De este modo, la catalogación en razón de interés arquitectónico puede afectar a los siguientes supuestos:

a) El edificio en su totalidad.
b) Partes funcionales de un edificio original que ha sido transformado o modificado con pérdida de algunos de sus valores originales.
c) La fachada, valiosa en sí por su composición, las técnicas constructivas o los materiales utilizados, etc.
d) Elementos parciales de la composición u ornamentación del edificio.
e) Locales, predominantemente comerciales, situados en el edificio, cuyo interés proviene de su propia decoración.

Siempre que en el catálogo no se indiquen de modo expreso los elementos que son objeto de protección en un edificio catalogado por su interés arquitectónico, deberá entenderse que se trata del edificio en su conjunto (grupo a).

Este grado incluye los edificios incluidos, o con incoación de expediente para su inclusión, en el Catálogo del Patrimonio Cultural Aragonés, en aplicación de la legislación aragonesa sobre protección del patrimonio cultural. Durante el período de vigencia del plan general se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga incoación o declaración de bien catalogado en aplicación de dicha legislación.

3. Edificios de interés ambiental:

Se incluyen en este grado los edificios cuya relevancia no se debe a su singularidad arquitectónica, sino a que constituyen partes significativas de la imagen y carácter de determinados lugares de la ciudad histórica (zona B), de otras zonas urbanas, tales como tramos de calles, plazas o grupos de edificios, o del medio rural.

La catalogación de un edificio por su interés ambiental es compatible con la catalogación individualizada de alguna de sus partes por su interés arquitectónico. En este caso, la ficha del catálogo indicará la catalogación general del edificio como ambiental y detallará en el apartado correspondiente los elementos a preservar, tales como fachadas, zaguanes o escaleras, a los que se les aplicará la regulación de la protección por interés arquitectónico parcial.

Este grado incluye los edificios incluidos, o con incoación de expediente para su inclusión, en el Inventario del Patrimonio Cultural Aragonés, en aplicación de la legislación aragonesa sobre protección del patrimonio cultural. Durante el período de vigencia del plan general se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga incoación o declaración de bien inventariado en aplicación de dicha legislación.

En el suelo no urbanizable, el grado de interés ambiental comprenderá aquellas construcciones que, por la época y forma de su construcción, su programa y funciones originales u otros rasgos relevantes, se atengan a tipos propios de la ocupación tradicional del campo periurbano, salvo que merezcan protección de un grado superior. Las construcciones recogidas en los inventarios de edificación tradicional rústica contemplados por el artículo 6.2.2 de estas normas se considerarán incluidas en el catálogo de bienes inmuebles de interés con este grado, o superior si lo merecieran.

4. Conjuntos urbanos:

En este nivel de protección se integran los conjuntos urbanos caracterizados en la ciudad (zonas B y C), que por sus especiales características de unidad y carácter de la edificación, morfología urbana, tipología edificada, ambientación, etc., son objeto de protección tendente a su conservación.

Tendrán la consideración de planes especiales de desarrollo del plan general cuantos se formen, con la finalidad y el contenido expresados en el artículo 3.2.6 de estas normas, en conjuntos urbanos caracterizados, ya afecten a toda la superficie continua que ostente tal calificación, o a conjuntos homogéneos que se delimiten justificadamente en su interior. El contenido de estos planes, en relación con el plan general, estará sujeto a las limitaciones generales que la legislación urbanística impone a los instrumentos de desarrollo.

Este nivel incluye las agrupaciones de inmuebles declarados o incoados como conjuntos de interés cultural en aplicación de la legislación aragonesa sobre protección del patrimonio cultural; en el caso de que un conjunto urbano caracterizado ostente además esta condición, el correspondiente planeamiento especial deberá satisfacer las condiciones expresadas por la legislación citada para los planes especiales de protección. Durante el período de vigencia del plan general se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos conjuntos sobre los que recaiga incoación o declaración como conjuntos de interés cultural en aplicación de dicha legislación.

5. Áreas de protección arqueológica y paleontológica:

Este nivel de protección corresponde a las zonas, lugares o parajes donde existen o es presumible que existan, en la superficie o en el subsuelo, bienes inmuebles o muebles susceptibles de ser estudiados con métodos propios de la arqueología, a los que resultan de aplicación las normas específicas contenidas en la legislación sobre protección del patrimonio cultural.

Se incluye en este nivel de protección el ámbito de la Ciudad Histórica (zona B), sin perjuicio de nuevas áreas que puedan declararse en este ámbito de protección, derivadas de las investigaciones sobre el subsuelo.

Se incluyen también todas aquellas zonas de protección y de prevención arqueológica y paleontológica que estén declaradas o puedan declararse durante el período de vigencia del plan general, en aplicación de la legislación sobre protección del patrimonio cultural.

6. Otros elementos protegidos que no constituyen edificios o conjuntos edificados:

- Monumentos públicos y elementos urbanos singulares, entendiéndose por tales las obras conmemorativas, de estatuaria e ingeniería de interés histórico y artístico, cuya naturaleza excluya el concepto de aprovechamiento urbanístico.
- Sitios históricos, que son los lugares y parajes naturales vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, creaciones humanas o de la naturaleza, que posean valores históricos o de singularidad cultural, antropológica, o natural.
- Lugares de interés etnográfico, que son los conjuntos de construcciones, instalaciones o parajes naturales vinculados a formas de vida, cultura y actividades tradicionales del pueblo zaragozano, aunque no posean valores estéticos ni históricos propios.
- Parques, arboledas, paseos y jardines históricos, que son los espacios delimitados, públicos o privados, que resultan de la intervención del hombre mediante elementos naturales artificialmente dispuestos, completados mediante elementos de estatuaria y arquitectura u otras manufacturas, siempre que posean un origen, pasado histórico, valores estéticos, botánicos, pedagógicos, sociales o urbanos dignos de salvaguarda y conservación.
- Cementerios históricos.
- Espacios públicos urbanos, que son las calles, plazas y conjuntos homogéneos de espacios libres urbanos, limitados por edificios y poseedores de un interés histórico-urbanístico que se emancipa del de las construcciones que los rodean aisladamente consideradas, sobre los que es necesario adoptar medidas de salvaguarda y, en su caso, mejora, cuya naturaleza no puede reducirse a la de dichos elementos construidos.

En estos casos, se aplicarán las medidas concretas de protección que en cada caso indique el catálogo con adecuación a lo dispuesto por la legislación de protección del patrimonio cultural.

## SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS

### ARTÍCULO 3.2.3. INTERÉS MONUMENTAL

1. Sobre los edificios pertenecientes a este grado de protección sólo se admitirán intervenciones de restauración, consolidación y mantenimiento, conforme a la definición en el artículo 1.3.6 de estas normas; las obras de acondicionamiento sólo serán admisibles cuando no alteren las características arquitectónicas que determinaron la catalogación monumental del inmueble.

En particular, podrán autorizarse las siguientes obras:

a) Operaciones de consolidación estructural, con sustitución de las partes no recuperables en caso de que sea ciertamente necesario y que se respeten en los elementos que las sustituyan los invariantes formales y la lógica estructural de las soluciones originarias.

b) Operaciones de mantenimiento y conservación que no supongan modificaciones de los elementos estilísticos y ornamentales valiosos o representativos.

c) Operaciones de restablecimiento del estado original o de eliminación de adiciones que deterioren el conjunto, siempre y cuando se limiten a la eliminación de añadidos o distorsiones improcedentes que no constituyan, a su vez, elementos de interés, y que exista suficiente documentación acerca del estado previo a dichas superposiciones o deformaciones como para garantizar que la integridad del monumento no se somete a riesgos superiores a los que suponía la situación de partida.

d) Introducción, sustitución o mejora de las instalaciones técnicas del edificio, tales como las de abastecimiento de agua, electricidad o gas, saneamiento, acondicionamiento de aire, aparatos elevadores, etc., siempre que se realice mediante obras que no afecten a la integridad tipológica, estructural, formal o estilística del monumento.

e) Obras de acondicionamiento, tales como la mejora de cubierta, la impermeabilización, el aislamiento térmico, etc., siempre que se realicen mediante obras que no afecten a la integridad tipológica, estructural, formal o estilística del monumento.

f) Operaciones de redistribución interior, cuando afecten solamente a espacios o elementos secundarios, sin valores específicos, pero no lo hagan a elementos sustanciales del monumento. Excepcionalmente, y siempre que no se menoscabe el valor del monumento a criterio del órgano competente en materia de protección del patrimonio, podrán realizarse obras de adecuación estrictamente necesarias en fachadas posteriores o interiores, o en cuerpos no relevantes de la edificación.

g) Obras de reconstrucción de elementos desaparecidos o arruinados, en los términos indicados en el artículo 1.3.6 de estas normas y en el apartado segundo de este artículo.

h) Obras destinadas a la adecuación funcional de edificios destinados a usos manifiestamente obsoletos, para acoger usos de equipamiento compatibles con la naturaleza arquitectónica del edificio, siempre que sean fácilmente reconocibles y adopten disposiciones constructivas que permitan su desmontaje o eliminación sin daño de las partes originales del monumento.

2. Las obras de restauración de los bienes inmuebles de interés cultural se atendrán a las normas vigentes sobre protección del patrimonio cultural y a los procedimientos específicos que regula, evitándose los intentos de reconstrucción de elementos constructivos que no utilicen partes originales cuya autenticidad pueda probarse. Si se añadieren materiales o partes indispensables para su estabilidad, funcionalidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles, evitándose todo intento de mimetismo con la construcción original.

Las restauraciones de los bienes de interés cultural respetarán las aportaciones de todas las épocas. La eliminación de alguna de ellas será excepcional, sólo podrá producirse cuando los elementos de que se trate supongan una evidente degradación del bien y deberá ser autorizada, previamente a la licencia, por los órganos competentes para la protección del patrimonio aragonés, en los términos establecidos por la legislación específica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas.

Se atendrán también a lo dispuesto en la legislación en materia de protección del patrimonio las intervenciones que se realicen en el entorno de afección de los bienes de interés cultural.

3. En el caso de los inmuebles catalogados en razón de su interés monumental sobre los que no hubiere recaído declaración o incoación como bienes de interés cultural, los requerimientos de las intervenciones que se admitan, las prohibiciones y los niveles de protección serán idénticos, pero los procedimientos de tramitación serán los detallados en el artículo 3.2.23 para los inmuebles que no están declarados o incoados como bienes de interés cultural.

### Artículo 3.2.4. Interés arquitectónico

1. Las obras autorizadas estarán en función de los valores a proteger, con arreglo al siguiente cuadro:

| SUPUESTOS | VALOR A PROTEGER | OBRAS PERMITIDAS |
|---|---|---|
| **PROTECCIÓN DEL EDIFICIO EN SU CONJUNTO** | | |
| (a) | Global | Rehabilitación |
| **PROTECCIÓN DE PARTES DEL EDIFICIO** | | |
| (b) | Partes originales | Rehabilitación de partes originales con proyecto del conjunto |
| (c) | Fachada | Restauración de la fachadas con proyecto del conjunto |
| (d) | Elementos | Restauración del elemento original con proyecto del conjunto |
| (e) | Locales | Restauración del local |

Cuando concurran varios supuestos en un mismo edificio, el alcance de la intervención permitida se considerará en cada caso concreto atendiendo al posible resultado y las consecuencias para el inmueble.

Cuando no se indique expresamente en el catálogo su pertenencia a otro grupo, se deberá considerar, al menos, que los edificios que gozan de protección en razón de interés arquitectónico pertenecen al grupo a), pudiendo la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico determinar, motivadamente, la necesidad adicional de proceder a la restauración de alguna de sus partes, en el trámite de aprobación de la propuesta de intervención, descrito en el apartado 4 de este artículo.

Para la aplicación de estas normas, se equipararán así mismo a lo dispuesto para el grupo a) aquellos edificios que el catálogo de conjuntos y edificios de interés incluya en otros grupos, pero donde no se detallen elementos materiales a preservar perfectamente definidos y de naturaleza parcial, tales como fachadas, escaleras, componentes constructivos concretos, etc.

Cuando el catálogo considere protegida la fachada de un edificio, se entenderán incluidos en la protección todos los elementos materiales que la componen, tanto en sus partes macizas como en los vanos y en los vuelos, y con la sola excepción de aquellos que se excluyan expresamente.

2. Aparte de las obras de consolidación y de mantenimiento, o de la opción por la restauración total o parcial, el tipo de intervención admitido generalmente en los edificios catalogados por su interés arquitectónico es la rehabilitación, definida en el artículo 1.3.6 de estas normas.

En las obras o intervenciones que afecten a un edificio calificado en esta categoría deberán mantenerse las características volumétricas, estructurales, tipológicas, distributivas y ornamentales esenciales del edificio, procurándole las imprescindibles condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional que aseguren la continuidad en su utilización. En particular, se respetarán los siguientes criterios:

— El mantenimiento de las características volumétricas esenciales implica que no podrá modificarse el sólido capaz que envuelve el edificio original. En consecuencia, no podrán aumentarse o reducirse los fondos edificados, las alturas de cornisa, los perfiles de la cubierta, etc. Será exigible en los edificios catalogados en el grupo a), salvo lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo y en el artículo 3.2.14.

— El mantenimiento de las características estructurales esenciales implica que se respetará en lo posible la estructura portante original, a cuyo comportamiento resistente global deberán acomodarse los refuerzos y las sustituciones que fueren necesarios, sin comprometer en ningún caso los nuevos elementos estructurales la relación con los sistemas compositivos, ornamentales o distributivos del edificio rehabilitado.

— El mantenimiento de las características tipológicas y distributivas esenciales implica que no podrá alterarse la razón lógica que define la relación entre los espacios públicos y los privados y colectivos (situación de los accesos, cajas de escaleras, patios interiores, etc.) El reparto entre las distintas unidades residenciales del espacio edificado en las plantas de piso podrá alterarse con relación a la distribución original siempre que se cumplan las normas de los usos y demás condiciones generales y específicas de aplicación, y que no se altere la sustancia tipológica del edificio. Excepcionalmente, y dentro de lo dispuesto por las normas específicas que sean de aplicación, podrán autorizarse obras de modificación de los patios interiores siempre que repercutan en ostensibles mejoras de iluminación y ventilación de las piezas habitables que recaigan a ellos y que no se comprometan las características tipológicas u ornamentales esenciales del edificio; podrán admitirse también obras encaminadas a la mejora de la accesibilidad y a la eliminación de barreras arquitectónicas, incluida la instalación de ascensores en los patios al amparo de lo dispuesto en los artículos 2.2.16, 2.2.19 y 2.3.12 de estas normas, siempre que lo consienta el trámite de autorización ante la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico.

— El mantenimiento de las características ornamentales esenciales implica que no podrán modificarse las soluciones constructivas y decorativas en las fachadas exteriores ni tampoco, cuando revistan un valor protegible, en las fachadas interiores, cornisas, cubiertas y elementos especiales de ellas, elementos interiores comunes, tales como el portal, la caja de escaleras, los rellanos o los patios, y, en general, en cuantos elementos significativos puedan indicarse, motivadamente, en el trámite de autorización ante la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico.

3. Cuando en un edificio catalogado por su interés arquitectónico se proceda a la restauración o a la rehabilitación de las fachadas, deberán mantenerse, siempre que no sean producto de anteriores obras que hubieran desfigurado el edificio protegido, los materiales de acabado y la composición de vanos y macizos. No se admitirá el cierre de vanos que no venga claramente motivado y sea aceptado por la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, ni su ampliación o rasgado; en casos excepcionales de edificios donde la composición de la planta baja esté originalmente diferenciada, se podrá permitir el rasgado vertical de los huecos de este nivel para facilitar la implantación de usos comerciales, siempre que se realice conjuntamente para todo el edificio y que dé lugar a una solución final acorde con lo conservado de la fachada del inmueble; en ningún caso podrán sustituirse machones por cargaderos ni absorber aquéllos por superficies acristaladas o cerradas con otros materiales que distorsionen la modulación de los vanos. Sólo se admitirá la sustitución de un elemento original de carpintería o cerrajería cuando la nueva pieza sea de los mismos materiales y tenga composición y secciones iguales a la sustituida.

Cuando la rehabilitación supusiera la introducción de nuevos materiales y elementos constructivos, se respetarán los mismos criterios que se indicaron para la restauración en cuanto a la relación formal entre las partes nuevas y las viejas.

Así mismo, deberán preservarse o, excepcionalmente, sustituirse por piezas análogas todos sus elementos superpuestos y decorativos esenciales, tales como rejerías, balcones, miradores, aleros, cornisas, dinteles, recercados, molduras, esquinazos, zócalos, etc.

4. Para preservar el mantenimiento en uso de los edificios y siempre que la comisión competente en materia de patrimonio cultural considere que la solución propuesta es la mejor posible y que no daña los valores esenciales del bien catalogado, se admitirá la ejecución de las obras precisas para garantizar la protección contra incendios y eliminar barreras arquitectónicas.

Con este objeto, podrá autorizarse la instalación de ascensores en los patios al amparo de lo dispuesto en los artículos 2.2.16, 2.2.19 y 2.3.12 de estas normas, o la reforma de escaleras o zaguanes protegidos por el catálogo, si la comisión lo entiende imprescindible, es compatible con el valor histórico y artístico del elemento y se garantiza el máximo respeto hacia éste.

5. Cuando se rehabilite un edificio catalogado por su interés arquitectónico y perteneciente al grupo a), no se admitirán aumentos del volumen edificado, con excepción de las obras de adecuación a la normativa de accesibilidad y protección contra incendios a que se refiere el artículo 3.2.14 de estas normas, y de los siguientes supuestos excepcionales:

a) Obras de ampliación puntual del volumen edificado en edificios catalogados situados sobre suelos pertenecientes a los sistemas de equipamientos y servicios, en los términos expuestos en la sección cuarta del capítulo 8.2 de estas normas, y siempre que la ampliación venga exigida por requisitos funcionales propios del uso a que se destine el edificio, y que el acuerdo de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico al que se refiere el apartado séptimo de este artículo exprese motivadamente que no se produce menoscabo de su integridad tipológica ni formal, ni deterioro de los valores arquitectónicos que motivaron su catalogación.

b) Obras exteriores de ampliación que, por su peculiar emplazamiento en relación con el edificio catalogado, la manzana en que se integre y los espacios accesibles por el público, preserven, a juicio de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, su integridad tipológica y formal, así como los valores arquitectónicos que motivaron su catalogación. No podrán autorizarse

obras tales que la edificación sobre el solar supere, en su conjunto, la superficie edificable que el plan atribuye con carácter general a la zona y grado en que se emplace. Se considerarán incluidas en este supuesto, a título de ejemplo, edificaciones complementarias en la planta baja, dentro de los límites de ocupación y edificabilidad establecidos por el plan en la zona de que se trate, con altura no mayor que la que tenga su forjado de techo en el edificio existente, y siempre que su cubrimiento no interfiera el normal funcionamiento de las plantas alzadas ni afecte desfavorablemente a la configuración de espacios libres en la manzana en la que se sitúe.

c) Obras de ampliación expresamente contempladas en la ficha catalográfica o documento equivalente correspondiente al edificio, acordes con sus características arquitectónicas y tales que no impliquen superación de los límites de aprovechamiento de la zona y el grado de que se trate. En ausencia de dicha determinación, corresponderá a la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico dictaminar, con la pertinente motivación, si son admisibles obras de aumento de volumen del edificio catalogado sin menoscabo del valor protegido, en forma de aumento de ocupación en planta o de altura; dichas obras no se autorizarán en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la zona y el grado pueda tener cabida en el volumen consolidado, exceptuados los cuerpos añadidos que pudieran distorsionarlo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.13 de estas normas.

6. En los edificios catalogados por su interés arquitectónico parcial, pertenecientes a los grupos b), c), d) o e), que no alcancen la edificabilidad propia de la zona y grado a que pertenecen y siempre que ello resulte compatible con los valores protegidos, podrán autorizarse obras de ampliación, con los límites propios de la zona y grado. Esta autorización seguirá el procedimiento descrito en el artículo 3.2.23 de estas normas.

7. Cuando se autorice la sola restauración de la fachada del edificio por no tratarse de un caso de protección del grupo a), se permitirán obras que supongan la sustitución del resto de las componentes del conjunto, siempre que se mantenga una relación adecuada entre la nueva obra y la fachada conservada, lo que exigirá, además de las condiciones que en cada caso pueda imponer, motivadamente la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico:

- Reconstrucción de los forjados en las mismas cotas que tuvieran los originales, al menos en la primera crujía o en un fondo de 4’50 m. Con este objeto, el Ayuntamiento podrá reducir las alturas libres mínimas que establecen las normas urbanísticas con carácter general para las distintas plantas.
- Reconstrucción del faldón de la cubierta vertiente hacia la fachada con la misma cota de alero que tuviera la solución original, salvo que en el trámite de aprobación de la propuesta de intervención se autorice, con las condiciones que procedan, la sobreelevación de galerías o paños de fachada que continúen la restaurada por encima de su coronación.
- Compartimentación interior que en sus encuentros con la fachada se adecue a la distribución de sus vanos, que no podrán quedar interrumpidos por elementos aparentes que los desfiguren o menoscaben la razón lógica de su composición.

8. Antes de la realización de cualquier tipo de obras en edificios catalogados por su interés arquitectónico, será necesario realizar un levantamiento gráfico de todo el edificio y de su entorno significativo, efectuándose la intervención a través de un proyecto en el que, además de las obras concretas a realizar en razón del fin perseguido, se analice y resuelva la relación de éstas con el conjunto y con el entorno, sin que en ningún caso se admita la alteración de los aspectos fundamentales del inmueble.

### Artículo 3.2.5. Interés ambiental

1. Las obras permitidas en este tipo de edificios protegidos, serán las tendentes a conservar aquellos aspectos que les proporcionan su interés ambiental; en particular, estas obras preservarán, salvo que expresa y motivadamente se indique otra cosa en el trámite de autorización por la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico a propósito de alguna de ellas, las siguientes características de los edificios:

- Altura.
- Volumen.
- Gálibo.
- Elementos compositivos y ornamentales.
- Relación de huecos y macizos.
- Materiales, textura y color.

2. En términos generales, en todos los edificios catalogados por su interés ambiental podrán acometerse obras de rehabilitación, de reconstrucción o de sustitución con obligación de mantener, como mínimo, aquellas partes de la construcción que se indiquen en el catálogo, tales como la fachada del edificio original u otros elementos comunes que pudieran ser de interés (zaguán, escalera, patio…)

El resto de las condiciones edificatorias, en el caso de procederse a la renovación vendrán definidas por las normas generales y las específicas de la zona y grado en que se sitúe el edificio.

La sustitución total de la edificación existente únicamente podrá realizarse en aquellos edificios que obtengan la declaración de ruina, y siempre que el Ayuntamiento no imponga condiciones expresas de preservación de determinados elementos.

Si, por haberse declarado expresamente la ruina del edificio, se procediera a la sustitución del edificio completo, incluida su fachada, deberían satisfacerse las condiciones expresadas en normas de la zona y grado en que se sitúe, siguiéndose además las condiciones que la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico imponga en cada caso para preservar unas condiciones ambientales equivalentes en el entorno en el que se situaba el edificio. El Ayuntamiento podrá exigir que la fachada del nuevo edificio, aun cumpliendo estas condiciones, se retrase hasta la «alineación natural» del solar, entendiéndose por tal aquella que resulte de unir las esquinas de los edificios adyacentes o de prolongar una línea mantenida con carácter general en todo el frente de la manzana; si no rebasa el 15% de la superficie original del solar, se

cederá gratuitamente al Municipio el suelo que quede libre de edificación en contacto con la vía pública.

3. En los casos en que se realicen sustituciones de la edificación con mantenimiento de la fachada, deberán respetarse las mismas condiciones que se expresaron en el párrafo sexto del artículo 3.2.4 para las renovaciones con restauración de fachada en edificios de interés arquitectónico no pertenecientes al grupo a).

4. Así mismo se permite su ampliación en los mismos supuestos que para los edificios de interés arquitectónico; las intervenciones de sustitución, ampliación u otro tipo se someterán al mismo procedimiento establecido para las intervenciones en éstos en el artículo 3.2.23 de estas normas.

### Artículo 3.2.6. Conjuntos urbanos.

1. El contenido del plan general podrá completarse y desarrollarse en los conjuntos urbanos caracterizados mediante planes especiales de conservación y mejora, de conformidad con lo expresado en apartado 4.º del artículo 3.2.2 de estas normas. Estos planes especiales determinarán la conservación del tejido urbano y sus tipos edificatorios, y atenderán de forma prioritaria las siguientes cuestiones:

a) Preservación de los valores característicos de la escena urbana, de manera que las intervenciones que se propongan no sólo no la distorsionen, sino que contribuyan a su mejora, recuperación y progresivo enriquecimiento.

b) Mantenimiento, cuando proceda, del parcelario histórico, y establecimiento de normas de sustitución de la edificación que preserven los valores del conjunto que motivan su protección, pudiéndose establecer limitaciones a su segregación y agregación, o a los efectos aparentes de estos actos jurídicos. Los planes incluirán análisis de las estructuras parcelarias de sus ámbitos, relacionadas con las características tipológicas de la edificación y su correspondencia con la morfología urbana, mediante los que se justificarán las normas de renovación residencial que establezcan.

c) Catalogación de los elementos singulares de interés comprendidos en su ámbito que no vinieran protegidos con el grado adecuado en los catálogos vigentes. La catalogación incluirá edificios, espacios urbanos, construcciones no arquitectónicas y elementos naturales.

d) Recuperación de la vitalidad funcional del ámbito ordenado, contribuyendo a reintegrarlo, si resulta necesario, al funcionamiento normal de la ciudad.

e) Mantenimiento y restauración de la población e implantación de actividades no residenciales acordes con las características históricas del tejido. Con este objeto, se podrán delimitar áreas de rehabilitación preferente o integrada.

f) Ubicación de los equipamientos, con privilegio de aquellos edificios catalogados que sean aptos para albergarlos.

g) Posibles alteraciones del espacio viario, que nunca podrán distorsionar sus características morfológicas históricas, aunque justificadamente puedan producirse para mejorar en lo imprescindible su condición funcional y para el esponjamiento exigido por el tejido residencial, ello cuando se garantice la adecuación del resultado final al objeto de la protección. No obstante, se procurará que este esponjamiento, cuando sea necesario, se produzca por habilitación de espacios libres en el interior de las manzanas, de modo que se afecte lo menos posible a las tramas viarias históricas.

h) Criterios para el tratamiento de las fachadas y del resto de los elementos constructivos visibles (composición general, materiales, color…), existentes o nuevos, acordes con los mecanismos históricos de renovación residencial, pero dando cabida al enriquecimiento futuro del patrimonio edificado con soluciones acordes con su tiempo y sin propiciamiento de soluciones pintoresquistas o fachadistas.

i) Criterios para el tratamiento de las instalaciones visibles desde la vía pública. Quedarán prohibidas las instalaciones urbanas, eléctricas, telefónicas y cualesquiera otras, aéreas o adosadas a la fachada. Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas y los dispositivos similares se situarán en lugares que no perjudiquen la escena urbana.

2. Salvo indicación expresa del propio catálogo, o de las ordenanzas y planes especiales correspondientes, cada uno de los elementos originarios de un conjunto se asimilará a todos los efectos al nivel de protección ambiental.

### Artículo 3.2.7. Protección arqueológica y paleontológica

1. Con objeto de proteger el patrimonio arqueológico y paleontológico que pudiera aflorar con motivo de la realización de obras de derribo, de excavaciones o de trabajos agrícolas en cualquier lugar del término municipal, cuando durante ellas tenga lugar cualquier hallazgo o indicio de existencia de materiales, objetos o estructuras procedentes de antiguas construcciones de posible valor arqueológico, deberán paralizarse inmediatamente las tareas, comunicando la propiedad el hecho al departamento del Gobierno de Aragón responsable del patrimonio cultural. Una vez comunicado el descubrimiento, se pondrá en marcha el proceso determinado por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural.

2. Con el mismo objeto y con independencia de lo dispuesto por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural para las zonas de protección y de prevención arqueológica, se tendrán en cuenta las siguientes normas específicas de las áreas de protección arqueológica y paleontológica:

a) Actividades arqueológicas y paleontológicas:

En todas las intervenciones que se realicen en zonas o áreas donde se conozca o presuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos, tanto en el casco urbano como en el ámbito del término municipal, se realizarán las actividades arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para su localización, excavación y estudio, de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

En particular, se considerará que constituye un área susceptible de este tipo de hallazgos el ámbito de la Ciudad Histórica (zona B).

Para la excavación sistemática será preceptivo que el solar se halle vallado.

b) Limitaciones en la edificación:

En aquellos casos en que la administración competente acuerde que los restos hallados deban ser conservados in situ, la edificación podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación en nivel de sótano, etc.) o totalmente en casos excepcionales (prohibición total de edificación), sin perjuicio de las compensaciones o indemnizaciones que procedan conforme a la legislación vigente.

Podrán modificarse mediante estudios de detalle las condiciones de posición y de altura de los edificios para hacer compatible la conservación in situ de restos arqueológicos, en los términos establecidos por el artículo 3.2.16 de estas normas.

### Artículo 3.2.8. Locales comerciales

1. En los locales comerciales catalogados se admitirán obras de conservación, restauración y acondicionamiento.

En las obras de conservación y restauración se emplearán materiales y técnicas acordes con las utilizadas en los elementos preexistentes.

Las obras de acondicionamiento se limitarán a la imprescindible adecuación a las condiciones funcionales, de seguridad o accesibilidad que exija el uso actual o proyectado; no podrán desvirtuar el valor protegido, respetarán los elementos y espacios indicados en el catálogo, y no introducirán nuevos elementos que no mantengan una coherencia formal con el resto del establecimiento.

2. La autorización de nuevas obras en un local catalogado exigirá la eliminación o sustitución de los añadidos que se consideren impropios o que afecten desfavorablemente al establecimiento. Podrán exceptuarse de esta limitación las labores de conservación o reparación de los elementos protegidos.

3. Cuando la catalogación de un local comercial incluya la protección de su rotulación, ésta no podrá alterarse por las obras que en el futuro se autoricen. Cuando se verifique un cambio de actividad, podrá añadirse una nueva y discreta rotulación además de la anterior, salvo que la comisión de patrimonio competente entienda posible su modificación sin menoscabo de su valor.

4. No se autorizará el cambio de uso o actividad en un local catalogado si las obras precisas para adaptarlo exigen destruir o alterar gravemente sus elementos protegidos.

5. Cuando se derribe un edificio que incluya un local catalogado, las áreas y elementos que, en aplicación del catálogo, indique la comisión de patrimonio competente se preservarán y reintegrarán al nuevo edificio, al menos con iguales dimensiones y el trazado que tenían originalmente. Excepcionalmente, la comisión podrá admitir la reconstrucción del local o de algunas de sus partes constitutivas en otro edificio, preferentemente próximo.

6. En tanto no esté aprobado definitivamente el catálogo de locales comerciales de interés, se considerarán protegidos todos los incluidos en el proyecto de catálogo que se sometió a exposición pública por acuerdo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 23 de julio de 2007 (BOP 14/8/2007), con las condiciones expresadas en sus fichas.

En todos los casos, se entenderá que la catalogación afecta a todos los elementos exteriores e interiores, inmuebles o muebles, que conforman la decoración del local, salvo que la ficha indique otra cosa expresamente o la comisión de patrimonio competente informe que se trata de añadidos discordantes o carentes de valor.

### Artículo 3.2.9. Monumentos públicos y elementos urbanos singulares

1. En los monumentos y elementos urbanos singulares catalogados sólo se permitirán operaciones de conservación, mantenimiento, consolidación y restauración. Estas últimas requerirán la aprobación previa de un proyecto redactado por técnicos competentes.

2. Sólo se permitirá la restitución de partes desaparecidas de un monumento o elemento urbano singular cuando se base en el proyecto original, documentos de época, dibujos o fotografías que permitan reproducirlas con suficiente precisión.

3. Sólo en casos excepcionales se permitirá el desplazamiento de un monumento o elemento urbano singular que se sitúe en el lugar para el que fue proyectado o cuya larga historia lo asocie al emplazamiento que ocupa.

4. En ausencia de un catálogo específico que desarrolle lo dispuesto en estas normas, se consideran protegidos todos los monumentos conmemorativos públicos, fuentes, puertas y elementos urbanos de similar naturaleza con antigüedad igual o superior a 100 años en el momento de la aprobación inicial de la modificación número 154 del plan general [23 de noviembre de 2018].

5. También se entenderán protegidas todas las placas de rotulación de calles, plazas, manzanas o edificios que el Ayuntamiento incluya en un catálogo específico o, en su defecto, puedan tener una antigüedad igual o superior a 100 años en el momento de la aprobación inicial de la modificación número 154 del plan general. Estas placas deberán mantenerse en su lugar, adecuadamente conservadas y, si fuera preciso, restauradas, o reponerse en una posición análoga si se rehabilitaran o sustituyeran los edificios. Cuando la conservación en el mismo sitio sea imposible o pueda provocar confusión, el Ayuntamiento determinará las medidas que procedan, entre las que podrá estar el traslado del rótulo, previo informe de la comisión de patrimonio competente y prefiriéndose siempre el mantenimiento en la vía o inmueble a que se refiera.

6. En el ámbito del proyecto de urbanización del ensanche de las Casas Baratas, se considerarán protegidas las tapas de registro del alcantarillado colocadas en 1929 y aún subsistentes (Fernando el Católico, Baltasar Gracián, Arzobispo Apaolaza, Cortes de Aragón, Félix Latassa, Andrés Piquer, Luis Vives, Santa Teresa de Jesús, Ram de Viu, Mariano Supervía, La Ripa, Luis Vives, Bruno Solano, San Juan de la Cruz…), reconocibles por su diseño art déco y el rótulo «SOCIEDAD ZARAGOZANA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 1929» en el contorno. El Ayuntamiento se esforzará por mantenerlas en su lugar, en buen estado y sin adherencias de asfalto o cemento.

### Artículo 3.2.10. Parques, arboledas, paseos y jardines históricos

1. Los parques, arboledas, paseos y jardines catalogados deberán ser mantenidos y protegidos por sus propietarios, repoblándose cuando sea necesario con especies vegetales iguales o justificadamente más adecuadas que las originales.

Salvo que se trate de añadidos manifiestamente faltos de valor o en el catálogo se indique lo contrario, los muros, verjas, puertas, fuentes, estatuas, quioscos, balaustradas y demás elementos construidos existentes en los parques y jardines catalogados se considerarán partes integrantes de éstos y tendrán un nivel de protección análogo al de los monumentos públicos y elementos urbanos singulares.

2. Los elementos de mobiliario, alumbrado y señalización que se dispongan en los parques, jardines, paseos y arboledas protegidas deberán estar en consonancia con su época y sus características generales. Se reproducirán los modelos originales, literalmente o reinterpretados, cuando sea posible y los lugares en que se sitúen no hubieran sufrido transformaciones que lo hicieran improcedente.

3. Se prohíbe la colocación de publicidad comercial en el interior de los parques y jardines catalogados, salvo que se asocie a actuaciones de rehabilitación del propio bien protegido patrocinadas por la firma anunciante.

Se prohíbe igualmente la colocación de cables, antenas o conducciones vistas, salvo que se trate de instalaciones provisionales.

En las zonas ocupadas o que pueda ocupar en el futuro la vegetación se prohíbe la construcción de obras bajo rasante que pudieran dificultar el adecuado desarrollo de su sistema radicular o alterar el nivel freático. Los tratamientos del terreno tendrán en cuenta las necesidades de aireación del suelo.

4. Los proyectos de restauración o reforma de parques, jardines, arboledas o paseos catalogados por su interés cultural incluirán una memoria de evolución histórica debidamente documentada y un estudio exhaustivo de su estado actual, que contemple todos aquellos aspectos sobre los que se haya de intervenir y especifique el estado de sus especies vegetales. Las actuaciones propuestas se justificarán con referencia a esos dos documentos.

5. Para preservar las características ambientales de los elementos catalogados y evitar actuaciones que puedan deteriorarlos, se requerirá autorización del órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico en toda intervención que se produzca en su interior, construcciones de nueva planta o renovadas en el aspecto de sus fachadas, medianeras visibles, cubiertas o zaguanes que estén incluidas o se sitúen en parcelas limítrofes, y aquellas que, aun no encontrándose en estas posiciones, sean perceptibles desde los elementos protegidos y, por las características de las actuaciones propuestas, puedan perjudicar a su carácter o perturbar su disfrute.

Cuando la actuación se realice en el interior del espacio protegido, antes de pronunciarse el órgano encargado de velar por la protección del patrimonio informará el servicio municipal competente en medio ambiente o en parques y jardines, según la naturaleza de aquél.

No será necesaria la autorización cultural cuando una actuación no suponga la transformación del bien, por tratarse de reposición de especies vegetales, regeneración de parterres, caminos u otros elementos degradados, sustitución de piezas de mobiliario, juegos o iluminación por otras análogas, obras normales de conservación o reparación, etc.

6. En ausencia de un catálogo específico que desarrolle lo dispuesto en estas normas, se considerarán protegidos los elementos que se detallan a continuación, además de los comprendidos dentro de conjuntos urbanos declarados o incoados:

- Paseo de Sagasta.
- Paseo de la Constitución.
- Gran Vía.
- Paseo de Fernando el Católico y plaza de San Francisco.
- Plaza de los Sitios.
- Parque Grande José Antonio Labordeta.
- Parque de Pignatelli.
- Quinta Julieta.
- Tramo del cauce del Ebro comprendido dentro de la Z40, incluidos el meandro de Ranillas, los terrenos comprendidos entre éste y el cinturón, y la huerta de Las Fuentes.
- Tramo del cauce del Gállego comprendido dentro de la Z40.
- Tramo descubierto del cauce del Huerva comprendido dentro de la Z40.
- Tramo del cauce del Canal Imperial de Aragón comprendido dentro de la Z40.

### Artículo 3.2.11. Espacios públicos urbanos

1. Coherentemente con lo dispuesto en la sección primera del capítulo 8.2 de estas normas, el catálogo de espacios públicos urbanos que las desarrolle contendrá prescripciones relativas al tratamiento de la pavimentación, del mobiliario urbano y de la vegetación, indicando los elementos existentes protegidos y las actuaciones admitidas sobre ellos.

Así mismo incluirá criterios para la adecuación de las medianeras visibles desde la vía pública y de las instalaciones e infraestructuras, con supresión de tendidos aéreos de las redes de telefonía y electricidad, para el tratamiento superficial de la edificación perimetral y, en los casos en que se admita, para su sustitución.

2. Cuando sea oportuno, el catálogo de espacios públicos se completará con la catalogación de los edificios perimetrales que lo merezcan, con los grados indicados en los apartados 1 a 3 del artículo 3.2.2.

3. Mientras no esté aprobado el catálogo de espacios públicos, se considerarán protegidos con grado de interés arquitectónico parcial (d) referido a los edificios de que formen parte:

- Todos los soportales realizados con cantería enteriza en el paseo de la Independencia.

— Las columnas de hierro fundido diseñadas por Ricardo Magdalena para la plaza del Mercado (1897) y todos los soportales anteriores a ellas conservados en este lugar.

— Todos los soportales realizados con cantería enteriza en la plaza de San Francisco.

### Artículo 3.2.12. Cementerios históricos

1. Cualquier actuación, pública o privada, que se sitúe en cementerios o partes de ellos que tengan algún tipo de protección en aplicación de la legislación sobre patrimonio cultural o de un catálogo municipal, o que afecte a elementos protegidos a título individual, requerirá el informe previo favorable del órgano competente, que se atendrá a los criterios generales contenidos en este artículo y en el catálogo. Se excluyen de este requisito aquellas actuaciones que no supongan la transformación del bien, tales como la reposición de especies vegetales, el mantenimiento de caminos u otros elementos degradados, la sustitución de piezas de mobiliario o iluminación por otras iguales, obras normales de conservación o reparación, etc.

En los elementos sepulcrales que hayan sido objeto de protección singular mediante su incorporación a un catálogo, se admitirán sólo actuaciones de conservación, consolidación y restauración.

En los elementos catalogados con carácter arquitectónico y una función distinta de la sepultura, tales como iglesias, salas de ceremonias, depósitos, salas de autopsias, oficinas y demás dependencias funerarias, podrán realizarse las obras que permita la ficha correspondiente del catálogo, con criterios análogos a los que condicionan la intervención en edificios catalogados convencionales.

2. Las actuaciones sobre las áreas comunes de los cementerios o partes de ellos fundadas antes de 1959, aun cuando no gocen de protección cultural expresa, respetarán la estructura original de los andadores, espacios libres, parcelación y disposición de elementos construidos, y tenderán a recuperarla si hubiera sido objeto de distorsiones. Cuando un proyecto prevea modificar alguna zona concreta, deberá justificar tanto la necesidad objetiva de esa alteración, como el respeto a la estructura histórica del recinto.

Se mantendrán en adecuadas condiciones todas las especies vegetales existentes en las zonas generales de los cementerios históricos, sin eliminar ningún ejemplar vivo que no esté afectado por una enfermedad irreversible o que sea incompatible con la función funeraria. Todo ejemplar eliminado deberá sustituirse por otro de porte suficiente e igual especie, salvo que el servicio municipal competente recomiende otra más adecuada.

Los titulares de los cementerios procurarán la continua mejora de su calidad paisajística, en particular:

a) Cuidando de la limpieza y la eliminación de especies vegetales parasitarias en las zonas generales de los recintos, y exigiendo el cumplimiento de las obligaciones de conservación atribuidas a los titulares de los enterramientos.

b) Cuidando el arbolado y aumentándolo con las especies acostumbradas en estos establecimientos o ya abundantes en ellos, tales como cipreses, olivos, árboles de la vida, pinos, etc. Los ejemplares se dispondrán en consonancia con los distintos espacios y de modo que no oculten los enterramientos ni puedan dañarlos con sus ramas o raíces.

c) Acondicionando la superficie del terreno no ocupada por los andadores ni las sepulturas para que presente un aspecto agradable, natural y, a la vez, de fácil limpieza y mantenimiento. Se procurará la plantación de especies aromáticas y tapizantes, especialmente en los márgenes de los andadores.

Se prohíbe la colocación de mensajes publicitarios en el interior de los cementerios históricos. Así mismo, el Ayuntamiento denegará la autorización de rótulos publicitarios exteriores a él pero visibles, por su posición, desde sus perspectivas principales.

3. Los titulares de los enterramientos deberán mantenerlos en perfectas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, reparando los desperfectos que pudieran sufrir y velando por su limpieza.

4. Las sepulturas situadas en áreas funerarias protegidas se acomodarán a los modelos históricamente consolidados en ellas, evitándose disposiciones, dimensiones, materiales, texturas y efectos disonantes o demasiado llamativos. Se prohíben además los materiales sucedáneos, sintéticos o de mala conservación, y se recomienda el uso de los siguientes:

a) Ladrillo.

b) Piedra de Calatorao, La Puebla de Albortón, Novelda, Fonz, Tafalla, Floresta y otras canteras de calizas y areniscas con uso tradicional en los cementerios del término municipal o apariencia análoga a ellas, con acabado mate y letras y motivos grabados; el mármol se utilizará preferentemente en lápidas y motivos escultóricos y ornamentales.

c) Verjas y cadenas de forja o acero tipo «corten» o en acabado mate.

d) Bronce, en motivos escultóricos y ornamentales.

e) Azulejo esmaltado, en los nichos.

Se respetarán además las siguientes normas particulares de cada tipo de enterramiento:

a) En los nichos y columbarios, no se admitirá la colocación de lápidas y ornamentos funerarios que sobresalgan del paramento frontal del nicho. Se prohíbe ocupar pared exterior al espacio de la concesión o los andadores y galerías antepuestos a las manzanas. Salvo elementos de larga tradición como búcaros, candelabros o crucifijos de tamaño proporcionado, se prohíbe colocar objetos entre la lápida de cierre y el marco, así como persianas o toldos antepuestos.

b) En las sepulturas de tierra se prohíbe ocupar terreno exterior al de la parcela. Cuando ésta sea de una sepultura doble, podrá ocuparse el espacio intermedio entre las dos parcelas sencillas adquiridas.

Sean sencillas o dobles, las sepulturas serán subterráneas, pudiendo disponerse sobre el terreno únicamente la lápida, túmulo, estela o elemento escultórico que constituya su decoración. Dentro del espacio de la concesión podrán colocarse arbustos y flores naturales de altura no superior a un metro; su conservación será a cargo de los interesados y no podrán invadir los andadores ni perjudicar a las sepulturas vecinas.

c) Las capillas familiares y semicapillas se construirán de acuerdo con los proyectos generales aprobados, si los hubiera, sin introducir alteraciones ni innovaciones. Se prohíbe superponer al paramento exterior cualquier elemento arquitectónico, ornamental o indicativo que no esté expresamente previsto en dichos proyectos. El cerramiento de los vanos responderá también al proyecto, sin posible alteración por el titular.

d) En las parcelas para panteones se prohíbe la erección de construcciones con aspecto de caseta o impropio de la calidad suntuaria de este tipo de elementos. En particular, se evitarán las paredes exteriores terminadas con revoco sencillo y pintura, los bloques de hormigón o materiales similares, las cubiertas plásticas, de tejas de hormigón o de metales que no tengan la nobleza que es propia de estas construcciones, o las carpinterías de PVC o aluminio.

e) Los jardines cinerarios están destinados exclusivamente al esparcimiento de cenizas cadavéricas, sobre las zonas de grava y evitando la formación de cúmulos. Se prohíbe el depósito, en el suelo o los muretes de delimitación, de urnas, objetos de cualquier tipo, adhesivos, placas y demás elementos de identificación. No podrán colocarse flores fuera de los lugares destinados a ellas.

En todos los tipos de enterramiento, se prohíbe colocar fuera del espacio estricto de la parcela o sin la exigida autorización expresa cualesquiera elementos accesorios o auxiliares, tales como bancos, jardineras, piezas ornamentales, toldos, etc.

No se autorizará la colocación de elementos impropios del lugar, ofensivos, de mal gusto, de aspecto estridente o antiestético, o que, por su tamaño o disposición, obstaculicen la visión de otros elementos de interés.

5. En las áreas funerarias protegidas, sólo se permitirá suprimir o alterar elementos de una sepultura existente cuando se trate de enterramientos sin valor cultural reconocido, añadidos que perturben la imagen original u obras imprescindibles para adecuar el enterramiento a la normativa mortuoria vigente o a las necesidades inobjetables de un nuevo titular, y siempre que supongan las mínimas alteraciones posibles y éstas no deterioren el bien protegido. En general, se preferirá la adición de nuevos elementos, sin causar daños irreversibles a los anteriores, a su sustitución.

Cuando un enterramiento catalogado haya alcanzado tal deterioro que sea inviable su uso y su recuperación a juicio del órgano competente para la protección de patrimonio, podrá admitirse su desmantelamiento con la condición de que, simultáneamente, se recuperen cuantos elementos se pueda en un nuevo enterramiento emplazado en la zona catalogada del mismo cementerio. A falta de un titular interesado en su recuperación, el Ayuntamiento dispondrá de esos elementos para posibilitar su reutilización futura del modo que estime más oportuno.

Cuando por razones de fuerza mayor se reforme una escultura o grupo escultórico catalogados, ya estén emplazados en panteones, sepulturas perpetuas o lugares públicos, sus elementos deberán mantener la altura con respecto al terreno y las relaciones mutuas con que fueron concebidos.

6. En las zonas protegidas del cementerio de Torrero, los proyectos de capillas y semicapillas, cierres y elementos arquitectónicos integrados en éstos se realizarán con elementos verticales de ladrillo visto y cubiertas de teja, en consonancia con los elementos realizados por el Ayuntamiento desde la aprobación del proyecto de reforma parcial de 1896.

En este cementerio, se extremará el cuidado por el mantenimiento del ambiente histórico en la autorización de nuevos enterramientos o reforma de los existentes cuando se sitúen en el andador Costa, los tramos inmediatos a derecha e izquierda de los andadores A y B, el andador de la Fosa Común y el núcleo central de la ampliación de 1875 (cuadros 10 a 41).

El cierre de los nichos del memorial de los Caídos de la ampliación de 1936/37 se realizará obligatoriamente con azulejo de Muel y diseño armónico con los cierres utilizados en la obra original.

## SECCIÓN TERCERA: RÉGIMEN COMÚN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

### ARTÍCULO 3.2.13. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE EDIFICIOS CATALOGADOS

1. Salvo el régimen específico establecido para los bienes de interés cultural por la legislación vigente en razón de la materia, el aprovechamiento urbanístico en los solares que soportan edificios catalogados por el planeamiento es el que el plan general asigna para la zona y el grado 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, conforme a lo expresado en el artículo 1.2.5 de estas normas. 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 capítulo.

Se entenderá que los límites de zona y grado a que se refiere el párrafo anterior son los determinados por la aplicación de las normas de aprovechamiento al solar en el que se sitúa el edificio catalogado, supuesta su inexistencia, y sin consideración, en ningún caso, de incrementos sobre el valor de zona del aprovechamiento objetivo por concurrencia de normas excepcionales que permitan mayores volúmenes edificados en situaciones singulares, tales como la que regula el fondo mínimo.

2. En los casos en que las normas específicas de la zona determinan individualizadamente la altura para cada solar, se considerará que al que soporta o soportaba el edificio catalogado se le asigna una altura igual a la menor asignada a cualquiera de los solares con igual calificación que sean colindantes con él en el mismo tramo de calle o plaza, salvo que se indique expresamente una altura específica diferente en los planos de regulación o, en su caso, en la ficha catalográfica correspondiente. En el caso de que el plan no le asigne expresamente altura ni linde con otros solares de la misma calificación a los que sí se le indique, se tendrán en cuenta los edificios no colindantes más próximos cuyas características urbanísticas resulten asimilables. En el caso de edificios de equipamiento cuyas características tipológicas no permitan su asimilación a los edificios residenciales característicos de la zona, su altura de referencia será la que efectivamente posean.

3. Cuando la superficie edificada en edificios catalogados supere el aprovechamiento objetivo correspondiente a la zona y grado en que se incluyan, el exceso de aprovechamiento no podrá ser objeto de los procedimientos de compensación de excesos previstos en el artículo 1.2.5, considerándose incorporado al patrimonio del titular mientras subsista el edificio. Quedan exceptuados los cuerpos añadidos a la edificación sin valor específico protegible, a los que se aplicará el régimen contenido en el apartado tercero de este artículo.

Se considerará que subsiste el edificio catalogado, a los efectos señalados en el párrafo que antecede, exclusivamente cuando se realicen en él obras de restauración o de rehabilitación global. Siempre que se proceda a su reconstrucción o sustitución, aun con mantenimiento de elementos tales como la fachada, el zaguán, la caja de escalera y otros similares (incluso crujías o cuerpos edificados completos), el volumen edificado deberá adaptarse a las condiciones vigentes con carácter general en la zona y el grado en que se sitúe.

4. A los efectos previstos en el apartado anterior, el volumen correspondiente a cuerpos añadidos a la edificación sin valor específico protegible, modificaciones que distorsionen inapropiadamente su envolvente o ampliaciones sobre su estado original que desfiguren o alteren las condiciones originales del edificio, sólo podrá ser considerado en el cómputo del aprovechamiento urbanístico incluido en el volumen consolidado del edificio catalogado en la medida en que no se supere, en total, el aprovechamiento propio de la zona y grado en que se sitúe el solar.

Si no consta en el catálogo, la determinación de dichos elementos en los inmuebles de interés arquitectónico global y en los de interés monumental que no estén declarados o incoados como bienes de interés cultural se establecerá, motivadamente, en el acuerdo de aprobación de la correspondiente propuesta de intervención que adopte la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico con carácter previo a la licencia, sin perjuicio de la legislación en materia de patrimonio cultural.

La superficie edificable dimanada del volumen construido correspondiente a los elementos antedichos, cuando se considere constitutiva del aprovechamiento urbanístico del solar, podrá realizarse mediante obra nueva en distinta situación, de forma que sea compatible con dicha preservación. Si no fuera posible, los añadidos deberán suprimirse, sin que se adquiera derecho a indemnización más que cuando el edificio se vea, así, forzado a no alcanzar el aprovechamiento propio de la zona y grado.

Las intervenciones de restauración y rehabilitación se condicionarán a la eliminación de dichos añadidos.

### ARTÍCULO 3.2.14. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EDIFICIOS DE INTERÉS MONUMENTAL Y ARQUITECTÓNICO GLOBAL

1. En los solares que soporten edificios catalogados por el planeamiento en razón de su interés monumental o arquitectónico de interés global (grupo a), el aprovechamiento materializable queda restringido al que resulte autorizable en cada caso en virtud de la legislación específica y de lo establecido en los artículos 3.2.3 y 3.2.4 de estas normas, con consideración de lo dispuesto en los párrafos siguientes.

2. En términos generales, todos los edificios catalogados pertenecientes a estos dos grupos podrán materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su volumen consolidado, entendiéndose por tal el que resulte encerrado por la superficie exterior de los muros de fachada o medianera, miradores, cubiertas y demás elementos que lo aíslen con respecto a la atmósfera exterior, con detracción del volumen correspondiente a patios, soportales y demás elementos no cerrados que se incluyan en su volumen.

Cuando en una intervención arquitectónica se supriman partes consolidadas del edificio, la superficie edificada correspondiente sólo podrá recuperarse si con ella el conjunto no supera la edificabilidad, altura, ocupación y demás parámetros determinados para la zona y grado que le atribuya el plan general..

3. Dentro del volumen consolidado podrán autorizarse obras que supongan incremento de la superficie edificada computable a efectos de edificabilidad, según el artículo

2.2.19, siempre que no se supere la edificabilidad propia de la zona y grado en que se sitúe el edificio, que resulten acordes con las normas generales del plan, que no supongan menoscabo de los valores que hubieran motivado la catalogación del bien y que cuenten con acuerdo motivado favorable del órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural. En particular, podrá autorizarse una mayor superficie edificable en el espacio situado bajo la cubierta o dentro del volumen consolidado de las plantas baja y bajo rasante.

4. En los edificios de interés arquitectónico global podrán autorizarse los aumentos de volumen expresados en el apartado 4 del artículo 3.2.4.

5. En parcelas que contengan edificios de interés monumental o arquitectónico global, podrán autorizarse obras de nueva planta diferenciadas del edificio catalogado situadas sobre el mismo solar, siempre que el acuerdo correspondiente del órgano competente en materia de protección del patrimonio considere que no afectan desfavorablemente a los valores que motivan su protección y dentro de los límites establecidos con carácter general por las normas específicas de la zona y el grado correspondiente.

En este caso, y con el fin de permitir la materialización del aprovechamiento en la zona de la parcela en que se sitúe la edificación que absorbe el derecho, mediante estudios de detalle podrán establecerse variantes en posición de la construcción o elevaciones de la altura o la ocupación del edificio por encima de los límites establecidos con carácter general para la zona y grado, siempre que la solución propuesta sea compatible con las características del entorno y los requerimientos de protección del edificio catalogado a juicio del órgano competente en materia de protección del patrimonio, y que se garantice la satisfacción de las condiciones de iluminación, ventilación, dimensiones de patios, requisitos de vivienda exterior, distancias con respecto a otros edificios y cuantas otras relacionadas con la habitabilidad fueran exigibles con carácter general al edificio y a los de su entorno que pudieran verse afectados por la reordenación.

Los estudios de detalle que contengan esta previsión constarán de la documentación mínima exigida en el artículo 4.1.6 de estas normas, incluyendo en el estudio comparativo de edificabilidades el cálculo de la admitida en el solar de acuerdo con las condiciones generales de la zona, la edificabilidad lucrativa que no puede consumarse por exigencias de conservación del edificio catalogado, y la justificación de que la ampliación sobre las condiciones de zona es la necesaria para compensar dicha pérdida y que adopta la disposición urbanística más adecuada de las que pudieran plantearse.

6. Podrán autorizarse también, de acuerdo con el artículo 2.2.14 de estas normas, aquellas obras que resulten ineludibles para la adecuación del edificio catalogado a la normativa vigente sobre accesibilidad o protección contra incendios, siempre que con ellas no se menoscaben los valores que hubieran motivado la catalogación del bien y que cuenten con acuerdo motivado favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, sin perjuicio de la legislación en materia de patrimonio cultural.

7. Cuando, por haber recaído sobre él la declaración legal de ruina, un edificio catalogado por su interés monumental o por su interés arquitectónico global (grupo a) sea sustituido por edificación de nueva planta, el aprovechamiento urbanístico será el que con carácter general otorgue al suelo el planeamiento en razón de la zona y el grado en que se sitúe.

### Artículo 3.2.15. Aprovechamiento urbanístico en edificios de interés arquitectónico parcial y ambiental

En los edificios catalogados en virtud de su interés arquitectónico parcial o de su interés ambiental, podrá materializarse, en los términos expresados en los artículos 3.2.4 y 3.2.5, el aprovechamiento propio de la zona y grado en que se sitúen, salvo que la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico considere que resulta incompatible con el valor protegido del edificio.

### Artículo 3.2.16. Modificaciones de altura y posición en solares que soporten restos arqueológicos

Mediante estudios de detalle, se permite el establecimiento de retranqueos u otras variantes de posición de las edificaciones con respecto a las normas generales de la zona, con el fin de hacer compatible su construcción con la conservación in situ de hallazgos arqueológicos de especial relevancia histórica o mérito artístico.

Dichos retranqueos, así como las detracciones de superficie construida lucrativa computable a efectos de edificabilidad a que pudiera obligar la conservación de los restos arqueológicos, podrán compensarse, mediante estudios de detalle, con el aumento del fondo o la elevación de la altura del edificio por encima de los límites establecidos con carácter general, siempre que los excesos se reduzcan al mínimo necesario una vez agotadas las posibilidades admitidas por la normativa de la zona y que la solución propuesta sea compatible con las características del entorno a juicio del órgano competente en materia de protección del patrimonio. La superficie edificable susceptible de compensación por causa de afección por restos arqueológicos será la que se pierda de la reconocida con carácter general a la zona y el grado correspondientes, sin considerar la que derivaría de normas como la de fondo mínimo.

Los estudios de detalle que contengan esta previsión constarán de la documentación mínima exigida en el artículo 4.1.6 de estas normas, incluyendo en el estudio comparativo de edificabilidades el cálculo de la admitida en el solar de acuerdo con las condiciones generales de la zona, la edificabilidad lucrativa que no puede consumarse por exigencias de conservación de los hallazgos arqueológicos, y la justificación de que la ampliación sobre las condiciones de zona es la necesaria para compensar dicha pérdida.

### Artículo 3.2.17. Rehabilitación de fachadas en inmuebles catalogados

1. En la rehabilitación o reforma de fachadas de edificios catalogados o situados en conjuntos protegidos y entornos de bienes de interés cultural, se pondrá especial atención en el cumplimiento de las condiciones generales indicadas en el artículo 2.5.4 y en el resto del capítulo 2.5 de estas normas.

2. Los proyectos de rehabilitación y reforma que afecten a las fachadas y demás elementos determinantes del aspecto exterior de los edificios utilizarán técnicas propias

de la época en que se construyeron siempre que sea posible y conveniente a juicio de la comisión de patrimonio.

Los órganos competentes en la protección del patrimonio velarán por el mantenimiento y la utilización, cuando corresponda, de técnicas y materiales tradicionales de construcción.

Si las catas verticales ejecutadas con motivo de las obras u otras fuentes de información revelaran acabados originales en piedra o ladrillo visto, zaboyado, revestimientos, carpinterías o cerrajerías de determinadas características constructivas y cromáticas, en el acto de autorización podrá exigirse su recuperación.

Se evitará el decapado de fachadas revocadas para sacar a la vista fábricas de ladrillo que en origen se dejaron ocultas o fueron picadas más adelante para facilitar el agarre de capas de mortero.

3. En edificios catalogados no se admitirá el desplazamiento de carpinterías para enrasarlas con la fachada o adelantarlas a ella; esta prohibición incluye los escaparates y vanos de los locales de planta baja, que mantendrán un retranqueo mínimo de 25 cm con respecto al plano de fachada, salvo que en el edificio original se hubiera dispuesto una distancia menor.

Tampoco se permitirá la sustitución de carpinterías de madera por PVC o aluminio, salvo que la comisión de patrimonio competente lo entienda conveniente por causa de actuaciones precedentes en el mismo edificio, o lo considere adecuado en obras de rehabilitación general de la fachada, en cuyo caso se procurará que la sustitución sea lo menos perceptible posible.

### Artículo 3.2.18. Tratamiento cromático de las fachadas en inmuebles y zonas de interés cultural

1. Salvo las excepciones expresamente indicadas, en edificios empezados a construir antes de mayo de 1912, en los situados en zona B (ciudad histórica), en los protegidos por el catálogo de inmuebles de interés y en otras construcciones donde el Ayuntamiento lo considere procedente, se aplicarán el estudio cromático, las cartas de colores de fachadas, zócalos, recercados, ornamentos, carpinterías y cerrajerías, y los criterios de utilización que asumió la Comisión Municipal de Patrimonio Cultural por acuerdos de 7 de julio de 2006 y 16 de marzo de 2007, o aquellos que, dentro de lo previsto por estas normas, los amplíen o sustituyan.

Para ello, el Ayuntamiento podrá aprobar una norma u ordenanza complementaria del catálogo de edificios y conjuntos de interés, que detallará la elección de los colores en función de la edad, las características tipológicas, el grado de protección y la localización concreta de los edificios.

2. Mientras no se apruebe dicha norma, se aplicará la siguiente regulación:

a) Restauraciones y reformas de edificios construidos con técnicas tradicionales que estén protegidos en cualquiera de los grados contemplados por el plan general y la ley de protección del patrimonio cultural de Aragón, y construcciones anteriores a mayo de 1912:

— Antes de la intervención se realizarán catas de decapado en la fachada (paramentos verticales, elementos ornamentales, etc.) y las investigaciones de archivo que fueran precisas para averiguar los colores utilizados en la obra original.

— Si la investigación indicada proporciona resultados precisos, en la obra se utilizarán en los elementos correspondientes esos colores u otros de su misma gama, estén o no incluidos en la carta municipal de referencia y privilegiando los colores aplicados a la obra original sobre las posteriores reformas, salvo excepción motivada y admitida por órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural, en razón de la inadecuación del color original a las actuales condiciones de entorno o de otra causa análoga.

— Si la investigación no proporciona resultados adecuados, se considerarán dos posibilidades, salvo excepción motivada por las circunstancias particulares que concurran y admitida por el órgano competente en materia de protección del patrimonio:

- Si la fachada del edificio hubiera estado originalmente pintada, se elegirá un color de la carta de colores de referencia acorde con las características estilísticas y la época del edificio, u otro similar extraído de la carta de colores de otra empresa, que aprobará el órgano competente en la protección del patrimonio.

  Si todo el plano de la fachada se pinta del mismo color principal, se elegirá una tinta preferentemente clara y suave, sobre la que destacarán en distinto tono o color los aleros, cornisas, impostas, recercados y demás elementos ornamentales. Salvo excepción justificada, las impostas y los recercados de vanos se pintarán en el mismo color.

  Para reforzar la composición de la fachada, podrán utilizarse colores diferentes en los estratos horizontales de que conste, eligiéndose una tinta preferentemente suave y clara para el cuerpo central y dominante del plano de fachada; en la planta baja o baja más entresuelo, podrá elegirse una pintura lisa más oscura o imitarse el aspecto de la sillería conforme a la práctica tradicional en la zona; si también se distingue, se empleará un color o tono más claro para el ático, la planta inmediata a la cubierta o las añadidas a la construcción original.

  En los zócalos no se utilizarán colores muy claros, como los denominados en la carta de color de referencia E8.20.70 R, F2.15.85, F6.07.82, G0.08.84 R, L0.15.55 y N0.10.60, ON.00.90. El color C8.10.50 R sólo se utilizará en zócalos.

  En todo caso, la composición cromática tendrá en cuenta el efecto conjunto de la fachada y de su entorno, considerando la distinta proporción de superficie de los distintos elementos y procurando el necesario contraste entre ellos, sin acentuar elementos impropios de su concepción original.

- Si el edificio correspondiera a épocas o estilos, como el modernismo local, en que no se pintaban las fachadas, se determinará si procede o no la pintura y, en su caso, la elección de colores o gamas entonadas con los materiales originales (piedra, cerámica, etc.) mediante igual procedimiento.

b) En restauraciones y reformas de edificios no adscritos a rasgos estilísticos tradicionales, tales como los racionalistas, se mantendrán o recuperarán siempre que se conozcan los colores y texturas determinados por sus proyectos originales. Cuando sea imposible disponer de esa información, las comisiones de patrimonio podrán admitir o exigir tratamientos de color que difieran e incluso contrasten con los exigidos comúnmente, siempre que respondan a los rasgos estilísticos propios del edificio.

c) Dentro de la zona B, en edificios de nueva planta y en reformas de edificios distintos de los contemplados en los anteriores apartados a) y b), el proyecto determinará expresamente los colores a aplicar en todos los elementos pintados visibles desde el espacio público, elegidos en la carta municipal de colores de referencia y pendientes de la aprobación del órgano responsable de la protección del patrimonio cultural.

En edificios de equipamiento, podrán aceptarse tratamientos singulares cuando este órgano lo considere justificado.

d) Tanto en edificios de nueva planta como en la reforma de los existentes, los nuevos materiales visibles desde el exterior se atendrán a criterios de integración compositiva y cromática en su entorno urbano y, en su caso, en la construcción donde se coloquen.

En restauraciones y reformas, los elementos pétreos o de ladrillo visto incluidos en las fachadas, o las particularidades decorativas de su revestimiento (relieves, esgrafiados, agramilados, ornamentación pictórica…) se mantendrán en su estado original, adecuadamente restaurado, salvo que el órgano responsable de la protección del patrimonio cultural lo considere inviable.

Para el revestimiento de color de los muros se recomienda la aplicación de mortero de cal coloreado en masa o recubierto con pinturas minerales a la cal o al silicato de potasio, de acabado mate y liso, transpirables al vapor de agua, impermeables al agua líquida y con una pigmentación homogénea y estable a la luz solar.

La carpintería se protegerá con barniz o se pintará en alguno de los verdes, granates o blancos indicados con este objeto en la carta de color.

Conforme a la carta de color, la cerrajería se pintará en gris acero, negro brillantes o negro grafito («efecto forja»).

### Artículo 3.2.19. Conservación de los edificios catalogados

1. En los edificios catalogados, el mal estado de conservación, higiene y ornato público determinará la adopción de medidas necesarias para su recuperación, de conformidad con el nivel de catalogación que le corresponde; con este fin, el Ayuntamiento dictará las órdenes de ejecución que sean necesarias, sin perjuicio de la competencia de la Comunidad Autónoma de acuerdo con la legislación de protección del patrimonio cultural.

Cuando las obras necesarias superen el contenido ordinario del deber de conservación, se podrá solicitar las subvenciones previstas por la legislación urbanística y, en su caso, por la de protección de patrimonio, o, alternativamente, la declaración de ruina.

De acuerdo con la legislación urbanística, cuando no se atiendan las órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite ordinario del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar o reconstruir el inmueble en los términos señalados por las órdenes de ejecución incumplidas.

2. Si llegara a incoarse expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado por el planeamiento, y salvo lo específicamente dispuesto por la legislación urbanística para la ruina inminente, antes de la resolución deberá pronunciarse el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural.

Sin perjuicio de las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de protección del patrimonio, el Ayuntamiento, conforme a la legislación urbanística, podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciándose en el plazo que proceda las obras de conservación total o parcial requeridas hasta eliminar el estado de ruina; igualmente, podrá ordenarse la conservación de partes del edificio, en las debidas condiciones de seguridad, para su reintegración en la edificación que en el futuro sustituya a la arruinada. En todos los casos, se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en relación con la cuantía de las obras de conservación que corresponda sufragar al propietario.

Salvo supuestos excepcionales debidamente motivados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural y casos de ruina inminente, no podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico global (grupo a). Consiguientemente, y de acuerdo con lo dispuesto por la ley de urbanismo de Aragón, la administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el importe de las obras necesarias que excedan del deber legal de conservación de los propietarios.

Salvo casos excepcionales en que se demuestre la grave dificultad técnica o el coste desproporcionado de tal medida, las autorizaciones para la demolición de edificios catalogados por interés ambiental o arquitectónico parcial (grupos b y siguientes) señalarán la obligación de mantener en la nueva edificación que se levante en el solar los elementos que pudieran haber motivado la protección. La obligación de mantener estos elementos protegidos no se verá afectada por la declaración de ruina del edificio que los contenga, manteniéndose en todo caso la obligación de preservarlos y, en caso de sustitución del edificio, reintegrarlos a su fábrica con las mismas dimensiones y trazado, y en disposición equivalente a la que tenían en el edificio original.

En aquellos edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico global en los que se llegara a autorizar la demolición, podrá determinarse, análogamente, la conservación de sus elementos arquitectónicos singulares de acuerdo con criterios análogos a los expresados en el párrafo anterior.

3. Cuando la catalogación parcial se refiera a un local e incluya elementos de mobiliario, la obligación de mantenimiento de aquél incluirá la conservación de sus muebles, fijos o móviles, aunque se produzca un cambio de uso del local.

4. Si llegara a incoarse expediente de declaración de ruina de un bien de interés cultural o de una construcción situada en su entorno de protección, el Ayuntamiento dará audiencia al departamento responsable del Gobierno de la Comunidad Autónoma, en los términos previstos por la legislación en materia de protección del patrimonio.

5. Para la mejor preservación de ámbitos urbanos de interés y para la canalización de medidas tendentes a su recuperación, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas especiales de conservación, de acuerdo con lo previsto por el artículo 260.2 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón o por las disposiciones que modifiquen o complementen su contenido. Dichas áreas se definirán mediante planes de desarrollo o una ordenanza específica, aprobada con informe previo de los servicios provinciales del departamento autonómico competente en materia de urbanismo. Los propietarios o comunidades de propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar inspecciones dirigidas a determinar su estado de conservación con la periodicidad que en cada caso se establezca. En estas áreas podrá limitarse la inspección con frecuencia superior a la requerida con carácter general a las construcciones y edificios que estén catalogados o protegidos, o cuya antigüedad supere los cincuenta años.

### Artículo 3.2.20. Demoliciones en edificios y conjuntos protegidos

1. No se autorizará la demolición de un inmueble incluido en el catálogo de edificios de interés histórico-artístico, aun con conservación de la fachada o de elementos parciales de la construcción, cuando no forme parte de trabajos de rehabilitación o, si la norma lo permite, de reconstrucción.

En consecuencia, no se otorgará licencia a un proyecto de demolición que no forme parte de otro de rehabilitación o reconstrucción o se tramite simultáneamente con él, ni, aun en este caso, se admitirá que se ejecuten las obras de demolición si no es con miras a una inmediata reutilización del inmueble.

Sí se permitirá el derribo de construcciones secundarias y cuerpos edificados con autonomía estructural y compositiva, cuando no se comprometa la buena conservación del resto y estén excluidos expresamente de protección en el catálogo.

Cuando sobre el edificio concurra o pueda concurrir una declaración de ruina inminente, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.2.19 y en la legislación urbanística y de protección del patrimonio.

2. En el interior de los conjuntos urbanos protegidos, el apartado anterior se aplicará a todos los edificios del ámbito, estén o no catalogados a título individual. En consecuencia, no se autorizarán más demoliciones independientes de obras de rehabilitación o de reconstrucción que las que afecten a partes secundarias que no comprometan la integridad constructiva, arquitectónica y funcional de los edificios.

3. Cuando en un edificio desocupado concurran circunstancias especiales de inseguridad, insalubridad o riesgo de allanamiento, el Ayuntamiento podrá autorizar o exigir, motivadamente, la adopción de medidas proporcionadas tendentes a contrarrestarlas, tales como desescombros, apuntalamientos, tapiado de vanos hacia el exterior, e incluso las demoliciones que considere imprescindibles en vista del estado del inmueble.

### Artículo 3.2.21. Locales comerciales en edificios catalogados

Cuando en los edificios catalogados se instalen o reformen locales comerciales, la composición y decoración de su fachada quedarán debidamente integradas en la composición general del edificio, tanto en lo referente a la proporción entre vanos y macizos, como en sus materiales y texturas.

### Artículo 3.2.22. Rótulos, anuncios y carteleras en edificios catalogados

1. En ningún caso los rótulos publicitarios que se sitúen sobre los edificios catalogados o ante ellos podrán ocultar o desfigurar elementos de interés de la fachada.

En edificios catalogados o situados en conjuntos protegidos y entornos de bienes de interés cultural, solamente se admitirá la colocación de rótulos publicitarios relativos a actividades que se ejerciten dentro del propio edificio y que satisfagan las condiciones expresadas en el artículo 2.5.17 de estas normas.

2. En locales comerciales en las situaciones indicadas en el párrafo anterior, sólo se admitirán rótulos de identificación con las siguientes disposiciones, salvo que el órgano competente en materia de protección del patrimonio establezca otras en función de las circunstancias concretas del bien protegido:

a) En el interior de los huecos de fachada del local comercial e integrados en su carpintería, siempre que no afecten a más del 30% de la superficie del hueco, no distorsionen su imagen unitaria, no tengan fondo o lo tengan transparente, no sobresalgan del plano de fachada y cumplan el resto de condiciones expresadas en la ordenanza municipal de instalaciones y actividades publicitarias.

b) Sobre la parte maciza de la planta baja, siempre que no alteren la unidad visual del conjunto ni oculten sus elementos compositivos, mediante letras y signos sueltos realizados con materiales nobles, carentes de iluminación directa y comprendidos entre líneas verticales formadas por la prolongación de las jambas de los huecos. No sobrepasarán una altura de 50 cm, ni la anchura de los huecos entre los que se sitúen, con cuyos ejes verticales coincidirán los de los rótulos.

c) Se admitirán también placas de identificación realizadas en materiales nobles y de larga duración, de una dimensión máxima de 25 por 25 cm y vuelo no superior a 5 cm, situadas en las jambas de los portales o en sus flancos macizos inmediatos.

d) Se prohíbe expresamente la colocación de letreros luminosos de tipo cajón realizados con materiales sintéticos y provistos de iluminación interior; de rótulos electrónicos con letras, signos o fondos en movimiento; de banderolas y de rótulos fijos sobresalientes más de 12 cm del plano de fachada si se sitúan a más de 2'50 m de altura o de 5 cm si están a menor altura, y de todo tipo de rótulos que sobrepasen la línea de cornisa o la cubierta de los edificios. Están

exentos de esta prohibición los estandartes y banderas de materiales textiles o análogos.

3. En las plantas alzadas de los inmuebles indicados en el segundo párrafo del apartado 1, se admitirán únicamente rótulos de identificación que cumplan todas las condiciones siguientes:

a) estarán inscritos en los huecos de ventanas y puertas balconeras;

b) tendrán fondo transparente, y colores y grafías que no desentonen con la fachada del edificio;

c) no se antepondrán a la carpintería, y

d) no superarán el 30% de la superficie del hueco en que se enmarquen. A estos efectos, será indiferente que el hueco esté abierto en el plano general de la fachada o en cuerpos volados cerrados.

4. En edificios catalogados o situados en conjuntos protegidos y entornos de bienes de interés cultural, queda expresamente prohibida la colocación de carteleras publicitarias, grandes rótulos luminosos y soportes publicitarios con una superficie superior a 8 $m^2$. Se exceptúan de estas prohibiciones los anuncios de las propias actividades realizadas en los edificios, cuando a juicio del órgano competente en la protección del patrimonio sean acordes con su estructura arquitectónica y con las características de su entorno.

El Ayuntamiento podrá ordenar la supresión de elementos publicitarios colocados sobre las fachadas de los edificios, aunque se encuentren abandonados, sin perjuicio de los derechos que pudieran concurrir. Las que se encuentren sobre las vallas de los solares, se retirarán en cuanto sea suprimida dicha valla.

5. La colocación de carteles sobre edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico, salvo que, en este último caso, se trate de protecciones parciales que lo consientan, será reversible y los procedimientos de sustentación garantizarán la posibilidad de retirarlos sin que quede desperfecto alguno en la fachada.

6. La colocación de cualquier tipo de rótulo sobre un edificio catalogado requerirá la autorización previa del órgano competente según el nivel de su catalogación.

### Artículo 3.2.23. Instalaciones de generación y distribución de energía en edificios y conjuntos protegidos

1. En inmuebles incluidos en el catálogo de edificios de interés histórico-artístico o emplazados en conjuntos protegidos, sólo se admite la generación de energía a partir de fuentes renovables mediante paneles solares fotovoltaicos o térmicos, situados en lugares que no sean visibles desde la vía pública ni desde lugares de acceso público pertenecientes a bienes de interés cultural declarados o incoados, y siempre que la instalación reciba la conformidad del órgano competente para la protección del patrimonio cultural.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar la colocación de paneles que puedan percibirse desde alguno de los lugares indicados cuando se entienda que no causan afecciones graves sobre los bienes protegidos y que no hay soluciones viables más apropiadas, y siempre y cuando obtengan la autorización del órgano competente para la protección del patrimonio cultural.

2. La afección visual de la instalación se valorará considerando la que tenga desde el propio inmueble catalogado, los bienes de interés cultural próximos (torres, campanarios, áticos...), las calles y espacios libres públicos inmediatos, y, si fuera el caso, otros espacios públicos incluidos en un conjunto de interés desde los que pudiera verse.

3. Las instalaciones de producción y distribución de energía solar no deberán ocultar ni desfigurar elementos de interés de los edificios en que se sitúen, ni menoscabar el cumplimiento de su función. Su colocación no dañará los acabados propios del inmueble que proteja el catálogo.

Los paneles solares podrán instalarse en cubiertas inclinadas, terrazas provistas de peto o antepecho, pérgolas, construcciones secundarias o auxiliares, espacios libres privados y paramentos que no sean visibles desde el espacio público o lugares accesibles al público de bienes de interés cultural. Se optará por sistemas cuyo color y acabado reduzcan al máximo el contraste con los materiales ocultos o sustituidos por los paneles.

Cuando se emplacen sobre faldones de cubiertas inclinadas, los paneles serán coplanares con ellos o formarán planos superpuestos paralelos colocados a la menor distancia que sea técnicamente viable. Hasta donde sea posible, los paneles se agruparán en el menor número de faldones.

4. Las instalaciones de conexión y, en su caso, vertido de excedentes a la red (cableado, cajetines, etc.) estarán ocultas, y en ningún caso podrán adosarse a las fachadas, quedando vistas, ni recorrer o atravesar la vía pública de forma aérea.

5. Todos los elementos de la instalación de generación y transporte serán reversibles, y cuando finalice su vida útil o dejen de utilizarse deberán suprimirse sin ningún daño para el inmueble protegido; los proyectos de instalación acreditarán que se podrá cumplir esta condición. Cuando llegue el momento, la remoción de dichos elementos deberá obtener autorización cultural.

6. Aparte de las condiciones exigidas con carácter general a los proyectos de intervención sobre bienes protegidos, los que contemplen la instalación de sistemas de generación de energía solar en edificios catalogados o situados en conjuntos urbanos caracterizados deberán contener los siguientes documentos:

a) Justificación de que la instalación no afecta a los valores protegidos del bien ni altera su carácter.

b) Justificación de que se han contemplado y adoptado, de resultar adecuadas, otras medidas de mejora de la eficiencia energética, y en particular las tendentes a la reducción de la demanda.

c) Planos a escala y acotados con las plantas, alzados, secciones y detalles constructivos de la solución propuesta, en los que se representen todos los elementos que la componen (paneles, subestructura de fijación, cableado, cajetines, etc.)

d) Estudio de impacto visual, con imágenes que describan su afección sobre el bien y su entorno, desde los puntos de vista indicados en el apartado 2 de

este artículo.

e) Exposición de las labores precisas para el montaje y el futuro desmontaje de la instalación, justificando que ni en uno ni en otro caso van a resultar daños en la cubierta u otras partes afectadas del bien protegido. Se contemplará tanto el desmontaje definitivo de la instalación cuando termine su vida útil, como la posible retirada y recolocación de paneles para realizar labores de mantenimiento y reparación de la cubierta.

### Artículo 3.2.24. Licencias para la intervención en edificios catalogados y conjuntos

1. Las intervenciones en edificios sobre los que haya recaído declaración o incoación como bienes catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés o bienes de interés cultural, o que se incluyan en los entornos de protección de estos últimos, estarán sujetas a la previa autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica que sea de aplicación.

2. Las actuaciones en inmuebles distintos de los indicados en el apartado anterior, pero que estén incluidos en conjuntos históricos de interés cultural incoados o declarados, o en el entorno de protección de dichos conjuntos, estarán sujetas a la intervención de los órganos competentes en materia de protección del patrimonio.

Sin perjuicio de las atribuciones que la legislación sobre protección del patrimonio cultural aragonés confiere a la administración de la Comunidad Autónoma en relación con la salvaguarda de los bienes de interés cultural, la competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas será directamente del Ayuntamiento en todos aquellos inmuebles distintos de los indicados en el apartado 1 de este artículo que se sitúen en conjuntos históricos incoados o declarados en el momento de aprobación de la revisión del plan general, con excepción de los siguientes mientras no se realicen los planes especiales de protección u otras figuras equivalentes que desarrollen el plan general y demás disposiciones vinculantes:

— Conjunto de las «Casas Baratas».

— Áreas de intervención pendientes de ordenación definitiva que se delimitan en los planos de calificación y regulación del plan general dentro de la Ciudad Histórica (zona B).

— Conjuntos históricos de interés cultural incoados o declarados posteriormente a la aprobación definitiva de la revisión del plan general.

En estos ámbitos, corresponderá al órgano competente de la Comunidad Autónoma el ejercicio de las competencias que le otorga la legislación sobre protección del patrimonio cultural.

Los conjuntos históricos de interés cultural que pudieran ser objeto de incoación o declaración en el futuro se regularan conforme a lo dispuesto por la legislación de protección del patrimonio cultural.

3. Cuando la competencia no pertenezca a los órganos de la Comunidad Autónoma, toda intervención sobre los inmuebles catalogados o incluidos en conjuntos urbanos catalogados y ordenados por el planeamiento requerirá que la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico dictamine, antes de otorgarse la licencia urbanística, que satisface la normativa vigente en materia de protección del patrimonio y cuantas condiciones exija la preservación de los valores protegidos en los inmuebles o conjuntos afectados. En sus acuerdos, la Comisión hará constar la correspondiente motivación en relación con los valores específicos a proteger y las obras de intervención permitidas en cada caso, sin perjuicio de la legislación en materia de patrimonio cultural.

4. El dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico a que se refiere el apartado anterior y los informes de los servicios en que haya de apoyarse podrán emitirse en un procedimiento previo e independiente del que luego se siga para el otorgamiento de licencia, si los interesados aportan, antes del proyecto básico o de ejecución, una propuesta de intervención que incluya, al menos, la documentación siguiente:

— Memoria y documentación gráfica informativas que detallen aquellos datos relativos al edificio actual y el lugar donde se emplaza cuya consideración sea necesaria para una intervención responsable sobre él, salvo que su conocimiento sea imposible. Estos documentos abordarán, en particular:

  - Época, autor y usos originales del edificio, con reproducción de los documentos gráficos o escritos del proyecto original que sean relevantes para la intervención, y especial atención a la composición, materiales y color de las fachadas.
  - Evolución histórica del edificio, con reproducción de los documentos gráficos o escritos de anteriores proyectos de reforma que fueran relevantes.
  - Características compositivas, tipológicas y constructivas del edificio.
  - Evolución histórica del lugar donde se sitúa el edificio y de su realidad actual.
  - Aquellos otros aspectos que fueran relevantes para la intervención propuesta.

— Acta de replanteo del solar e informe urbanístico emitido por los servicios municipales.

— Planos del estado actual, a escala 1:100. Se incluirán plantas de todos los niveles edificados, incluso bajo rasante y de cubiertas, alzados de las fachadas exteriores e interiores, y cuantas secciones sean pertinentes para la comprensión del edificio. Sobre los planos se identificarán las lesiones que pudieran existir, así como los elementos y las partes añadidas durante la vida del edificio. Igualmente se aportarán, en su caso, planos de las zonas libres de edificación y de los elementos incluidos en ellas que pudieran revestir algún interés. Siempre que sea posible, el levantamiento se completará con copia de los planos originales del edificio.

— Memoria y planos descriptivos de la propuesta de intervención, a escala 1:100. Se indicarán expresamente aquellas partes y elementos del edificio que se propone alterar, con justificación expresa de las razones consideradas para ello.

— Fotografías en colores de la edificación y de su entorno, así como aquellas que sean necesarias para la adecuada descripción de los detalles de acabado y elementos de interés en el edificio.

— Alzados a escala adecuada del frente de fachada de la manzana en que se sitúe el edificio, comprendiendo como mínimo los dos edificios colindantes, en los que se insertará el estado actual y la solución propuesta. Si los órganos competentes en materia de protección del patrimonio lo estiman conveniente, se ampliará el ámbito del entorno representado o se aportarán los estudios de volúmenes y los fotomontajes que sean necesarios para la valoración completa del impacto de la intervención propuesta sobre su entorno. En la zona B, la propuesta incluirá el estudio de inserción ambiental a que se refiere el artículo 4.3.13 de estas normas.

— Aquellos otros documentos que, en razón de las peculiares características de la intervención, resulten necesarios a juicio del Ayuntamiento para evaluar la adecuación de la propuesta.

Cuando las obras proyectadas afecten sólo a una parte del edificio y no tengan efectos sobre el resto de elementos catalogados, podrá prescindirse de aquellos documentos que el Ayuntamiento no considere necesarios para el pronunciamiento de la comisión.

La propiedad vendrá obligada a facilitar el reconocimiento del edificio de que se trate.

5. Si, en lugar de una propuesta previa de intervención, los interesados optan por presentar directamente el proyecto básico o de ejecución de la intervención prevista, este documento incorporará todos los contenidos indicados en el apartado anterior. En este caso, se integrarán en el expediente de solicitud de licencia los informes de los servicios competentes en materia de patrimonio cultural y el dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, que será anterior a la resolución sobre el otorgamiento de licencia.

6. En aquellos estudios de detalle cuyo contenido afecte a edificios o conjuntos catalogados, se incluirá como anejo la documentación indicada en el párrafo 4, siendo exigible el informe favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico antes de su aprobación inicial.

## CAPÍTULO 3.3
## RÉGIMEN GENERAL DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR RECOGIDO POR EL PLAN.

### Artículo 3.3.1. Condiciones generales

1. En los ámbitos del presente plan general revisado incluidos en la zona de planeamiento recogido (PR) en suelo urbano, serán de aplicación las determinaciones contenidas en las figuras de planeamiento de segundo grado tramitado antes de la entrada en vigor de la revisión que se indican en el anejo correspondiente de estas normas, con las modificaciones y los desarrollos mediante figuras de rango menor de que hubieran sido objeto -salvo las excluidas expresamente- y con sujeción a las prescripciones de planeamiento y gestión que se establecen en cada área de referencia.

2. Las figuras de planeamiento de segundo grado recogidas por el presente plan general revisado se entenderán vigentes exclusivamente en los ámbitos dibujados con el grafismo correspondiente y signados con una sigla expresiva del plan de desarrollo recogido en los planos de calificación y regulación del suelo. Cuando estos ámbitos sean más reducidos que los ordenados por los planes recogidos, se entenderá que fuera de ellos el régimen urbanístico se ha sustituido, a todos los efectos, por el establecido en el presente plan.

3. La edificabilidad de las parcelas pertenecientes al sistema de equipamiento público se regirá por las normas del presente plan, cuando de ellas se derive un valor superior a la que tuvieran asignada en los respectivos planeamientos incorporados.

### Artículo 3.3.2. Condiciones de aprovechamiento

1. Con independencia del planeamiento general vigente en el momento de la aprobación de los planes de segundo grado recogidos por el presente plan general revisado en la zona PR, para su aplicación se considerarán las normas relativas al régimen general de aprovechamientos en la edificación contenidas en el capítulo 2.2 de estas normas urbanísticas.

Solamente en el caso de que los citados planes recogidos contengan normas que, por su especial naturaleza, no puedan adecuarse al régimen general establecido en el capítulo 2.2, procederá considerar el determinado por el planeamiento general vigente en el momento de su aprobación.

2. En la aplicación, el desarrollo o la modificación de los planes de segundo grado recogidos por el presente plan general revisado en la zona PR, se considerarán los siguientes criterios en relación con el régimen específico de aprovechamientos que establezcan:

a) En los planes recogidos aprobados definitivamente antes del 16 de mayo de 1986 que contengan ordenaciones de edificación en manzana cerrada reguladas mediante parámetros análogos a los empleados por este plan general revisado en la zona A1 (zonas intensivas de centro urbano, ensanche y suburbana del plan general de 1968), serán de aplicación las normas de fondo mínimo y de adecuación de alturas en los términos expresados en los artículos 4.1.3 y 4.1.6 de estas normas.

b) Cuando en las figuras de planeamiento recogido se contengan regulaciones de la edificabilidad expresadas mediante índices de volumen por superficie de suelo (metros cúbicos por metro cuadrado), éstos se harán equivaler a índices de superficie edificable por superficie de suelo (metros cuadrados por metro cuadrado) considerando las alturas de planta que realmente contemple el proyecto de edificación o estudio de detalle que los desarrolle, o la figura de planeamiento que los modifique, que nunca serán inferiores a los mínimos establecidos por la revisión para las zonas equivalentes según la tabla contenida en el párrafo primero del artículo siguiente, ni a 2'80 m en plantas alzadas y 3'50 m en la planta baja (excepto edificios de vivienda unifamiliar), salvo que en el plan recogido se hubieran determinado alturas mayores.

c) Cuando las figuras de planeamiento recogido desarrollen zonas de edificación semiintensiva del plan general de 1968, la previsión contenida en el artículo 4.6.5 de sus normas relativa a la posibilidad de disposición de un 10% del volumen total edificable sobre la altura máxima sólo se considerará aplicable en aquellos solares en los que el plan de desarrollo hubiera admitido como altura de la edificación la máxima correspondiente al grado de que se trate, y siempre que en sus ordenanzas se previera expresamente la posibilidad de aplicación de dicha norma.

d) Cuando en las ordenanzas de las figuras de planeamiento recogido no se contuviera regulación expresa de la ocupación, se considerará que el valor máximo de ésta es el equivalente a la superficie encerrada por las envolventes de la edificación que se grafíen en los planos de ordenación, salvo que de otras disposiciones que contengan se deduzca la procedencia de una limitación diferente.

e) Cuando las figuras de planeamiento recogido prevean posibles tolerancias relativas a las magnitudes de edificabilidad u ocupación, dichas previsiones se considerarán expresamente derogadas por el presente plan general revisado.

f) Cuando en las ordenanzas de las figuras de planeamiento recogido correspondientes a zonas de edificación abierta no se contenga regulación expresa de las separaciones mínimas de los edificios, se considerará que éstas son las que se grafíen en los planos de ordenación, salvo que se pretenda modificar ésta, en cuyo caso prevalecerán las establecidas por el presente plan general revisado para las zonas equivalentes según la tabla contenida en el párrafo primero del artículo siguiente.

g) Salvo que en las ordenanzas de un plan de segundo grado recogido se estableciera otro baremo de correspondencias, siempre que en él se determine una densidad máxima expresada por número de habitantes, se considerará una equivalencia de 4 habitantes por vivienda para calcular el número máximo de éstas.

3. En cualesquiera otros aspectos no regulados expresamente en las figuras de planeamiento recogido, se aplicarán las reglas establecidas en las normas específicas del presente plan revisado, según la tabla de equivalencias contenida en el párrafo

primero del artículo siguiente. Cuando dichos planes no se refieran a las zonas de los planes generales de 1968 o de 1986 que se señalan, se establecerá una equivalencia con criterios análogos según el tipo de ordenación urbanística previsto.

4. Siempre que se realicen modificaciones de los planes de segundo grado recogidos por esta revisión que requieran nueva redacción de sus ordenanzas, éstas se adecuarán a la regulación general vigente de acuerdo con los criterios señalados y los que se indican en el artículo siguiente.

5. Para calcular el aprovechamiento medio, en las zonas de suelo urbano no consolidado calificadas como PR se considerará que a todos los usos ordenados, incluidas las viviendas sujetas a regímenes de protección pública, les corresponde un coeficiente de homogeneización igual a 1, salvo que en el planeamiento recogido se determinen coeficientes diferentes.

### Artículo 3.3.3. Condiciones de los usos

1. Cuando la regulación detallada de los usos no venga expresamente contenida en las figuras de planeamiento de desarrollo cuyas determinaciones se incorporan al plan, sino que se remita a la normativa del plan general de 1968, se entenderá sustituida por la del presente plan, con arreglo al cuadro de zonas de aplicación adjunto.

| ZONAS DEL PLAN GENERAL DE 1968 COMPRENDIDAS EN LA ORDENACIÓN | NORMATIVA DE USO APLICABLE DEL PLAN GENERAL ACTUAL |
|---|---|
| Zona intensiva centro urbano y ensanche | Zona A1, grado 1 |
| Zona intensiva suburbana | Zona A1, grado 3 |
| Zona semi-intensiva | Zona A2 |
| Zona parque urbanizado | Zona A3 |
| Zona extensiva | Zona A4 |
| Zonas industriales | Zona A6 |
| Otras ordenaciones en bloque aislado: Polígonos Gran Vía, Monsalud, etc. | Zona A2 |
| Sector Ruiseñores | Zona A3 |
| Nuevos núcleos en suelo rústico: El Zorongo, Torre Pinar, etc. | Zona A4 |

2. En el mismo supuesto anterior, en las figuras de segundo grado que hubieran desarrollado el plan general de 1986, la normativa de usos se entenderá sustituida por las de las zonas equivalentes del actual plan.

3. Cuando se formulen instrumentos que desarrollen o modifiquen las figuras de planeamiento recogido, se aplicarán las normas de regulación de usos establecidas por esta revisión para las zonas equivalentes, de acuerdo con la tabla de correspondencias adjunta al párrafo primero de este artículo.

4. Aquellos «nuevos núcleos en suelo rústico» ordenados con base en el artículo 2.5.8 de las normas del plan general de 1968 que se indican en el correspondiente anejo de estas normas, en los que no se han hecho efectivas hasta la fecha las cesiones de suelos afectados por dotaciones locales, tendrán la condición de «urbanizaciones privadas», aplicándose a dichos terrenos el régimen previsto en el apartado 4.º del artículo 54 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, con la consiguiente potestad municipal de reclamar su mantenimiento y apertura al uso público.

### Artículo 3.3.4. Condiciones específicas

1. En el anejo de estas normas correspondiente al planeamiento recogido, se detallan para cada figura las prescripciones específicas de planeamiento y gestión que afectarán a su aplicación.

2. En los instrumentos de planeamiento recogido situados en la zona B del suelo urbano consolidado (ciudad histórica), las normas que afecten al aspecto exterior de las construcciones (fachadas, cubiertas, espacios libres… ) cederán ante las contenidas en el capítulo 4.3 de estas normas cuando se produzcan contradicciones. Únicamente podrán admitirse excepciones cuando así lo acuerde la comisión de patrimonio competente, por razones expresas de adecuación al entorno consolidado.

3. Las «actuaciones aisladas» en suelo de reserva urbana del plan general de 1968 que estuvieren aprobadas y que hubieren sido incorporadas a suelo urbano, quedan sujetas a las condiciones de urbanización y de cesión de suelo señaladas en sus respectivas aprobaciones.

Las actuaciones aisladas que estuvieren aprobadas, urbanizadas aun con carácter provisional, y edificadas totalmente o en parte, y que hubieren sido incorporadas por el plan al suelo urbano, quedan igualmente sujetas a las condiciones de urbanización y de cesión de suelo señaladas en las respectivas aprobaciones.

Las cesiones de suelo comprenderán los viales de uso público y los suelos previstos en la actuación aislada como contribución a las cargas derivadas del futuro planeamiento del sector, aun cuando lo fueran únicamente con carácter de reservas de suelo para dicha contribución. Mediante acuerdo municipal, la cesión de estos suelos podrá sustituirse por el equivalente económico en otros suelos, en mayores obligaciones de urbanización, o en efectivo.

4. Quedan incorporados al plan con sus determinaciones respectivas los ámbitos de suelo en los que existan proyectos de reparcelación o compensación definitivamente aprobados a la entrada en vigor del plan.

5. Los plazos para el desarrollo de las figuras recogidas por el plan se contabilizarán conforme a las previsiones que al respecto se hubieran establecido en cada caso.

En caso de incumplimiento de dichos plazos por causas no imputables a la administración, el Ayuntamiento podrá modificar o revisar las respectivas figuras de pla-

neamiento, pudiéndose afectar a la ordenación y a los aprovechamientos, así como cambiar el sistema de actuación para la ejecución directa o indirecta dentro de los sistemas previstos por la legislación urbanística.

### Artículo 3.3.5. Vigencia de estudios de detalle anteriores a la revisión

1. En el anejo de las normas que detalla las figuras de planeamiento de segundo grado consideradas planeamiento recogido sólo se recogen explícitamente aquellos estudios de detalle que, siendo compatibles con la ordenación establecida en el plan revisado, establecen ordenaciones que afectan a dos o más parcelas o deben desarrollarse mediante diversos proyectos, de modo que deslindan aprovechamientos distintos según criterios no implícitos en el planeamiento general o parcial.

No se incluyen explícitamente los estudios de detalle aprobados antes de la entrada en vigor del presente plan general revisado que se refieren a una sola parcela o a ámbitos a desarrollar mediante un proyecto de edificación conjunto, lo que no obsta para que mantengan su vigencia cuando sus determinaciones sean compatibles con la normativa de la revisión.

Conforme a lo dispuesto en el primer apartado del artículo 3.3.1, tampoco se incluyen explícitamente los estudios de detalle que, aun no perteneciendo al grupo descrito en el párrafo anterior, desarrollan planes de rango superior o modifican otros estudios de detalle que sí están recogidos en el anejo.

2. Aquellos estudios de detalle anteriores que ordenaran aprovechamientos superiores o usos incompatibles con los que se derivarían de la aplicación de la revisión se considerarán derogados a todos los efectos, salvo que la peculiar naturaleza de su contenido permitiera adecuarla a las nuevas limitaciones sin margen de discrecionalidad.

### Artículo 3.3.6. Áreas de régimen transitorio del plan general de 1986 (PR/T)

1. En los casos en que, bajo la sigla PR/T, se incluyan en la zona de planeamiento recogido instrumentos de desarrollo del plan general anterior sobre los que no hubiera recaído aprobación definitiva, se entenderá que, en el ámbito señalado en los planos de regulación, se mantienen las condiciones de ordenación establecidas por el plan general de 1986 y, en su caso, por los instrumentos de planeamiento recogido aprobados definitivamente (PR), con las prescripciones que se establezcan en el listado anejo, convalidándose el estado de tramitación del planeamiento de desarrollo en el estado en que se encontrara antes de la entrada en vigor de la presente revisión.

2. Las áreas de planeamiento recogido en trámite sobre las que no hubiera recaído informe cultural, deberán ser informadas por el órgano competente para la protección del patrimonio si así lo exige la legislación en la materia.

## PLANEAMIENTO RECOGIDO

| | |
|---|---|
| **MPG** | Modificación de plan general |
| **PE** | Plan especial |
| **MPE** | Modificación de plan especial |
| **ED** | Estudio de detalle |
| **MED** | Modificación de estudio de detalle |
| **PP** | Plan parcial |
| **MPP** | Modificación de plan parcial |
| **AA** | Actuación aislada |
| **APE** | Avance de plan especial |
| **R** | Reparcelación |
| **PAU** | Programa de actuación urbanística |
| **PC** | Proyecto de compensación |

| IDENTIFICACION | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | Hoja | Antes P.G.O.U. 1986 | P.G.O.U. 1986 | Tramitación | Instrumento | Apr. definitiva | Publicación | Expediente | Prescripciones |
| 06 | L-15 | | U-6-1 | Aprobado | MED | 22/09/88 | 11/10/88 | 3003494/88 | |
| 07 | L-14, L-15 | | U-7-1 | Aprobado | PE | 24/03/94 | 27/05/94 | 3065837/92 | |
| 07 | L-15 | | U-7-2 | Aprobado | PE | 24/02/94 | 02/06/94 | 3084737/93 | |
| 07 | L-14, L-15 | | U-7-3 | Aprobado | ED | 24/02/94 | 13/04/94 | 3058898/93 | |
| 09 | L-15 | | C/ Pintor Zuloaga, Sancho Arroyo | Aprobado | ED | 12/03/81 | | 22619/80 | |
| 11 | L-15 | Manzana n.º 28 | | Aprobado | PE | 14/05/81 | | | (1) |
| 11 | L-16 | | U-11-3/4/5 | Aprobado | PE | 30/10/90 | 06/02/91 | 3088914/89 | (2) |
| 11 | L-16 | | U-11-3/4/5 | Aprobado | MPE | 31/05/96 | 20/02/97 | 3070812/95 | (2) |
| 11-16 | K-16, L-16 | | U-11/16-1 | Aprobado | PE | 30/06/94 | | 3219834/90 | (3) |
| 12 | K-16 | Reparcelación | N-12 | Aprobado | R | 10/03/83 | 26/06/82 | CU/53/1980 | |
| 13 | K-15 | Polígono 13, área Sur | | Aprobado | PE | 30/09/81 | | 38866/75<br>52405/81 | (4) |
| 13 | K-15 | | C/ Pomarón, n.º 3 | Aprobado | PE | 30/11/98 | 04/01/99 | 3147164/98 | |
| 15 | K-16 | Polígono Miraflores | | Aprobado | PP | 11/10/72 | | | (5) |
| 15 | K-16 | | U-15-1 | Aprobado | PE | 18/07/91 | 28/08/91 | 3080.295/90 | |
| 16 | K-16 | | U-16-2 | Aprobado | PE | 31/01/02 | 15/04/02 | 3020258/95 | |
| 16 | L-16 | C/ Cartagena, camino de Cabaldós y otras calles | | Aprobado | AA (133) | 11/11/71 | | 16482/70 | |
| 17-32 | K-15, K-16 | | Líneas de fachada en p.º Sagasta (pares) | Aprobado | PE | 18/9/98 | 21/10/98 | 3054595/98 | |
| 18 | J-15, K-15 | | Cuartel de Hernán Cortés | Aprobado | PE | 30/11/92 | 04/04/94 | 3068580/90 | |
| 19 | J-15 | | U-19-1 | Aprobado | PE | 22/11/89 | 21/02/90 | 3014208/89 | |
| 20 | J-15 | | U-20-1 | Aprobado | PE | 17/11/88 | 14/12/88 | 503380/87 | |
| 23-28 | I-15, I-16,<br>J-15, J-16 | Polígono Universidad | | Aprobado | PP | 24/07/75 | 08/09/75 | 33185/81<br>22930/81 | (6) |
| 23-28 | I-15, I-16, J-15, J-16 | Polígono Universidad | | Aprobado | MPP | 09/02/84 | | 242026/83 | (6) |
| 23-28 | I-15, I-16, J-15, J-16 | Polígono Universidad | | Aprobado | MPP | 08/06/81<br>04/11/81<br>cumpli. prescr. | | 35701/79 | (6) |
| 27 | J-16 | | C/ Violante de Hungría | Aprobado | ED | 19/01/89 | 27/05/89 | 640998/88 | |

| IDENTIFICACION | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | Hoja | Antes P.G.O.U. 1986 | P.G.O.U. 1986 | Tramitación | Instrumento | Apr. definitiva | Publicación | Expediente | Prescripciones |
| 28 | J-16, J-17 | Polígono Gran Vía | | Aprobado | PP | 20/06/72 | | | (7) |
| 28 | J-16 | | Antigua Feria de Muestras | Aprobado | PE | 21/02/89 | 29/03/89 | 3113222/88 | |
| 28 | J-16 | | Antigua Feria de Muestras | Aprobado | MPE | 04/10/90 | 15/11/90 | 3014568/90 | |
| 28 | J-16 | | U-28-1 | Aprobado | ED | 20/03/87 | 10/08/87 | 162928/87 | |
| 28 | J-16 | | U-28-1, parcela 6 | Aprobado | PE | 29/09/89 | 15/12/89 | 3058952/88 | |
| 28 | J-16 | | U-28-1, parcelas 6 y UV4-H | Aprobado | MPE | 18/08/93 | | 3094431/92 | |
| 33 | J-16, K-16 | | U-33-2 | Aprobado | PE | 16/03/89 | 21/04/89 | 3004294/88 | |
| 33 | J-16 | | U-33-3 | Aprobado | PE | 24/02/94 | 18/04/94 | 3024153/89 | |
| 35 | K-16 | | Manzana 2 (P.E. polígono 35) | Aprobado | R | 17/07/80 | | 54003/77 | |
| 36 | K-16, K-17 | | U-36-1 | Aprobado | ED | 24/04/95 | 07/04/99 | 3135201/92 | |
| 36 | K-17 | | U-36-2 | Aprobado | ED | 26/03/97 | 09/05/97 | 3104760/95 | |
| 36 | K-16 | | U-36-3 | Aprobado | ED | 27/10/95 | 22/11/95 | 3031932/95 | |
| 36 | K-17 | | U-36-4 | Aprobado | PE | 29/09/89 | 09/07/90 | 3092597/88 | |
| 36 | K-17 | | U-36-5/1 | Aprobado | ED | 29/09/95 | 20/10/95 | 3010069/95 | |
| 36 | K-17 | | U-36-5/2 | Aprobado | ED | 26/01/95 | 16/02/95 | 3141300/94 | |
| 36 | K-17 | | U-36-5/3 | Aprobado | ED | 26/04/96 | 04/06/96 | 3137250/95 | |
| 36 | K-17 | | U-36-5, U-36-6 | Aprobado | PE | 31/01/92 | 25/03/92 | 3138088/90 | |
| 36 | K-17 | | U-36-8 | Aprobado | PE | 24/04/91 | 03/07/91 | 3091981/90 | |
| 36 | K-17 | | U-36-8 | Aprobado | MPE | 30/05/97 | 27/06/97 | 3114050/96 | |
| 37 | K-17 | Area de referencia 37 (revisión del plan parcial) | | Aprobado | PP | 01/10/79 | | 53977/78 | (8) |
| 37 | K-17 | | U-37-1 | Aprobado | ED | 28/02/91 | 13/04/91 | 3044610/90 | (9) |
| 37 | K-17, K-18 | | U-37-2 | Aprobado | ED | 15/12/88 | 26/08/89 | 3061035/88 | |
| 38 | K-17 | Polígono 38-A/B | | Aprobado | PE | 24/05/82 | | 49460/81 | |
| 38 | L-18 | Plan parcial erradicación del chabolismo «Quinta Julieta» | | Aprobado | PP | 12/03/81 | | 29887/80.A | |
| 40 | I-14, I-15 | Polígono Monsalud | | Aprobado | PP | 30/10/68 | | 38218/68 | (10) |
| 40 | I-14, I-15 | | U-40-1 | Aprobado | PE | 24/02/94 | 15/07/94 | 3075972/93 | |

| IDENTIFICACION | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | Hoja | Antes P.G.O.U. 1986 | P.G.O.U. 1986 | Tramitación | Instrumento | Apr. definitiva | Publicación | Expediente | Prescripciones |
| 43 | K-12, K-13 | Polígono 43 | | Aprobado | PP | 27/7/89 y 04/06/79 cumpli. prescr. | | 23278/77; 449/79 y 33335/8 | (11) |
| 43 | K-12, K-13 | | SUP 43/C-D | Aprobado | MPP | 21/12/89 | 16/03/90 | 752747/87 | |
| 43 | K-12, K-13 | | SUP 43/C-D | Aprobado | MPP | 25/05/95 | 30/07/92 | 3134255/94 | |
| 43 | K-12, K-13 | | SUP 43/C-D (unidad D-1) | Aprobado | MPP | 28/06/96 | 19/07/96 | 3134194/94 | |
| 43 | K-13 | | SUP 43/D | Aprobado | MPP | 28/02/91 | 03/05/91 | 3089304/90 | |
| 43 | K-12, K-13 | | SUP 43/F | Aprobado | MPP | 20/03/91 | 20/05/91 | 3114889/90 | |
| 43 | K-13 | | U-43-2 | Aprobado | PE | 27/02/98 | 04/04/98 | 3188853/96 | |
| 44 | H-13, H-14 | Torres de San Lamberto | | Aprobado | MPG | 31/03/98 | 04/05/98 | 237939/96 | (12) |
| 44 | I-14 | | Avda. Navarra (Sicione) | Aprobado | PE | 30/11/93 | 29/12/93 | 3127576/88 | (13) |
| 44 | J-14 | | C/ María Callas (antes F. Soteras) | Aprobado | ED | 22/12/81 | | 71081/80 | (14) |
| 45 | I-14, J-13, J-14 | Polígono 45 | | Aprobado | PP | 22/01/74 | | 39412/70 | (15) |
| 45 | I-14, J-13, J-14 | Polígono 45, subpolígono Puerta Sancho | | Aprobado | ED | 22/05/79 | | 42817/80 | (15) |
| 45 | I-14, J-13, J-14 | | SUP 45/U-4 | Aprobado | MPP | 19/01/89 | 08/02/89 | 3052074/88 | |
| 45 | J-14 | | U-45-1 | Aprobado | PE | 30/11/93 | 12/01/94 | 3181370/92 | |
| 49 | K-13, K-14 | Polígono 49 | | Aprobado | PE | 08/06/79 | | 13536/79 | (16) |
| 49 | K-13, K-14 | | Parcela 74-16, manzana 31; parcela 57, manzana 30 | Aprobado | MPE | 16/08/90 | | 3117052/89 | |
| 49 | K-14 | | U-49-1 | Aprobado | ED | 13/11/86 | 11/02/87 | 593304/86 | |
| 50 | L-13, K-14 | | Avda. Cataluña (antigua SEOSA) | Aprobado | PE | 21/12/89 | 27/04/90 | 3015838/87 | |
| 50 | L-13 | | Camino de Torrecillas, 23-25 | Aprobado | PE | 27/03/98 | 02/05/98 | 3119602/96 | |
| 50 | K-14, L-14 | | U-50-2 | Aprobado | PE | 23/12/93 | 24/07/95 | 3147868/90 | |
| 50 | K-13, K-14, L-13 | | U-50-3 | Aprobado | PE | 31/10/90 | 28/12/91 | 3040615/88 | (17) |
| 50 | K-13, K-14, L-13 | | U-50-3 | Aprobado | MPE | 29/07/94 | 22/09/94 | 3015250/94 | |
| 50 | K-14, L-14 | | U-50-4 | Aprobado | PE | 24/02/98 | 04/05/98 | 3120305/96 | |
| 50 | K-14, L-14 | | U-50-4 | Aprobado | MPE | 29/03/99 | 28/04/99 | 3122847/98 | |
| 50-53 | K-13, K-14, L-13, L-14 | | SUP 50-53/1 | Aprobado | PP | 29/03/99 | 09/06/99 | 3199192/92 | (18) |

| IDENTIFICACION | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | Hoja | Antes P.G.O.U. 1986 | P.G.O.U. 1986 | Tramitación | Instrumento | Apr. definitiva | Publicación | Expediente | Prescripciones |
| 50-53 | K-13, K-14, L-13, L-14 | | SUP 50-53/1 | Aprobado | MPP | 22/12/00 | 13/02/01 | 3038780/00 | |
| 51 | L-14 | | Avda. Cataluña, 80 | Aprobado | MPG-PE | 31/03/00 | 30/10/00 | 3075051/96 | |
| 51 | L-14 | | C.º del Vado, Lourdes, Mediodía | Aprobado | ED | 28/01/98 | 2/03/98 | 3104276/96 | |
| 51 | L-13, L-14 | | Marqués de la Cadena (antigua CLUZASA) | Aprobado | PE | 21/12/89 | 13/01/90 | 3088541/88 | |
| 51 | L-14 | | SUP 51/1 | Aprobado | PP | 28/09/92 | 14/10/93 | 3200392/90 | (19) |
| 51 | L-14 | | U-51-1 | Aprobado | PE | 21/02/89 | 15/01/90 | 3039093/88 | |
| 51 | L-14 | | U-51-2 | Aprobado | PE | 30/10/92 | 16/11/94 | 3199484/90 | |
| 51 | L-14 | | U-51-4 | Aprobado | PE | 30/05/97 | 09/10/99 | 3122070/95 | |
| 52 | L-14 | | SUP 52/B | Aprobado | PP | 26/04/78 | | CU/26/76 | |
| 52 | L-14 | | SUP 52/B-1/1 | Aprobado | MPP | 12/01/99 | 17/02/99 | 3092400/97 | (20) |
| 52 | L-14 | | SUP 52/B-1/2 | Aprobado | MPP | 29/05/98 | 23/06/98 | 3139526/94 | (20) |
| 52 | L-14 | | SUP 52/B-3 | Aprobado | MPP | 20/07/89 | 01/08/90 | 3110137/88 | |
| 53 | L-13 | | Avda. Cataluña, C/ Carmen Serna Montalvo (antes Sierra de Alcubierre) | Aprobado | PE | 29/09/99 | 09/11/99 | 3057044/98 | |
| 53 | L-12, L-13 | | U-53-1 | Aprobado | PE | 21/04/88 | 14/05/88 | 402331/87 | |
| 54 | M-12, M-13 | | U-54-3 | Aprobado | PE | 28/01/93 | 29/03/93 | 3079188/90 | |
| 54 | L-12, L-13, M-12, M-13 | | U-54-4 | Aprobado | PE | 21/02/89 | 29/03/89 | 3095205/88 | |
| 54 | L-13 | | U-54-5 | Aprobado | PE | 21/04/88 | 14/05/88 | 26274/87 | |
| 54 | M-12 | | Avda. Cataluña, 243 | Aprobado | ED | 20/12/90 | 29/04/91 | 3055953/90 | |
| 56 | H-14, I-14 | | SUP 56/1 | Aprobado | MPP | 27/09/02 | 14/01/03 | 3185570/99 | |
| 56 | H-14 | | SUP 56/2 | Aprobado | PP | 28/01/93 | 03/11/93 | 3105202/91 | |
| 56 | H-14, H-15 | | SUP 56/3 | Aprobado | PP | 18/03/93 | 11/06/93 | 3135389/91 | |
| 56 | H-14, H-15 | | SUP 56/3 | Aprobado | MPP | 30/07/98 | 14/09/98 | 3234181/97 | |
| 56 | I-15 | | U-56-4A | Aprobado | PE | 27/10/93 | | 3140069/92 | |
| 56 | G-14, H-14 | | U-56-6 | Aprobado | PE | 30/05/97 | 08/07/97 | 3086418/96 | |

| IDENTIFICACION | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | Hoja | Antes P.G.O.U. 1986 | P.G.O.U. 1986 | Tramitación | Instrumento | Apr. definitiva | Publicación | Expediente | Prescripciones |
| 56 | G-14, H-14 | | U-56-7 | Aprobado | PE | 21/04/88 | 03/06/88 | 371273/87 | |
| 56 | H-14 | | U-56-9 | Aprobado | PE | 20/05/93 | 29/06/95 | 3060083/91 | |
| 56 | H-14 | | U-56-9 (2) | Aprobado | MPE | 29/09/99 | 25/10/99 | 3042935/99 | |
| 56 | H-14 | | U-56-9, polígono II, manzana B | Aprobado | MPE | 30/10/98 | 28/11/98 | 3097377/97 | |
| 56 | H-14 | | U-56-13 | Aprobado | PE | 21/02/89 | 21/04/89 | 3040750/88 | |
| 56 | H-14 | | U-56-14 (antigua IMAG) | Aprobado | PE | 26/06/98 | 27/07/98 | 3088471/96 | |
| 56 | I-15 | | U-56-15 (antig. Cáncer y Cebrián) | Aprobado | PE | 29/12/95 | 29/04/96 | 3032990/95 | (21) |
| 56 | H-15, H-16 | | Carretera de Madrid, km 315,7 | Aprobado | ED | 26/05/89 | 17/07/89 | 3100266/88 | |
| 56 | H-14 | | Centro cultural | Aprobado | ED | 27/04/01 | | 3660814/00 | |
| 57 | H-16 | | C/ Aldebarán, Radio Juventud, Federico Ozanan y Orión | Aprobado | PE | 30/10/89 | 19/01/90 | 3085762/85 | |
| 57 | H-16 | | C/ Aldebarán, Radio Juventud, Federico Ozanam y Orión | Aprobado | MPE | 29/05/98 | 19/06/98 | 3153291/97 | |
| 57 | H-16, H-17, I-16, I-17 | | U-57-1 | Aprobado | PE | 17/11/88 | 14/12/88 | 256835/87 | |
| 57 | H-16 | | U-57-11 (antigua Hispano Carrocera) | Aprobado | PE | 25/05/95 | 05/02/96 | 3174882/93 | |
| 57 | H-16 | | U-57-11 (antigua Hispano Carrocera) | Aprobado | MPE | 27/02/98 | 02/04/98 | 3144190/96 | |
| 57 | H-16 | | U-57-2 (1) | Aprobado | PE | 30/07/92 | 02/10/92 | 3216102/90 | |
| 57 | H-16 | | U-57-3 | Aprobado | PE | 28/09/92 | 03/11/92 | 3128694/90 | |
| 57 | H-17 | | U-57-4 (1) | Aprobado | PE | 28/09/92 | 03/11/92 | 3216114/90 | |
| 57 | H-16, I-16 | | U-57-6B | Aprobado | PE | 27/11/98 | 21/03/00 | 3178375/93 | |
| 57 | H-16 | | C/ Federico Ozanam, 107-109 | Aprobado | ED | 17/07/95 | | 3139557/94 | |
| 57-58 | I-16 | | SUP 57-58/1 | Aprobado | PP | 26/07/90 | 16/08/90 | 3093043/88 | |
| 57-58 | I-16 | | SUP 57-58/1 | Aprobado | MPP | 07/07/98 | | 3123763/97 | |
| 57-58 | I-16 | | SUP 57-58/1 (prolongación de la avenida de Gómez Laguna) | Aprobado | PP | 19/05/98 | 10/06/98 | 3123751/97 | |
| 58 | I-17 | | Vía Hispanidad, 21 | Aprobado | PE | 02/04/94 | | 3053200/93 | |

| IDENTIFICACION | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | Hoja | Antes P.G.O.U. 1986 | P.G.O.U. 1986 | Tramitación | Instrumento | Apr. definitiva | Publicación | Expediente | Prescripciones |
| 58 | J-17 | | Vía Ibérica (antiguo Cuartel de Sanidad) | Aprobado | PE | 26/07/96 | 27/09/96 | 3008035/96 | |
| 58 | I-17, J-17 | | U-58-1 | Aprobado | PE | 27/11/98 | 25/03/99 | 3081703/95 | (22) |
| 58 | | | C/ La Ermita | Aprobado | PE | 24/02/99 | | | |
| 58 | I-15, I-16 | Actuación aislada Parque Hispanidad I | | Aprobado | AA (200) | 12/04/73 | | 8885/73 | |
| 58 | I-15, I-16 | Actuación aislada Parque Hispanidad II | | Aprobado | AA (151) | 12/12/74 | | 47132/73 | (23) |
| 59 | I-18, I-19 | | SUP 59/1 | Aprobado | MPP | 04/10/90 | 27/10/90 | 3167397/89 | |
| 59 | J-17, J-18 | | C/ Maestre Racional | Aprobado | ED | 19/11/87 | 23/03/88 | 26140/87 | |
| 59 | I-18, I-19, J-18 | | SUNP 59/2 | Aprobado | PAU | 29/12/97 | 31/01/98 | 3165623/96 | |
| 59 | I-18, I-19, J-18 | | SUNP 59/2 | Aprobado | PP | 29/12/97 | 31/01/98 | 3010755/97 | |
| 59 | J-17, J-18 | | Vía Ibérica (esquina p.º Reyes de Aragón) | Aprobado | PE | 29/11/94 | 30/10/95 | 3031546/94 | |
| 60 | I-17, I-18 | | SUP 60/1 | Aprobado | PP | 26/07/90 | 17/06/91 | 3009009/89 | (24) |
| 60 | I-17 | | C/ Encinacorba, 26 | Aprobado | ED | 31/10/94 | 14/11/94 | 3150204/93 | |
| 61 | G-12,G-13 | | Carretera de Logroño | Aprobado | ED | 21/02/89 | 30/05/89 | 3039191/88 | (25) |
| 61 | G-12 | | Manzana 09, parcela 03 | Aprobado | ED | 20/07/89 | 30/09/89 | 3093123/89 | |
| 61 | G-13,G-14, H-13,H-14 | Valles Verdes | | Aprobado | AA (41) | 09/10/75 | | 1399/75 | |
| 62 | D-10 | SUP 62/1 (Torreblanca) | Carretera de Logroño, km 7'9 | Aprobado | ED | 18/07/91 | 4/10/91 | 3160544/90 | |
| 62 | E-10, E-11 | | SUNP 62/1 y 62/2 | Aprobado | MPG | 23/12/97 | 06/02/98 | 3021651/94 | |
| 62 | E-10, E-11 | | SUNP 62/1 y 62/2 | Aprobado | PAU | 26/07/02 | 11/09/02 | 3021663/94 | |
| 62 | E-10, E-11 | | SUNP 62/1 y 62/2 | Aprobado | PP | 26/07/02 | 11/09/02 | 3021640/94 | |
| 63 | C-8 | | U-63-5 | Aprobado | PE | 31/01/97 | 04/03/97 | 3019134/96 | |
| 63 | C-7, C-8 | | U-63-7 | Aprobado | PE | 31/10/90 | 11/05/91 | 3187630/89 | |
| 64 | F-9, F-10 | | U-64-3 | Aprobado | PE | 20/07/89 | 24/08/89 | 786270/87 | |
| 65 | C-10, C-11, D-11 | SUP 65/1 (Torre Pinar) | | Aprobado | PP | 03/06/77<br>21/11/78<br>cumpli. prescr. | | 17053/75 | (26) |

| IDENTIFICACION | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | Hoja | Antes P.G.O.U. 1986 | P.G.O.U. 1986 | Tramitación | Instrumento | Apr. definitiva | Publicación | Expediente | Prescripciones |
| 65 | C-12 | | U-65-1A | Aprobado | PE | 30/07/98 | 09/09/98 | 3109884/97 | |
| 65 | C-12 | | U-65-1B | Aprobado | PE | 27/09/96 | 28/10/96 | 3193020/95 | |
| 65 | C-11 | | U-65-2 | Aprobado | PE | 31/01/92 | 06/05/92 | 3138486/89 | |
| 65 | C-11 | | U-65-2 | Aprobado | MPE | 27/10/93 | 01/12/93 | 3193707/92 | |
| 65 | C-11 | | U-65-2 | Aprobado | MPE | 29/05/98 | 26/08/98 | 3048302/96 | (27) |
| 65 | C-11 | | U-65-3 | Aprobado | ED | 31/01/91 | 01/04/91 | 3094845/90 | |
| 69 | L-6, L-7, M-6, M-7, M-8 | Polígono 69-A (Ciudad del Transporte) | | Aprobado | PP | 30/06/78 | | 22076/76 | |
| 69 | L-6, L-7, M-6, M-7, M-8 | | Ciudad del Transporte | Aprobado | PP | 29/09/87 | 05/11/87 | 399119/86 | |
| 69 | L-6, L-7, M-6, M-7, M-8 | | Ciudad del Transporte | Aprobado | MPP | 18/07/91 | 22/10/91 | 3106997/90 | |
| 69 | L-6, L-7, M-6, M-7, M-8 | | Ciudad del Transporte | Aprobado | MPP | 24/03/94 | 22/04/94 | 3068867/93 | |
| 69 | M-7, M-8 | | U-69-1 | Aprobado | PE | 17/03/88 | 21/04/88 | 356276/87 | |
| 69 | M-7 | | U-69-4 | Aprobado | PE | 28/02/91 | 02/07/91 | 3048286/90 | |
| 69 | M-7 | | U-69-5(A) | Aprobado | PE | 30/09/93 | 01/12/93 | 3198685/92 | |
| 69 | M-7 | | U-69-7 | Aprobado | PE | 31/10/94 | 20/12/94 | 3050592/93 | |
| 69 | M-8 | | U-69-10(A) | Aprobado | PE | 28/07/95 | 20/11/95 | 3130266/93 | |
| 71 | N-12 | | Cª Montañana, 11 (antiguas Industrias Gabande) | Aprobado | PE | 30/05/97 | 16/08/97 | 3156435/95 | |
| 71 | M-12, M-13, N-12, N-13 | | SUP 71/1 | Aprobado | PP | 26/01/96 | 28/10/96 | 3151528/91 | (28) |
| 71 | N-13 | | SUP 71/2 | Aprobado | PP | 28/05/92 | 15/09/94 | 3093460/90 | (29) |
| 71 | N-13 | | SUP 71/2 | Aprobado | MPP | 29/09/99 | 25/10/99 | 3005428/98 | |
| 71 | N-12, N-13 | | SUP 71/3 | Aprobado | PP | 29/10/99 | 13/04/00 | 3127996/98 | |
| 71 | N-13 | | U-71-2 | Aprobado | ED | 27/02/98 | 21/04/98 | 3027901/97 | |
| 71 | N-13 | | U-71-3 | Aprobado | ED | 27/10/95 | 30/11/95 | 3010693/95 | |
| 71 | N-13 | | U-71-5 | Aprobado | MPE | 27/09/96 | 05/11/96 | 3114312/95 | |
| 71 | M-12, M-13 | | U-71-7 | Aprobado | PE | 30/11/92 | 15/02/93 | 311236/89 | |

| IDENTIFICACION | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | Hoja | Antes P.G.O.U. 1986 | P.G.O.U. 1986 | Tramitación | Instrumento | Apr. definitiva | Publicación | Expediente | Prescripciones |
| 71 | N-13 | | U-71-8 | Aprobado | PE | 26/02/93 | 26/05/93 | 3151467/91 | |
| 71 | M-13, N-13 | | U-71-12 | Aprobado | PE | 21/04/88 | 01/06/88 | 371309/87 | |
| 71 | M-12, M-13 | | U-71-13 | Aprobado | PE | 30/06/94 | 20/08/94 | 3054164/92 | |
| 71 | M-12, M-13 | | U-71-14 | Aprobado | PE | 27/03/02 | 21/05/02 | 3109443/00 | |
| 71 | M-13, N-13 | | U-71-15 | Aprobado | PE | 24/02/95 | 20/07/96 | 3145493/91 | |
| 71 | M-13, N-13 | | U-71-15 | Aprobado | MPE | 29/03/99 | 18/05/99 | 3137817/96 | |
| 71 | N-13 | | U-71-16, U-71-17 | Aprobado | PE | 30/06/94 | 27/06/96 | 3144888/91 | |
| 71 | N-13 | | U-71-16, U-71-17 | Aprobado | MPE | 27/06/97 | 05/08/97 | 3080054/96 | |
| 71 | N-13 | | U-71-16, U-71-17 | Aprobado | MPE | 27/07/00 | 18/09/00 | 3072089/98 | |
| 71 | M-13 | | U-71-18 | Aprobado | PE | 24/04/95 | 24/06/95 | 3024349/93 | |
| 71 | M-12 | | Avda. Industria, 124 | Aprobado | ED | 30/04/99 | 02/06/99 | 3239745/97 | |
| 72 | N-13 | | SUP-72/1 | Aprobado | PP | 20/07/89 | 14/12/89 | 3097196/88 | |
| 75 | N-11 | | U-75-4 | Aprobado | ED | 23/09/94 | 28/11/94 | 3017912/94 | |
| 75 | N-11 | | U-75-7 | Aprobado | PE | 27/07/01 | 19/11/01 | 3060601/99 | |
| 75 | N-11 | | C/ Hiedra | Aprobado | ED | 27/05/99 | 24/06/99 | 3217706/97 | (30) |
| 82 | P-2,P-3 | | U-82-2 | Aprobado | PE | 30/03/07 | 07/05/07 | 738153/04 | |
| 83 | L-11 | | Mercazaragoza | Aprobado | PE | 26/05/94 | 29/08/94 | 3164656/93 | |
| 85 | N-15 | | U-85-1 | Aprobado | PE | 29/09/89 | 15/01/90 | 3068603/88 | |
| 85 | N-15 | | U-85-2(A) | Aprobado | PE | 25/09/91 | 15/10/91 | 3197041/90 | |
| 85 | N-15 | | U-85-3 | Aprobado | PE | 27/07/88 | 08/09/88 | 425023/87 | |
| 85 | N-15 | | U-85-4 | Aprobado | PE | 26/07/90 | 27/09/90 | 3142628/89 | (31) |
| 86 | N-20 | | La Cartuja de la Concepción | Aprobado | PE | 22/12/99 | 15/02/00 | 3126413/96 | (32) |
| 86 | N-20 | | U-86-1 | Aprobado | PE | 16/03/89 | 21/04/89 | 688457/84 | |
| 86 | N-20, N-21, O-21 | | U-86-2(A) | Aprobado | PE | 26/05/94 | 05/09/94 | 3190659/92 | |
| 86 | N-20, N-21 | | U-86-2(B) | Aprobado | PE | 30/05/01 | 25/06/01 | 3206264/95 | |
| 88 | M-31 | | Plaza de Torrecilla de Valmadrid | Aprobado | ED | 27/05/99 | 29/06/99 | 3238610/98 | |

| IDENTIFICACION | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | Hoja | Antes P.G.O.U. 1986 | P.G.O.U. 1986 | Tramitación | Instrumento | Apr. definitiva | Publicación | Expediente | Prescripciones |
| 88 | N-21, N-22, N-23, N-24, O-21, O-22, O-23 | | SUP 88/2-1 y 88/2-2 | Aprobado | MPG | 7/09/93 | 04/10/93 | 3188348/90 | (33) |
| 89 | | | U-89-1 | Aprobado | PE | 25/07/97 | 20/09/97 | 3192798/94 | |
| 89 | F-17, F-18, G-16, G-17,G-18, H-16, H-17,H-18 | | SUNP 89 | Aprobado | PAU | 24/02/00 | 28/03/00 | 3191400/92 | |
| 89 | F-17,F-18, G-16, G-17,G-18, H-16, H-17,H-18 | | SUNP 89 | Aprobado | PP | 24/02/00 | 02/05/00 | 3190611/92 | |
| 89 | G-17, G-18, H-17, H-18, I-17, I-18 | | SUP 89/1-2 (Montecanal) | Aprobado | PP | 17/11/88 | 14/03/90 | 177997/87 | (34) |
| 89 | G-17, G-18, H-17, H-18, I-17, I-18 | | SUP 89/1-2 | Aprobado | MPP | 23/09/94 | 14/10/94 | 3168064/93 | |
| 89 | G-17, G-18, H-17, H-18, I-17, I-18 | | SUP 89/1-2 | Aprobado | MPP | 29/05/98 | 25/06/98 | 3190974/97 | |
| 89 | G-17, G-18, H-17, H-18, I-17, I-18 | | SUP 89/1-2 | Aprobado | MPP | 30/06/00 | 10/08/00 | 3129497/96 | |
| 89 | G-17, G-18, H-17, H-18, I-17, I-18 | | SUP 89/1-2, parcela EDP-2 | Aprobado | MPP | 31/01/91 | 15/04/91 | 3064010/90 | |
| 89 | G-17, G-18, H-17, H-18, I-17, I-18 | | SUP 89/1-2 (AOD/CC1-CC2-CC3) | Aprobado | MPP | 28/01/98 | 07/11/98 | 3052330/97 | |
| 91 | J-1, K-1, K-2 | Urbanización El Zorongo | | Aprobado | PP | 22/02/75 | | | |
| ACTUR | J11, J-12 | | ACTUR 4 (A4.03 y A4.04) | Aprobado | PE | 26/7/02 | 25/10/04 | 1147637/01 | |
| ACTUR | | ACTUR 7 a 19 | | Aprobado | MPG | 26/03/98 | 15/04/98 | | |
| ACTUR 10-14 | K-12, K-13 | ACTUR 10-14 (polígono Zalfonada) | | Aprobado | PP | 12/04/77 | | | (35) |
| ACTUR 2-3-5-6 | J-10, J-11, J-12, K-10, K-11, K-12 | | ACTUR 2-3-5-6 (Parque Goya) | Aprobado | PP | 09/05/95 | 16/06/95 | 3147919/94 | (36) |
| ACTUR 2-3-5-6 | J-10, J-11, J-12, K-10, K-11, K-12 | | ACTUR 2-3-5-6 (Parque Goya) | Aprobado | MPP | 26/07/96 | 26/11/96 | 3023044/96 | (36) |
| ACTUR 2-3-5-6 | J-10, J-11, J-12, K-10, K-11, K-12 | | ACTUR 2-3-5-6 (Parque Goya) | Aprobado | MPP | 30/06/00 | 27/07/00 | 3171605/99 | (36) |

| IDENTIFICACION | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | Hoja | Antes P.G.O.U. 1986 | P.G.O.U. 1986 | Tramitación | Instrumento | Apr. definitiva | Publicación | Expediente | Prescripciones |
| ACTUR 2-3-5-6 | J-10, J-11, J-12, K-10, K-11, K-12 | | ACTUR 2-3-5-6 (Parque Goya) | Aprobado | MPP | 30/05/01 | 25/06/01 | 3528313/01 | |
| ACTUR 9-11-12-13 | J-12, J-13, J-14, K-12, K-13 | ACTUR 9-11-12-13 (polígono Rey Fernando) | | Aprobado | PP | 08/02/74 | | | (35) |
| ACTUR 11 | ***J-13*** | | Parcela 20 | Aprobado | MPP | 27/07/00 | 27/10/00 | 3093298/99 | |
| ACTUR 12 | J-12, J-13, K-13 | | ACTUR 12 (Grancasa-DGA-ISVA) | Aprobado | PE | 17/05/93 | 11/06/93 | 3117865/92 | |
| ACTUR 19 | K-13, K-14 | | ACTUR 19 | Aprobado | MPG | 18/04/95 | 31/05/95 | 3110170/89 | |
| ACTUR 19 | K-13, K-14 | | ACTUR 19 | Aprobado | ED | 29/12/95 | 09/05/96 | 3075423/95 | |
| ACTUR 20 | L-12 | | ACTUR 20 | Aprobado | PP | 29/06/90 | 29/06/90 | 3112446/88 | (37) |
| ACTUR 20 | L-12 | | ACTUR 20 | Aprobado | MPP | 29/09/00 | 21/10/00 | 3040599/00 | (37) |
| ACTUR 21-22 | L-12 | | ACTUR 21-22 | Aprobado | PP | 31/01/92 | 28/02/92 | 3077393/90 | |
| ACTUR 21-22 | L-12 | | ACTUR 21-22 | Aprobado | MPP | 18/04/95 | | 3121452/93 | |
| ACTUR 21-22 | L-12 | | ACTUR 21-22 | Aprobado | MPP | 26/01/96 | 26/02/96 | 3201060/94 | |
| ACTUR 7 | J-12, J-13 | | ACTUR 7 (DGA) | Aprobado | ED | 11/07/86 | 14/08/86 | 841186/85 | |
| ACTUR 7-8 | J-12, K-12 | ACTUR 7-8 | | Aprobado | PP | 06/03/76 | | | (35) |
| ACTUR 8 | J-12 | | ACTUR 8 (DGA) | Aprobado | MPP | 05/12/88 | 07/01/89 | 881068/86 | |
| ACTUR 8 | J-12 | | ACTUR 8 (Pryca) | Aprobado | MPP | 20/07/89 | 16/11/89 | 3022382/89 | |
| ACTUR 15-16-17-18-19 | J-14, K 13, K-14 | ACTUR 15-16-17-18-19 | | Aprobado | PP | 15/06/77 | | | (38) |
| 1 | C.º H.º | | C/ Estébanes | Aprobado | PE | 17/05/94 | 24/06/94 | 3131726/93 | (39) |
| 1 | C.º H.º | | C/ San Juan y San Pedro, 3-5-7 | Aprobado | ED | 15/12/88 | 16/01/89 | 791.542/87 | |
| 1 | C.º H.º | | C/ Santiago Bayeu, Forment, Espoz y Mina | Aprobado | PE | 26/05/00 | 04/07/00 | 3247448/98 | |
| 1 | C.º H.º | | Plaza de España (Tubo) | Aprobado | MPG | 18/04/95 | 28/06/95 | 3111660/92 | |
| 1 | C.º H.º | | Plaza de España (Tubo) | Aprobado | PE | 18/01/95 | 26/05/95 | 3111586/92 | |
| 1 | C.º H.º | | Palafox, 4 | Aprobado | MPG | 08/05/90 | 24/07/90 | 3076930/89 | |
| 1 | C.º H.º | | U-1-1 (C/ Galo Ponte) | Aprobado | PE | 29/12/97 | 17/02/98 | 3100046/90 | |
| 1 | C.º H.º | | U-1-1 (3ª fase) | Aprobado | PE | 27/05/99 | 02/07/99 | 3171427/98 | |
| 1 | C.º H.º | | U-1/2-1 (plaza de San Antón) | Aprobado | PE | 30/10/92 | 10/12/92 | 3028722/89 | (40) |

| IDENTIFICACION | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | Hoja | Antes P.G.O.U. 1986 | P.G.O.U. 1986 | Tramitación | Instrumento | Apr. definitiva | Publicación | Expediente | Prescripciones |
| 1 | C.º H.º | | U-1-2 (plaza de San Bruno) | Aprobado | PE | 27/04/90 | 11/05/90 | 3146439/89 | |
| 1 | C.º H.º | | U-1-2 y Coso, 85 | Aprobado | PE | 24/04/91 | 02/07/91 | 3144833/90 | |
| 1 | C.º H.º | | Plaza de Santa Cruz | Aprobado | ED | 27/12/96 | 03/02/97 | 3074391/95 | |
| 1 | C.º H.º | | U-1-3 | Aprobado | MED | 23/12/93 | 12/01/94 | 3137137/93 | |
| 1 | C.º H.º | | U-1-5 (convento del Santo Sepulcro) | Aprobado | PE | 29/09/95 | | 3179876/90 | |
| 2 | C.º H.º | | U-2-2, subárea 1 | Aprobado | PE | 26/07/90 | 31/10/90 | 3083166/89 | |
| 2 | C.º H.º | | U-2-2, subárea 2 | Aprobado | PE | 16/03/89 | 29/05/89 | 3050633/88 | |
| 2 | C.º H.º | | U-2-2, subárea 3 | Aprobado | PE | 07/03/96 | 04/06/97 | 3139335/89 | |
| 2 | C.º H.º | | U-2-2, subárea 4 | Aprobado | PE | 20/07/89 | 21/08/89 | 3127588/88 | |
| 2 | C.º H.º | | C/ San Blas, Mayoral, Mosen Pedro Dosset | Aprobado | PE | 26/11/91 | 08/02/92 | 3044220/88 | |
| 2 | C.º H.º | | C/ San Blas, Mosen Pedro Dosset, plaza de Lanuza | Aprobado | PE | 20/10/92 | | 3212229/90 | |
| 2 | C.º H.º | | C/ San Blas, Mosen Pedro Dosset, plaza de Lanuza | Aprobado | PE | 27/07/00 | 18/10/00 | 3102323/98 | |
| 2 | C.º H.º | | C/ Armas, Aguadores, Casta Álvarez | Aprobado | PE | 27/05/99 | | 3045346/97 | |
| 2 | C.º H.º | | P.º Echegaray y Caballero, 24-32, y c/ Postigo del Ebro, 9-11 | Aprobado | ED | 26/07/90 | 24/12/90 | 3116404/90 | |
| 3 | C.º H.º | | U-3-1/1 (C/ Ramón y Cajal, Pignatelli, Caballo) | Aprobado | PE | 20/07/89 | 11/08/89 | 3129580/88 | |
| 3 | C.º H.º | | U-3-1 (unidad 1A) | Aprobado | MPE | 26/06/98 | 22/08/98 | 3021103/98 | |
| 3 | C.º H.º | | U-3-1/2 (entorno Pignatelli) | Aprobado | PE | 30/10/92 | 23/12/92 | 3140521/88 | (41) |
| 5 | C.º H.º | | Plaza de Aragón, C/ Agustina Simón | Aprobado | ED | 24/03/94 | 13/04/94 | 3092617/93 | |
| 5 | C.º H.º | | Plaza de los Sitios (Espacio Goya) | Aprobado | MPG | 24/11/99 | 11/12/99 | 3240871/98 | |
| 6 | C.º H.º | | Plaza de Olleta y su entorno | Aprobado | PE | 21/07/98 | 26/08/98 | 3045358/97 | |
| 6 | C.º H.º | | U-6-1 (Asalto, Manuela Sancho) | Aprobado | MED | 22/09/88 | 11/10/88 | 3003494/88 | |

| IDENTIFICACION | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | Hoja | Antes P.G.O.U. 1986 | P.G.O.U. 1986 | Tramitación | Instrumento | Apr. definitiva | Publicación | Expediente | Prescripciones |
| 6 | C.º H.º | | U-6-2<br>(cuartel de San Agustín) | Aprobado | PE | 27/05/99 | 21/06/99 | 3045322/97 | |
| 6 | C.º H.º | | U-6-3 | Aprobado | PE | 29/09/89 | 31/10/89 | 3083227/89 | |
| 6 | C.º H.º | | U-6-4/1<br>(muralla: Alonso V, Arcadas) | Aprobado | PE | 26/06/98 | 23/07/98 | 3045334/97 | |
| 6 | C.º H.º | | Muralla | Aprobado | MPE | 27/10/00 | 16/12/00 | 3174690/99 | |
| ÁREAS DE RÉGIMEN TRANSITORIO DEL PLAN GENERAL DE 1986 (PR/T) | | | | | | | | | |
| 69 | L-6, L-7, M-6,<br>M-7, M-8 | | Ciudad del Transporte | En trámite | MPP | | | 3144763/96 | |
| 85 | N-15 | | U-85-2(B) | En trámite | PE | | | 3168827/92 | (42) |

## PRESCRIPCIONES

**(1)** La parte ejecutada pasa a estar regulada por normativa de zona. En la parte restante, en ejecución, se mantienen las determinaciones de este plan especial. Los aprovechamientos figuran en el anexo, y la ocupación y alturas en el plano de calificación y regulación del suelo.

**(2)** Se mantienen las determinaciones del plan especial con las modificaciones introducidas en la modificación del plan especial aprobada. El conjunto de edificabilidades y usos, de acuerdo con el plan general de 1986.

**(3)** El plan especial se adecuará al contenido de las declaraciones del fallo de la sentencia firme, una vez resuelto el recurso de casación.

**(4)** Se mantienen las determinaciones del plan parcial con la modificación aprobada para la instalación de un equipamiento asistencial en el anterior deportivo. Al otro equipamiento asistencial existente le es de aplicación el coeficiente de edificabilidad de la zona A2, grado 1.

**(5)** Totalmente ejecutado. Los bloques en estrella pasan a ser zona A2, grado3. Las parcelas recayentes a la avenida de Tenor Fleta y a la avenida de San José, constituyen zona A1,grado1 y grado2 respectivamente. Se mantienen los aprovechamientos de otros usos en las dos parcelas señaladas en los planos de calificación y regulación del suelo. Los equipamientos se regirán por lo dispuesto en estas normas. Se respetarán los accesos al parque previstos en las ordenanzas del plan parcial, a través de espacios de uso público, que se respetarán en las plantas bajas de los bloques, de conformidad con lo establecido en la memoria del plan parcial.

**(6)** Se mantienen los aprovechamientos resultantes del plan parcial tras la incorporación de las distintas modificaciones aprobadas. Se respetan los estudios de detalle aprobados. En el caso de nuevos estudios de detalle, se cumplirán las condiciones de posición de las zonas A2 establecidas por este plan general. Igualmente será de aplicación la normativa de las zonas A2 en cuanto a la remisión a otros usos.

**(7)** Totalmente ejecutado en las parcelas de aprovechamiento lucrativo. Las parcelas residenciales se califican como zonas A2,grado 3. En las de otros usos productivos se mantienen las determinaciones del plan parcial. En las parcelas de equipamientos y servicios, se aplicaran directamente las condiciones establecidas en las normas urbanísticas de este plan general.

**(8)** Se mantienen las determinaciones del plan parcial aprobado solamente en el área correspondiente a la zona de «Viviendas Torrero», señalada como PR en los planos de calificación y regulación del suelo. Se mantienen también como PR las áreas de intervención aprobadas en desarrollo del plan general de 1986. El resto pasa a ser regulado por las normas de zona de este plan general.

**(9)** La superficie de 190 $m^2$ de uso comercial asignada a la parcela C' se podrá destinar también a usos residenciales.

**(10)** Se respetan los aprovechamientos de las distintas parcelas residenciales. La ordenación será la que figura en los planos de calificación y regulación del suelo. Una parte ha sido reordenada con el área U-40-1; en consecuencia en ese ámbito regirá lo establecido por el plan especial correspondiente. En relación con los usos compatibles regirá la normativa establecida para la zona A2 por este plan general. Los equipamientos se regirán por las normas establecidas por este plan general para los sistemas.

**(11)** En esta área se mantienen las determinaciones de planeamiento aprobadas mediante modificaciones del plan parcial en los ámbitos de las subáreas C,D y F. Queda pendiente de desarrollo la zona E correspondiente a C.E.I.S.A. y dos áreas de intervención en terrenos colindantes con el suelo de esta empresa. En la subárea D-2 se excluye una parte que pasa a estar regulada por la normativa de zona y por la de sistemas, de acuerdo con el plano de calificación y regulación del suelo.

La zona del plan parcial «Ebro Viejo» se califica como zona C1, de conservación de la tipología y la urbanización. Los espacios libres privados existentes que se abren a las calles o espacios públicos no podrán vallarse, y quedarán de uso público. Las parcelas de usos lucrativos no residenciales podrán destinarse a los usos regulados como compatibles en la zona C1, además de los específicos señalados en la ficha correspondiente, con excepción de la vivienda.

Se mantiene como PR el plan especial del área U-43-2. El resto de parcelas se regulará por la normativa de zona correspondiente, conforme a lo que figure en el plano de calificación y regulación del suelo.

**(12)** Se recoge la modificación del plan general aprobada. La zona llamada «Chalets de los americanos» se mantiene como zona C1.

**(13)** En la parcela que el plan especial dedicaba a uso hotelero, los usos se atendrán a lo indicado en la ficha correspondiente al área G-44-1.

**(14)** Tratamiento como fachadas de los paramentos posteriores y las medianeras colindantes de menor altura, evitándose su disposición oblicua con respecto a la calle. Se mantienen los aprovechamientos ordenados en el estudio de detalle aprobado y las obligaciones que se derivan de su aprobación.

**(15)** Se mantienen las determinaciones desarrolladas en el estudio de detalle «Puerta de Sancho» (unidades 1 y 2), en el estudio de detalle de la Industrial Química (unidad 3), y en la modificación del plan parcial de la unidad 4.

Parte de la unidad 3 ha sido reordenada mediante el plan especial del área U-45-1, sin alteración de los aprovechamientos. En esta parte regirá el plan especial.

La parte consolidada del barrio queda regulada por la normativa de zona que corresponda, según el plano de calificación y regulación del suelo.

En el subpolígono 3 de la unidad 4, se mantiene su aprovechamiento, pero se propone una redistribución del volumen para trasladar el bloque proyectado al norte de la calle de la Sierra de Vicor a la zona este, más alejada del río.

En la manzana recayente a la avenida de Francia, se mantienen los aprovechamientos derivados del estudio de detalle y de las prescripciones contenidas en el plan general de 1986.

Mediante modificación del plan parcial y del estudio de detalle de la submanzana A de la unidad vecinal 1, aprobada el 25 de enero de 2019 (exp. 1045170/2018), se elevó la ocupación y la altura en la submanzana A.

**(16)** En el área 49 se mantienen las determinaciones de la modificación aprobada para las manzanas 30 y 31, y el estudio de detalle del área U-49-1. El ámbito del plan parcial «Ebro Viejo» pasa a ser zona C-1, siéndole de aplicación las mismas prescripciones señaladas para él en el ámbito del área 43. El resto de la zona se regirá por lo dispuesto en la correspondiente normativa de zona de este plan general.

**(17)** La parcela de equipamiento cuyo código es 50.13 queda afectada por una nueva alineación para permitir la continuidad de la acera en la calle de Bujaruelo.

**(18)** Se modifica la ordenación de la manzana delimitada por las calles del Marqués de la Cadena, San Juan de la Peña, Mas de las Matas y Matilde Sangüesa, según se indica en plano de calificación.

**(19)** Como consecuencia de la sentencia judicial por la que la asignación de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento debía ser del 10, en lugar del 15%, se habilitará una parcela calificada como equipamiento para ubicar la diferencia de aprovechamiento.

**(20)** Las parcelas existentes junto a la avenida de la Jota pasan a ser zona C-2 y se excluyen del ámbito de planeamiento recogido.

**(21)** Se mantienen los aprovechamientos, pero se proyecta un nuevo viario en los espacios libres, a través del que se produce la conexión con el barrio Oliver.

**(22)** Según sentencia del Tribunal Supremo de 26 de junio de 2007, deben retrotraerse las actuaciones en la tramitación del plan especial al acuerdo plenario de 29 de diciembre de 1995. Se intentará conseguir mayores espacios libres y equipamientos al servicio del entorno, trasladando el aprovechamiento al lugar que se considere adecuado.

**(23)** El terreno correspondiente a los bloques 27, 28 y 29 del proyecto de edificación con licencia de 26 de agosto (expediente 14494/75) que quedaron sin construir, después de la modificación de la licencia de 26 de septiembre de 1984 (expediente 134308/84), podrá edificarse de acuerdo con las siguientes prescripciones:

— La superficie edificable no superará los 5.045'71 $m^2$, equivalentes según el párrafo (b) del artículo 3.3.2 de las normas, a un volumen máximo de 15.011 $m^3$. El número máximo de plantas será B+3. La altura máxima de la edificación será de 12'20 m, medida desde la rasante de la acera y en el punto medio de la longitud de fachada. La ocupación máxima en cada planta, incluidos vuelos cerrados y abiertos, será de 1.450 $m^2$.

— El volumen de la edificación se ajustará a la ordenación contenida en el plano R.3 de la modificación aislada n.º 61 del plan general de ordenación urbana. Se permitirá la modificación del área de movimiento contenida en ese plano mediante un estudio de detalle, que deberá respetar los parámetros cuantitativos indicados en esta prescripción y mantener la coherencia con la edificación del resto de la edificación aislada.

— Los usos serán los establecidos en el artículo 4.2.7 de las normas del plan general para las zonas A2 grado 4.º.

— Corresponderá a la propiedad la urbanización del tramo de vial previsto en el plan general para unir la calle Océano Atlántico con la carretera de Madrid, así como su cesión gratuita y libre de cargas a favor del Ayuntamiento de Zaragoza o bien el coste de la expropiación municipal a falta de un acuerdo con los propietarios.

**(24)** La parcela resultante 7.1 del proyecto de compensación pasa a ser equipamiento asistencial privado.

**(25)** Se mantiene la edificación y la ocupación que figura en el estudio de detalle, pero el espacio situado junto al nuevo vial queda reducido por la alineación de éste tal y como figura en los planos de calificación y regulación del suelo, quedando de esta manera reducido el retranqueo.

**(26)** Se modifica la ordenación de acuerdo con lo ejecutado, que se refleja expresado en el plano de calificación y regulación del suelo. Se mantiene el aprovechamiento asignado a cada parcela, aún en el caso de que haya cambiado su ubicación con respecto a la que figura en el plan parcial.

**(27)** En el plano de calificación y regulación del suelo (C 11) se grafía un ámbito superior al del planeamiento recogido, a fin de posibilitar una modificación del plan especial que amplíe hacia el este la manzana residencial limitada por las calles de Nuestra Señora de Loreto, de San Antón y de Bárboles, con mantenimiento de los aprovechamientos del plan especial recogido. La ampliación de la manzana será tal que el ancho de la calle de Loreto quede en 7'50 m, compensando la ampliación de la anchura de la calle de San Antón a 7'50 m y la del camino de Bárboles a 11 m.

**(28)** El equipamiento de código 71.15 pasa a ser zona verde para incorporarse a la 71.13, según se expresa en el plano de calificación.

**(29)** El equipamiento de código 71.19 pasa a ser zona verde, según se expresa en el plano de calificación.

**(30)** Se mantienen los aprovechamientos ordenados por el estudio de detalle, pero se desplaza el área de movimiento de la edificación propuesta en la parte sureste para continuar con la alineación de la finca colindante.

**(31)** Modificación de las superficies total y pormenorizadas en modificación aislada n.º 31 del plan general de ordenación urbana (exp. 1466390/2004).

**(32)** En todo el ámbito del plan especial se reconoce el derecho a un fondo mínimo de 10 m en dos plantas (B+1). Parte de la superficie edificable que resulte de él podrá trasladarse a la planta bajo cubierta, disminuyéndose, en su caso, el fondo en las dos plantas inferiores.

**(33)** Se tendrá en cuenta el convenio aprobado, con sus aprovechamientos.

**(34)** En los terrenos con calificación de usos dotacionales, los retranqueos podrán ajustarse mediante estudios de detalle referidos a la parcela completa.

**(35)** Los aprovechamientos correspondientes a cada manzana son los señalados en los cuadros adjuntos a estas normas, con las siguientes prescripciones:

— La edificabilidad destinada a uso residencial no podrá destinarse a uso comercial. La destinada a uso comercial en «otros usos» no podrá destinarse a vivienda. Con estas salvedades, en todas las parcelas que no sean de equipamiento se permiten, además del uso específico asignado en los cuadros, el resto de usos indicados como compatibles en la normativa de la zona A2 contenida en este plan general, con las limitaciones señaladas en ella.

— En las parcelas de equipamiento se aplicarán los aprovechamientos señalados en los cuadros adjuntos. Si la edificabilidad señalada en ellos fuera inferior a la reconocida con carácter general en el título octavo de estas normas urbanísticas, se les permitirá alcanzar esta última. En este supuesto, el número máximo de plantas será de tres (B+2), cumpliéndose en relación con la edificabilidad y la posición de las edificaciones lo establecido por estas normas para la zona A2 (grado 1), sin perjuicio del resto de las limitaciones contenidas en su título octavo. Si como consecuencia de las limitaciones de posición y de la altura máxima de B+2, no puede materializarse la edificabilidad, ésta quedará limitada por aquéllas, sin derecho a indemnización alguna. En todo caso, se podrá alcanzar la señalada en el cuadro.

— En las parcelas de equipamiento de ACTUR 9-11-12-13 donde los cuadros adjuntos establezcan una altura máxima de dos plantas (B+1), se permitirá alcanzar tres (B+2) cuando, conforme a su calificación en el plan general, se destinen a equipamientos, públicos o privados, del grupo 5 (asistencia y bienestar social), sin alteración del resto de las limitaciones indicadas en los cuadros y con las condiciones expresadas en el párrafo anterior.

En relación con las superficies y destino de zonas verdes y equipamientos, en este ámbito, prevalecerá lo grafiado en los planos de calificación y regulación del suelo sobre las indicaciones contenidas en los cuadros anexos.

Mediante estudio de detalle se podrá cambiar la ordenación por manzanas completas, sin superar la superficie máxima de ocupación de los que figuran en la propia manzana. Se admitirá la elevación en una planta en los términos establecidos en la modificación del plan general de 1986, aprobada el 26 de marzo de 1998.

No podrán vallarse los espacios libres privados que se representan en el plano de calificación y regulación del suelo como de uso público.

Se elimina el quiebro del andador que une las calles Adolfo Aznar y José Luis Borau, aumentándose en consecuencia la superficie del equipamiento escolar público A9.14 y disminuyéndose la del equipamiento privado asistencial y religioso A9.12.

**(36)** En las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares, el semisótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida en planta baja debiendo quedar incluida en dicha ocupación la proyección de la envolvente de la ocupación de las plantas superiores. En aquellas parcelas en las que no ha sido especificada por el plan parcial la ocupación máxima en plantas alzadas será el 40%.

En cualquier discrepancia que en este ámbito pudiera producirse entre planos y normas, en relación con la ordenación de las parcelas, prevalecerá lo indicado en las normas específicas de la parcela de que se trate.

Al desaparecer la ronda Norte ferroviaria y resultar innecesaria toda la anchura prevista en el planeamiento general y parcial anterior para ubicar el sistema general de comunicaciones viarias que la sustituye, los terrenos con esa calificación en dichos documentos que rebasan la franja clasificada como sistema general en la revisión se califican, en la zona sur, como sistemas locales de equipamientos, conforme se indica en planos, en sustitución de los que el plan parcial desarrollaba al norte de la ronda. El suelo que liberan éstos se califica como sistema general urbanizable (equipamientos públicos de reserva).

**(37)** Se mantienen los aprovechamientos por manzanas. La ordenación será la que figure en el plano de calificación y regulación del suelo.

**(38)** Se mantiene la vigencia del plan especial en las manzanas que se representan expresamente como PR (PP A15) en los planos de calificación y regulación del suelo.

**(39)** Se mantiene el plan especial en las parcelas situadas en los números pares de la calle de Estébanes.

**(40)** Conforme a la modificación aislada n.º 55 del plan general de ordenación urbana (exp. 695450/2009), se suprimen la reordenación y la previsión de delimitación de una segunda unidad de ejecución en el suelo exterior a la U-A1 incorporado al suelo urbano consolidado con calificación B1, grado 1.

**(41)** Se mantienen como planeamiento recogido las unidades que figuran en los planos de ordenación, con las determinaciones expresadas en las fichas correspondientes.

A los equipamientos existentes les corresponde la edificabilidad de la zona en que se encuentren, o la que tienen edificada, si ésta fuera mayor. En todo caso tanto a los existentes como a los previstos se les reconoce como mínimo una edificabilidad de 2 $m^2/m^2$, salvo que se hubiera fijado otra menor en planes aprobados después de 2001.

**(42)** Esta área fue objeto de un avance de ordenación que situaba el aprovechamiento de viviendas delante de unas zonas de equipamiento. Se propone que esa ubicación se destine también a equipamiento y se incluye una nueva zona F al sur de la parcela situada al este para posibilitar la ubicación de los aprovechamientos lucrativos en ella.

## PRESCRIPCIÓN GENERAL PARA PLANES EN TRÁMITE

En todos los instrumentos de este listado que se encuentran en trámite (PR/T) se mantienen las condiciones del plan general de 1986 o de las modificaciones de plan general y planes de desarrollo recogidos aprobados definitivamente a los cuales desarrollan o modifican, de forma que pueden seguir su tramitación hasta su aprobación definitiva, siempre y cuando cumplan con las expresadas condiciones.

# TITULO CUARTO

# REGIMEN ESPECIFICO DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

## CAPÍTULO 4.1

## ZONAS DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (A1)

### SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

#### ARTÍCULO 4.1.1. CONDICIONES DE POSICIÓN

1. Los edificios alinearán sus fachadas frontales con las alineaciones de vial y sus fachadas laterales con los linderos laterales, dando lugar a ordenaciones de edificación entre medianeras agrupada en manzanas cerradas.

Se considerarán alineaciones frontales las que separen las parcelas de calles de titularidad pública pertenecientes al sistema local viario. No se considerarán fachada, a estos efectos, las alineaciones recayentes a viales particulares ni a espacios libres públicos o privados, salvo lo dispuesto en este artículo para los retranqueos frontales.

No se admitirán retranqueos frontales ni laterales, salvo que estén grafiados en los planos de regulación del plan general y en los casos que expresamente se contemplan en los párrafos siguientes.

2. Solamente se permitirán retranqueos frontales en los siguientes casos:

a) Cuando existan servidumbres constituidas con anterioridad que afecten a frentes de manzana completos. En este caso, los retranqueos podrán ser contemplados directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia.

b) Cuando, no existiendo necesariamente servidumbres, a juicio del Ayuntamiento los retranqueos propuestos mejoren la disposición del espacio y no supongan alteración del carácter de la trama urbana propia de este tipo edificatorio. En este caso, los retranqueos deberán introducirse mediante un estudio de detalle previo a la licencia.

c) Así mismo, se admiten retranqueos frontales en los casos expresamente previstos por estas normas en el grado 4.º de la zona A1, correspondiente a los barrios rurales.

En ningún caso los retranqueos frontales, estén previstos expresamente por el plan o se introduzcan posteriormente, podrá propiciar que los edificios adquieran mayor altura o edificabilidad que las que les corresponderían sin ellos.

Los fondos máximos señalados en las normas específicas de cada grado se medirán desde la alineación de la fachada del edificio, alineada a vial o retranqueada conforme a lo establecido en este párrafo. En ningún caso se admitirán bandas edificadas que no recaigan a la vía pública directamente o mediando un retranqueo frontal acorde con lo dispuesto en este apartado, ni podrá disponerse más de una banda edificada por cada alineación de vial con que cuente la manzana.

3. Solamente se permitirán retranqueos laterales en los siguientes casos:

a) Cuando existan servidumbres constituidas con anterioridad que los exijan. En este caso, los retranqueos podrán ser contemplados directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia.

b) Cuando el solar linde con edificios de tipos singulares (edificios catalogados, exentos, edificios de equipamiento, etc.) y el mantenimiento de la alineación de la fachada lateral con el lindero correspondiente sea por ello improcedente. En este caso, los muros laterales que queden vistos deberán tratarse como fachadas. Estos retranqueos podrán ser contemplados directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia, y podrán ser impuestos por el Ayuntamiento cuando a su juicio resulte necesario.

c) Así mismo se admiten retranqueos laterales en los casos expresamente previstos por estas normas en el grado 4.º de la zona A1, correspondiente a los barrios rurales.

4. En los grados 2.º, 3.º y 4.º de la zona A1, la alineación posterior de los edificios se podrá situar libremente dentro de la envolvente máxima que impliquen las limitaciones de fondo máximo y de ocupación, siguiéndose el criterio de concentrar la superficie edificada en la parte frontal del solar y los espacios libres al fondo, de modo que el patio interior de manzana se forme por agregación de la superficie de los espacios libres de todas las parcelas. Como regla general, el espacio libre de las parcelas se delimitará mediante una paralela a la fachada frontal.

En los siguientes casos podrá situarse el espacio libre, total o parcialmente, en situación distinta de la señalada en el párrafo anterior:

a) Cuando el planeamiento urbanístico imponga retranqueos de la edificación con respecto a los linderos frontal o laterales, la superficie afectada por ellos se contará como espacio libre de la parcela, siempre que sobre ella no se proyecten vuelos.

b) Cuando las parcelas se sitúen en manzanas formadas por una sola fila de parcelas con fachadas a dos calles opuestas, o bien en los casos de manzanas estrechas en las que no sea posible la formación de un espacio libre interior, o, en general, siempre que en la manzana exista ya una disposición de edificios consolidada que resulte discordante con la norma general actual, la parte ocupada por la nueva edificación y los espacios libres de su parcela se ajustarán a la disposición que se aprecie consolidada por la edificación renovada en el resto de la manzana, tendiendo a obtener el perímetro más regular posible para la envolvente de los espacios libres. En este caso, la ubicación de los espacios libres podrá ser contemplada directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia.

c) Cuando, no tratándose de disposiciones consolidadas o en casos dudosos, la forma de la manzana no resulte adecuada para la aplicación de la norma general. En este caso, la solución adecuada deberá definirse mediante un estudio de detalle previo a la licencia, cuyo ámbito será el del conjunto de la manzana.

d) Así mismo, se admiten posiciones de los espacios libres diferentes de la norma general en los casos expresamente previstos por estas normas en el grado 4.º de la zona A1, correspondiente a los barrios rurales.

En el grado 1.º de la zona A1, los planos de calificación y regulación del suelo contienen la expresión gráfica de las alineaciones interiores del patio de la manzana, que tienen el carácter de limitaciones de la ocupación y del fondo máximos.

### Artículo 4.1.2. Patios de manzana

1. En general, en la zona A1 cada manzana se ordenará alrededor de un patio interior formado por la agregación de los espacios libres posteriores de las parcelas que la integran, determinados por aplicación de los fondos máximos representados en los planos de calificación y regulación del suelo (grado 1.º) o por efecto de las limitaciones de fondo y ocupación establecidas en estas normas urbanísticas (grados 2.º, 3.º y 4.º).

2. Las edificaciones erigidas en las parcelas que integren cada manzana podrán tomar luces y vistas del patio de manzana, mediante huecos abiertos dentro de su propiedad. Con este fin, el patio de manzana sólo podrá ser edificado en planta baja, siempre que lo permitan las normas del grado de que se trate. En los patios, se permite la colocación de elementos pertenecientes a las instalaciones funcionales de los edificios sobre los techos de las edificaciones de planta baja; su colocación evitará perturbar las condiciones de luces y vistas de los edificios colindantes, y estará sujeta a las condiciones establecidas por las ordenanzas municipales de medio ambiente.

### Artículo 4.1.3. Fondo mínimo

1. En las manzanas que no se ordenen mediante regulación gráfica de los fondos edificables, sino por coeficientes de ocupación y edificabilidad, todo edificio que se construya sobre una parcela podrá alcanzar un fondo mínimo de 7’50 m en toda la longitud de su fachada, con independencia de las limitaciones generales de volumen, y de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Se calculará la superficie construida total y la ocupación máxima en planta que se permitan en la parcela con arreglo a las normas que regulan el aprovechamiento objetivo de la zona y el grado.

b) Se hallará la superficie ocupable necesaria para cubrir con edificación toda la longitud de la fachada, medida sobre la alineación, con una profundidad constante de edificación de 7,50 m. En el caso de parcelas de esquina, se descon-

tará la superficie que vaya a estar afectada por los chaflanes trazados según lo dispuesto en el artículo 2.2.6 de estas normas.

c) La edificación que se proyecte podrá ocupar la superficie en planta indicada en la letra b) en un número de plantas igual al establecido por las normas específicas de cada grado en virtud del ancho de calle, aun cuando la superficie edificable o la ocupación en planta calculadas según lo indicado la letra a) no lo permitan.

d) Cuando la parcela recaiga a dos calles de cuyo diferente ancho resulten diferentes alturas máximas, para calcular la superficie edificable derivada del fondo mínimo no se considerarán las longitudes de revolvimiento a que hace referencia el apartado octavo del artículo 4.1.5, considerándose a estos efectos que la mayor altura se aplica a una banda alineada con la calle de mayor ancho con profundidad igual al fondo mínimo. Sí se podrá considerar el revolvimiento genérico en la posterior resolución arquitectónica del edificio.

e) Cuando una solicitud de fondo mínimo se refiera a más de un solar independiente situado en la zona A1, se calcularán los parámetros ampliados de edificación conjuntamente para toda la superficie.

f) Solamente podrá aplicarse la norma de fondo mínimo a terrenos que constituyan solares completos, existentes como fincas independientes antes del 17 de mayo de 1984 o segregados después por efecto de una licencia de parcelación o la aprobación de un proyecto de gestión.

g) En ningún caso procederá aplicar la norma de fondo mínimo a parcelas lindantes con otras sin edificar o con edificios cuya sustitución a plazo próximo sea presumible, cuando dichas parcelas colindantes no alcanzaran la superficie o la longitud de frente de fachada que las normas de la zona y el grado establecen como mínimos. A estos efectos y con la correspondiente motivación, podrá considerarse presumible la sustitución de un edificio existente cuando se encuentre fuera de ordenación, esté destinado a usos no admitidos en la zona de que se trate, tenga un volumen manifiestamente inferior al admitido por el plan, presente características constructivas precarias, se encuentre en estado ruinoso, etc.

h) No procederá aplicar la norma de fondo mínimo a manzanas completas o a partes de ellas lo suficientemente importantes como para permitir la aplicación satisfactoria alternativa del párrafo 2.b del artículo 4.1.1 de estas normas, limitando la superficie de suelo sobre la que se emplace el derecho edificable generado en virtud de las normas genéricas de la zona y el grado a aquella tal que permite la realización del fondo mínimo, y dedicando el resto a un espacio libre de titularidad privada, que podrá estar edificado en las plantas bajo rasante. En situaciones intermedias, el Ayuntamiento podrá optar, motivadamente, por combinar la reordenación de la superficie ocupable mediante la disposición de retranqueos frontales, con la aplicación de la norma de fondo mínimo sobre las nuevas alineaciones de fachada, todo ello con el objetivo de lograr la mejor integración urbanística del edificio resultante.

2. La aplicación de la norma de fondo mínimo equivale a la delimitación de un área de movimiento en cada planta, dentro de la que podrá emplazarse la edificación sin las limitaciones establecidas por las normas generales de edificabilidad y ocupación de la zona. No podrá aumentarse en ninguna planta la ocupación ni la superficie edificable más allá de las máximas derivadas de la aplicación del fondo mínimo.

Dicho fondo podrá aumentarse en algún tramo, disminuyéndose en otros, siempre que la superficie encerrada dentro del área de movimiento de cada planta no se incremente y que quede íntegramente edificado todo el frente de fachada.

En los supuestos contemplados en la letra d) del apartado anterior, y con independencia de que no genere superficie edificable en virtud de la norma de fondo mínimo, la ocupación de la planta o plantas superiores que no recaigan a todas las fachadas del solar, podrá incrementarse en el proyecto de edificación hasta alcanzar los límites de revolvimiento señalados por el artículo 4.1.5.

En los supuestos en que las normas de zona determinen en la planta baja una ocupación superior al valor que resulte del fondo mínimo, la edificación podrá realizar en dicha planta la ocupación de la zona, sin perjuicio de que la superficie edificable generada por aplicación de este artículo sea la correspondiente a la ocupación derivada del fondo mínimo.

3. Las parcelas a las que se aplique la norma de fondo mínimo no podrán ser objeto de los aumentos de altura sobre la máxima del grado según el ancho de calle, a los que se refiere el artículo 4.1.6 de estas normas.

4. La aplicación del fondo mínimo se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de dimensiones de patios, luces rectas en huecos, derecho a luces propias, etc.

5. La superficie edificable adicional que pueda generar la aplicación de la norma de fondo mínimo sobre la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad propio de la zona y grado, tendrá la consideración de habilitación singular para que un edificio pueda realizar la altura máxima permitida por el plan mediante plantas que alcancen unas dimensiones mínimas para permitir su mejor adecuación funcional aun superando los límites de aprovechamiento asignados por el plan al suelo, pero no de derecho edificable inherente al solar, que se considera limitado al que reconocen con carácter general las normas urbanísticas para la zona y el grado en el que se encuentra. En consecuencia, procederá aplicar los mecanismos previstos en el artículo 1.2.5 de estas normas.

6. La procedencia de la aplicación del fondo mínimo deberá justificarse detalladamente en un trámite previo a la solicitud de licencia. Su aplicación deberá ser solicitada por el propietario del solar.

7. No se autorizarán parcelaciones urbanísticas que conlleven la aplicación de fondos mínimos a las parcelas resultantes, cuando a la parcela matriz no le fuera aplicable la regulación de fondo mínimo.

8. La aplicación de la normativa de fondo mínimo deberá ser instada por los propietarios interesados, que aportarán al efecto un documento con el siguiente contenido mínimo:

a) Datos identificativos del propietario del solar, debidamente acreditados mediante documentación aneja al documento.

b) Copias de los planos del plan general de calificación y de regulación de la edificación que correspondan al solar al que se refiera la solicitud, con representación del perímetro de éste.

c) Plano catastral actualizado en el que se muestre el entorno del solar.

d) Plano del solar, acotado y superficiado.

e) Memoria justificativa, en la que se detallen los cálculos acreditativos de la procedencia de aplicación de la norma de fondo mínimo y se especifiquen sus consecuencias en cuanto a fondo, edificabilidad y ocupación, cotejándolas con las derivadas de la aplicación de la normativa de zona establecida por el plan general. Si fuera relevante para la aplicación de la norma en virtud de lo dispuesto en este plan, se acreditará la inviabilidad objetiva de la agrupación del solar con otros colindantes.

f) Croquis de las plantas resultantes de la aplicación de la norma.

En las fincas situadas en la zona B, documentación fotográfica en colores, que el Ayuntamiento también podrá requerir, cuando lo considere conveniente, en otras zonas del suelo urbano.

### Artículo 4.1.4. Condiciones de edificabilidad, altura y posición

1. Con carácter general, las limitaciones de edificabilidad, altura y posición se determinan en las secciones de este capítulo dedicadas a cada subgrado de la zona A1.

2. Cuando en los planos de calificación y regulación del suelo se indiquen una superficie edificable, un número máximo de viviendas, un área de movimiento o una altura específicas, prevalecerán sobre las indicadas en la sección de estas normas correspondiente a su subgrado.

Ni la superficie edificable, ni la ocupación, ni la altura indicadas en los planos podrán superar los parámetros establecidos para el subgrado por la sección correspondiente de las normas, salvo que, verificándose las circunstancias contempladas por su artículo 4.1.6, se eleve la altura con iguales condiciones.

Cuando se indique en planos una superficie edificable menor que la genérica de la zona y grado, se entenderá que se trata de la edificabilidad lucrativa, y que la diferencia podrá ejecutarse siempre que se destine a equipamientos y servicios de titularidad pública.

En ningún caso podrá superarse la superficie edificable determinada en planos por aplicación de la norma de fondo mínimo.

Cuando, de acuerdo con este apartado, se establezcan parámetros distintos de los generales, en la hoja correspondiente del plano de calificación y regulación del suelo se bordeará el ámbito afectado con una línea de color azul y se añadirá un asterisco (*) a la sigla expresiva de la zona y grado.

### Artículo 4.1.5. Normas para la determinación de alturas

1. Cuando la altura máxima de la edificación se determine en función de la anchura de la calle, se considerará como tal la distancia entre alineaciones oficiales de vial opuestas en el tramo correspondiente a la longitud de la manzana en la que se integre la parcela.

2. Cuando la anchura de la calle sea irregular, se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana, obtenida dividiendo la superficie de calle correspondiente a dicho frente por la longitud de éste.

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

3. Cuando la calle incluya una zona verde a la manera de rambla, salón o bulevar, se considerará como anchura la dimensión entre las alineaciones oficiales de parcelas edificables.

4. En los edificios con fachada a calles cuyo lado opuesto corresponda a zonas de distinta tipología de edificación (edificación en bloque, aislada, industrial, unifamiliar, etc.) la altura se regirá por el ancho medido entre las alineaciones oficiales de la calle. Igualmente se aplicará este ancho cuando el lado opuesto a la fachada no sea edificable por corresponder a zonas verdes, ríos, zonas ferroviarias o destinos análogos, o bien a suelos no urbanizables o carentes todavía de ordenación urbanística.

No obstante, cuando la edificación existente en calles que se encuentren en esta situación se haya autorizado, antes de la entrada en vigor de este plan general, con el criterio de incluir los suelos no edificables en la determinación del ancho de la calle a efectos de establecer la edificabilidad y altura, se aplicará dicho criterio, refiriéndolo a las tablas de altura y edificabilidad de estas normas.

5. En los edificios con fachada recayente a zonas no edificables o a zonas de distinta tipología de edificación (edificación en bloque, aislada, industrial, unifamiliar, dotacional, etc.) sin que exista una calle interpuesta, se considerará como altura máxima la mayor de las correspondientes a los dos frentes de manzana contiguos al considerado.

6. En el caso de que una fachada recaiga a una plaza, la altura será la correspondiente a la calle de mayor ancho de las que afluyan directamente a ella. Los chaflanes y los ensanchamientos puntuales de las calles en sus encuentros no tendrán la consideración de plazas.

7. Para la mejor aplicación de esta norma, el Ayuntamiento podrá aprobar un catálogo de anchuras del viario, pormenorizado por tramos de calles.

8. En parcelas de esquina que recaigan a calles de distinto ancho, podrá aplicarse en la de menor anchura la altura correspondiente a la más ancha en una longitud máxima de 10 m, medidos desde el vértice del chaflán correspondiente a la calle más estrecha, o en el caso de que la esquina se resuelva mediante una curva de acuerdo, desde el punto de tangencia de la calle de menor ancho.

El muro de cerramiento lateral del cuerpo de edificio de mayor altura no formará con el plano de fachada de la calle más estrecha un ángulo menor de 60 grados. Además, se retranqueará del lindero lateral de la parcela la distancia necesaria para permitir luces rectas propias, debiendo tratarse con los mismos materiales y composición que la fachada a la calle. Estas condiciones no se exigirán cuando la parcela colindante en la calle de menor ancho esté edificada con altura igual o superior a la que se proyecta.

### Artículo 4.1.6. Modificación de alturas mediante instrumentos de desarrollo

1. Por razones de adecuación de los edificios a su entorno y aun superando los máximos establecidos según la anchura de la calle en la normativa específica de los distintos grados, la altura de un edificio podrá fijarse en función de la existente en las fincas colindantes o en un entorno más amplio, mediante planes especiales o estudios de detalle, con la finalidad y contenido legalmente atribuidos a cada uno de estos instrumentos.

La ordenación de alturas, mediante los instrumentos citados, en las colindancias con edificios catalogados y con edificios de tipos arquitectónicos singulares con respecto al sistema de ordenación propio de la zona a que pertenecen -templos, edificios dotacionales, edificios exentos en manzanas cerradas…-, se conceptúa como desarrollo de las previsiones del plan general, que no supondrá su modificación en tanto no atribuya nuevos deberes urbanísticos a los propietarios afectados.

2. En las zonas en que se indica expresamente, la regulación establece una altura máxima para nueva edificación mediante licencia directa y otra, superior en una planta, aplicable en casos puntuales mediante estudios de detalle. Éstos tendrán la finalidad de adecuar la altura de los edificios a los colindantes existentes, evitando la aparición de medianeras vistas, y mejorar la composición volumétrica y arquitectónica.

Cuando el solar sobre el que, mediante estudio de detalle, se promueva una elevación de altura sobre el máximo establecido por las normas según el ancho de calle linde a ambos lados con edificios que tengan, al menos, una altura igual a la que se pretende conseguir, podrá habilitarse la elevación de la planta adicional en las mismas condiciones que el resto de las plantas del edificio.

Cuando el solar linde a un lado con un edificio que tenga una altura, al menos, igual a la que se pretende conseguir, pero al otro sea limítrofe con un edificio cuya altura no supere el máximo establecido para el grado correspondiente según el ancho de calle, podrá habilitarse la elevación en una planta adicional en la parte de la superficie ocupable lindante con el edificio mayor, pero habrá de dejarse con la altura genérica una banda paralela al lindero con el edificio menor de anchura mínima igual a 2 m.

No procederá la elevación del número de plantas sobre el máximo establecido según el ancho de calle cuando sólo se motive por la colindancia del solar con un edificio cuya mayor altura se deba a que forma esquina con una calle de anchura mayor

Los estudios de detalle cuyo objeto sea la elevación en una planta adicional de la altura máxima determinada para el grado de que se trate según el ancho de calle deberán contar, al menos, con la siguiente documentación específica, además de la que sea exigible en razón de las condiciones formales generales de esta figura de planeamiento:

a) Planos de información del planeamiento vigente de rango superior, con representación del perímetro de los terrenos ordenados.
b) Fotografías en colores donde se vean, a ser posible simultáneamente, los dos edificios que linden con el solar ordenado.
c) Estudio de las edificabilidades resultantes de la reordenación propuesta, acreditando su adecuación a las previsiones del plan mediante la comparación de los parámetros de aprovechamiento que éste determine con los que proponga el estudio de detalle; a estos efectos, se indicarán la ocupación y la edificabilidad máximas que se consumirán en cada planta, con un margen de libertad suficientemente estrecho para permitir una idea ajustada de la ordenación resultante.
d) Plantas de las áreas de movimiento que resultarían de la aplicación directa del planeamiento vigente y de las que propone el estudio de detalle.
e) Sección transversal y alzado de la propuesta a escala mínima 1/100, con representación a la misma escala de los edificios colindantes y acotación, con carácter vinculante, de las cotas de los forjados y de la cornisa resultante de la elevación de altura. La altura máxima correspondiente se establecerá mediante una dimensión métrica precisa, medida en el centro de la fachada, o bien señalando una relación determinada con respecto a las cornisas de los edificios colindantes.
f) Detalles de las soluciones de encuentro con los edificios colindantes que sean relevantes, tales como transiciones de aleros o pendientes de cubierta, que se valorarán conjuntamente con la altura de cornisa proyectada como elementos determinantes de una buena transición con respecto a la edificación colindante.

### Artículo 4.1.7. Edificaciones sobre suelos de diferente calificación

Cuando una edificación se vaya a construir sobre dos o más parcelas integradas en la misma manzana pero con diferentes calificaciones urbanísticas, podrá tramitarse un estudio de detalle para ordenar el volumen de manera que se consiga una mejor solución de transición que la derivada directamente de las normas vigentes, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) La superficie edificable será la suma de la que resulte para cada zona incluida en el ámbito.
b) La ocupación, los fondos y los parámetros de posición se adecuarán al entorno consolidado. Los patios interiores que resulten se adecuarán a la situación consolidada en la manzana en superficie y posición en planta y sección. Si lo estima conveniente a estos efectos, el Ayuntamiento podrá establecer para el conjunto del ámbito ordenado valores de la ocupación que respondan a la situación consolidada en la manzana, o bien índices iguales a los de la zona donde sean más restrictivos.

c) Las alturas serán las que establezca el planeamiento en cada zona, si bien podrán plantearse en el entorno próximo del cambio de zonificación soluciones de transición que atemperen los escalonamientos que pudieran producirse. En todo caso, los muros laterales que resultaran vistos por efecto de un cambio de alturas deberán recibir tratamiento de fachada.

## SECCIÓN SEGUNDA: ZONA A1, GRADO 1

### ARTÍCULO 4.1.8. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 10 m de fachada y 150 $m^2$ de superficie.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan cuando sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieren edificadas, deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Ocupación de suelo:

En la planta baja y en las situadas por debajo de ella, la ocupación máxima será del 100%, salvo que en los planos de calificación y regulación del suelo se estableciera una ocupación menor por efecto de la peculiar ordenación de la manzana.

En plantas alzadas, la ocupación máxima será la que resulte de la ordenación gráfica de fondos edificables. Estos fondos tendrán el carácter de máximos; en el caso de que un edificio no alcance el fondo máximo dibujado en planos, su promotor deberá asumir a su cargo las obras necesarias para dar un tratamiento similar al de las fachadas interiores a las porciones de los muros contiguos de edificios colindantes que pudieran quedar vistas hacia el patio por efecto de su menor fondo, de acuerdo con lo previsto en el párrafo segundo del artículo 2.5.12 de estas normas.

2.2. Alturas:

— Altura máxima:

Salvo que en los planos de calificación y regulación del suelo se estableciera expresamente una altura diferente, la altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la resultante de la aplicación del cuadro siguiente en función del ancho de calle, medida entre alineaciones de parcela:

| ANCHO DE CALLE | N.º PLANTAS | ALTURA MÁXIMA |
|---|---|---|
| Menos de 10 m | B + 2 | 11'00 m |
| 10 a menos de 12 m | B + 3 | 15'00 m |
| 12 a menos de 15 m | B + 4 | 18'20 m |
| 15 a menos de 18 m | B + 5 | 21'50 m |
| 18 a menos de 20 m | B + 6 | 24'80 m |
| 20 m o más | B + 7 | 28'10 m |

En el caso de que en los planos de calificación y regulación del suelo se estableciera expresamente una altura diferente, se considerará que el máximo número de plantas, incluyendo la baja, es el indicado, y que la altura máxima de cornisa es igual al resultado de sumar 5 m correspondientes a la planta baja, más un número de plantas igual al indicado menos una, multiplicado por 3'30 m máxima de altura por planta alzada.

- Altura máxima alcanzable mediante estudio de detalle:

Cuando la altura se determine según la anchura de la calle, se aplicará el cuadro anterior, aumentado en una planta. Cuando la altura se determine expresamente en los planos de calificación y regulación del suelo, no se admitirá su elevación mediante estudio de detalle.

Los estudios de detalle que se tramiten con este objeto en el grado 1.º de la zona A1 deberán dibujar unas nuevas áreas de movimiento para las plantas baja y alzadas cuya superficie, en conjunto, disminuya con respecto a las señaladas por los planos de calificación y regulación del suelo, de manera que, considerando una planta más, se mantenga la misma área ocupable global que se determinaba en el plan general.

De este modo, si los fondos grafiados en los planos de calificación y regulación del suelo encerraban en una superficie $S_{BA}$ en la planta baja y una superficie ocupable $S_A$ en cada planta alzada, y el número de plantas según el ancho de calle era B+n, en el estudio de detalle deberán establecerse unas nuevas áreas de movimiento en la planta baja (de superficie ocupable $S_{BB}$), en las n plantas alzadas previstas por el plan (de superficie ocupable $S_B$) y en la última que se añade ($S_{BU}$), tales que se verifique la siguiente relación:

$$S_{BB} + n \times S_B + S_{BU} = S_{BA} + n \times S_A$$

Los límites posteriores del área de movimiento no deberán ser necesariamente líneas rectas paralelas a la de fachada, pudiendo adoptar disposiciones diferentes con el fin de atemperar mejor las diferencias de fondos edificados que pudieran producirse con respecto a los edificios vecinos. La envolvente del área de movimiento de cada planta se situará íntegramente dentro de la envolvente de la planta inmediatamente inferior.

Como alternativa a la modificación del fondo, se admitirá el aumento de la superficie de los patios de parcela sobre la necesaria para el proyecto que obtenga licencia según el artículo 2.3.10 de estas normas. Dicho exceso deberá calcularse en el estudio de detalle mediante el que se habilite el aumento de una altura, con los mismos criterios indicados para la disminución del área de movimiento de las plantas.

— Alturas de las plantas:

La altura de la planta baja deberá estar comprendida entre 4'50 y 5 m, y la de las plantas alzadas no será menor de 3 m.

No obstante, estas alturas podrán reducirse hasta unos mínimos absolutos de 4 m en la planta baja y 2'80 m en las alzadas, cuando así se consiga una mejor adecuación a las alturas de planta y de cornisa de los edificios colindantes.

2.3. Edificabilidad:

La que resulte de la aplicación de los fondos y alturas establecidos, detraídos los patios de parcela.

### Artículo 4.1.9. Condiciones de uso

1. Uso principal: Vivienda.

La vivienda unifamiliar deberá tener características tipológicas ajustadas a las condiciones propias de la zona.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

— En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5 , ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

— En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 3. En establecimientos de más de 500 $m^2$ construidos, no podrá haber viviendas en plantas inferiores a las ocupadas por los usos hotelero o de residencia comunitaria dentro de la envolvente ocupada por éstos en cualquiera de las plantas en que se sitúen.

— En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Industrias, talleres y almacenes:

— En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 $m^2$ y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 $m^2$ y 1 CV.

— Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano: superficie máxima de 200 $m^2$ y 10 CV.
- En planta baja: superficie máxima de 400 $m^2$ y 20 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 $m^2$ y 1 CV.

— No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

C) Comercial:

— En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.

— En situación b), en plantas semisótano, baja y primera.

— En situación c), en plantas semisótano y superiores.

— En situación d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

En cualquier situación, se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

D) Oficinas:

— En situación a) solamente se admiten:

- despachos profesionales en la vivienda del titular, y
- oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.

— En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior.

Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando se verifiquen simultáneamente las siguientes condiciones:

a) que no incluya ningún puesto de trabajo estable;

b) que, los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, y

c) que forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja y con acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

E) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

F) Equipamientos y servicios:

— En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

— En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

— En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesiblidad, en plantas de sótano y superiores.

G) Edificios de estacionamiento:

En las áreas de referencia con acentuadas carencias de estacionamiento en edificios de vivienda que se indican en el anejo correspondiente de la sección segunda del capítulo 2.4, podrán habilitarse edificios dedicados al uso exclusivo de estacionamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.12 de estas normas.

3. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49% de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.

## SECCIÓN TERCERA: ZONA A1, GRADO 2

### ARTÍCULO 4.1.10. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 10 m de fachada y 150 $m^2$ de superficie.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan cuando sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieren edificadas, deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Ocupación de suelo:

— Coeficiente de ocupación:

- En las plantas de sótano y semisótano, se permite el 100%.
- En las plantas baja y alzadas, se permite el 75%. Cuando se aplique el fondo mínimo, la ocupación en plantas sobre rasante será la que resulte de él.

— Fondo máximo y mínimo:

La edificación en plantas por encima de la baja no excederá de un fondo de 30 m.

El fondo mínimo se regirá por la normativa general establecida en el artículo 4.1.3 de estas normas.

2.2. Alturas:

— Altura máxima:

La altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la resultante de la aplicación del cuadro siguiente en función del ancho de calle, medida entre alineaciones de parcela:

| ANCHO DE CALLE | N.º PLANTAS | ALTURA MAX. | EDIFICABILIDAD |
|---|---|---|---|
| Menos de 10 m | B + 2 | 11'00 m | 2'25 m²/m² |
| De 10 a menos de 12 m | B + 3 | 15'00 m | 2'75 m²/m² |
| De 12 a menos de 15 m | B + 4 | 18'20 m | 3'15 m²/m² |
| De 15 a menos de 18 m | B + 5 | 21'50 m | 3'75 m²/m² |
| De 18 a menos de 20 m | B + 6 | 24'80 m | 3'75 m²/m² |
| 20 m o más | B + 7 | 28'10 m | 4'25 m²/m² |

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

- Altura máxima alcanzable mediante estudio de detalle:

Se aplicará el cuadro anterior, aumentado en una planta. Los estudios de detalle que se tramiten con este fin se atendrán a las condiciones generales establecidas en el artículo 4.1.6 de estas normas.

- Alturas de las plantas:

La altura de la planta baja deberá estar comprendida entre 4'50 y 5 m, y la de las plantas alzadas no será menor de 3 m.

No obstante, estas alturas podrán reducirse hasta unos mínimos absolutos de 4 m en la planta baja y 2'80 m en las alzadas, cuando así se consiga una mejor adecuación a las alturas de planta y de cornisa de los edificios colindantes.

2.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será el determinado en función del ancho de calle según el cuadro incluido en el apartado 2.2 de este artículo, salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En solares recayentes a dos o más calles de distinto ancho, se aplicará a la superficie neta del solar un índice de edificabilidad calculado como la media de los índices correspondientes a cada calle, ponderada según las respectivas longitudes de fachada. Siendo $l_1$, $l_2$, … las longitudes de fachada recayentes a las distintas calles y $e_1$, $e_2$, … los índices de edificabilidad correspondientes, determinados según el cuadro del apartado 2.2, deberá aplicarse el siguiente índice ponderado, $e_p$:

$$e_p = (e_1 \times l_1 + e_2 \times l_2 + \ldots) / (l_1 + l_2 + \ldots)$$

### ARTÍCULO 4.1.11. CONDICIONES DE USO

Se aplicarán las mismas condiciones de uso que rigen en el grado 1.º de la zona A-1, detalladas en el artículo 4.1.9 de estas normas.

## SECCIÓN CUARTA: ZONA A1, GRADO 3

### ARTÍCULO 4.1.12. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (SUBGRADO A1/3.1)

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 150 $m^2$ de superficie y 7 m de longitud de fachada a vial público.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan cuando sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieren edificadas deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

Cuando la fachada a vía pública sea inferior a 7 m, las parcelas no podrán destinarse a vivienda colectiva, ni albergar más de una vivienda unifamiliar.

Cuando la fachada a vía pública sea igual o superior a 7 m, pero menor de 10, las parcelas podrán destinarse a vivienda colectiva, pero no podrá proyectarse más de una vivienda por planta. Este precepto se interpretará como un límite cuantitativo, de acuerdo con el cual el número máximo de viviendas será igual al número de plantas con uso residencial, sin que obste la posibilidad de realización de soluciones tipológicas tales como dos viviendas dúplex que ocupen las mismas dos plantas.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Ocupación de suelo:

— Coeficiente de ocupación:

- En las plantas de sótano y semisótano, se permite el 100%.
- En la planta baja, se permite el 75%.
- En las plantas alzadas, se permite el 50%.

Cuando se aplique el fondo mínimo, la ocupación en plantas sobre rasante será la que resulte de él.

— Fondo máximo y mínimo:

La edificación en plantas alzadas no excederá de un fondo de 15 m.

El fondo mínimo se regirá por la normativa general establecida en el artículo 4.1.3 de estas normas.

2.2. Alturas:

— Altura máxima:

La altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la resultante de la aplicación del cuadro siguiente en función del ancho de calle, medida entre alineaciones de parcela:

| ANCHO DE CALLE | N.º PLANTAS | ALTURA MAX. | EDIFICABILIDAD |
|---|---|---|---|
| Menos de 12 m | B + 2 | 10'50 m | 1'60 m²/m² |
| 12 m o más | B + 3 | 13'50 m | 2'10 m²/m² |

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

— Altura máxima alcanzable mediante estudio de detalle:

Se aplicará el cuadro anterior, aumentado en una planta. Los estudios de detalle que se tramiten con este fin se atendrán a las condiciones generales establecidas en el artículo 4.1.6 de estas normas.

— Alturas de las plantas:

- La altura máxima de la planta baja será de 4'50 m.
- La altura mínima de las plantas alzadas será de 2'80 m.

2.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será el determinado en función del ancho de calle según el cuadro incluido en el apartado 2.2 de este artículo, salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En solares recayentes a dos o más calles de distinto ancho, se aplicará a la superficie neta del solar un índice de edificabilidad calculado como la media de los índices correspondientes a cada calle, ponderada según las respectivas longitudes de fachada. Siendo $l_1$ y $l_2$, las sumas de las longitudes de fachada recayentes a calles de menos de 12 m, y de 12 o más, respectivamente, deberá aplicarse el siguiente índice ponderado:

$$e_p = (1'60 \times l_1 + 2'10 \times l_2) / (l_1 + l_2)$$

### ARTÍCULO 4.1.13. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (SUBGRADO A1/3.2: TRAVESÍAS DE CASETAS Y SANTA ISABEL)

1. Condiciones de las parcelas:

Las mismas que en el grado A1-3.1.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Ocupación de suelo:

— Coeficiente de ocupación:

Las mismas que en el grado A1-3.1.

— Fondo máximo y mínimo:

Las mismas que en el grado A1-3.1.

2.2. Alturas:

— Altura máxima:

La altura máxima que podrá alcanzarse será la resultante de la aplicación del cuadro siguiente en función del ancho de calle:

| ANCHO DE CALLE | N.º PLANTAS | ALTURA MAX. | EDIFICABILIDAD |
|---|---|---|---|
| Travesía | B + 4 | 16'50 m | 2'60 m²/m² |
| Resto de calles: | | | |
| 12 m o más | B + 3 | 13'50 m | 2'10 m²/m² |
| Menos de 12 m | B + 2 | 10'50 m | 1'60 m²/m² |

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

— Altura máxima alcanzable mediante estudio de detalle:

Se aplicará el cuadro anterior, aumentado en una planta, siempre que mediante el estudio de detalle no se rebase la altura de B+4. Los estudios de detalle que se tramiten con este fin se atendrán a las condiciones generales establecidas en el artículo 4.1.6 de estas normas.

— Alturas de las plantas:

- La altura máxima de la planta baja será de 4'50 m.
- La altura mínima de las plantas alzadas será de 2'80 m.

2.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será el determinado en función del tipo de calle según el cuadro incluido en el apartado 2.2 de este artículo, salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En solares recayentes simultáneamente a la travesía y a otras calles, se aplicará a su superficie neta un índice de edificabilidad calculado como la media de los índices correspondientes a cada vía, ponderada según las respectivas longitudes de fachada. Siendo $l_1$, $l_2$ y $l_3$, respectivamente, las longitudes de fachada recayentes a la travesía y a otras calles de anchura mayor o igual, y menor de 12 m, deberá aplicarse el siguiente índice ponderado:

$$e_p = (2'60 \times l_1 + 2'10 \times l_2 + 1'60 \times l_3) / (l_1 + l_2 + l_3)$$

### ARTÍCULO 4.1.14. CONDICIONES DE USO (SUBGRADOS A1/3.1 Y A1/3.2)

1. Uso principal: Vivienda.

No se admitirá la vivienda colectiva en parcelas de longitud de fachada menor de 7 m.

La vivienda unifamiliar deberá tener características tipológicas ajustadas a las condiciones propias de la zona.

2. Usos compatibles o complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

— En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5 , ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

— En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2 en el subgrado A1-3.1, y del tipo 3 en el subgrado A1-3.2. En establecimientos de más de 500 m² construidos, no podrá haber viviendas en plantas inferiores a las ocupadas por los usos hotelero o de residencia comunitaria dentro de la envolvente ocupada por éstos en cualquiera de las plantas en que se sitúen.

— En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 2 en el subgrado A1-3.1, y del tipo 3 en el subgrado A1-3.2.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Industrias, talleres y almacenes:

— En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

— Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.
- En planta baja: superficie máxima de 300 m² y 15 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

— No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

C) Comercial:

— En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.

— En situación b), en plantas baja y primera.

— En situación c), en plantas baja y superiores.

— En situación d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y siempre que se adapten a las características morfológicas propias de la zona. A estos efectos, no podrá autorizarse la implantación en parcelas mayores de 2.000 m².

D) Oficinas:

— En situación a) solamente se admiten:

- despachos profesionales en la vivienda del titular, y
- oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.

— En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior.

E) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente desde la calle, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

F) Equipamientos y servicios:

— En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

— En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

— En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

G) Edificios de estacionamiento:

En las áreas de referencia con acentuadas carencias de estacionamiento en edificios de vivienda que se indican en el anejo correspondiente de la sección segunda del capítulo 2.4, podrán habilitarse edificios dedicados al uso exclusivo de estacionamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.12 de estas normas.

3. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49% de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.

## SECCIÓN QUINTA: ZONA A1, GRADO 4

### ARTÍCULO 4.1.15. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (SUBGRADO A1/4.1)

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones las parcelas resultantes deberán tener al menos 120 m² de superficie y 6 m de longitud de fachada a vial público.

La parcela mínima edificable para edificios de vivienda colectiva, será de 600 m², con longitud mínima de fachada de 15 m.

La parcela mínima edificable para edificios de vivienda unifamiliar, será de 120 m², con longitud mínima de fachada de 6 m. El número de edificios de vivienda unifamiliar que podrá construirse sobre una misma parcela será igual a la parte entera resultante de dividir sus dimensiones por estas mínimas, aplicándose lo dispuesto en el artículo 2.7.3 de estas normas.

Podrán edificarse con vivienda unifamiliar parcelas de dimensiones inferiores a las mínimas, siempre que constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan y sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieren edificadas deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

2. Condiciones de posición:

A) Las edificaciones se alinearán al lindero frontal y a los laterales, acumulando los espacios libres en el fondo de la parcela, de acuerdo con las normas generales de la zona A-1. Los espacios libres podrán ser privativos de cada parcela o mancomunados para varias.

Se admitirán las siguientes excepciones a esta norma general:

a) En manzanas donde ya exista edificación que no se encuentre fuera de ordenación y cuya posición se atenga al criterio general de esta zona, sólo podrán introducirse retranqueos mediante estudios de detalle referidos al conjunto de la manzana, siempre que con ello se obtenga una disposición que el Ayuntamiento considere adecuada a la trama urbana propia de este tipo edificatorio, y que queden resueltas las transiciones, en planta y alzado, con respecto a la edificación existente.

Cuando existan en la misma manzana otras edificaciones retranqueadas, se admitirán retranqueos frontales y laterales, siempre que se atengan a la disposición consolidada por la edificación existente y que los espacios libres resultantes se clausuren con un cerramiento de características materiales acordes con la calidad de la edificación y altura comprendida entre 1,80 y 2,50 m. En casos en los que no quede suficientemente clara la adecuación a la disposición consolidada, así como cuando se pre-

tenda introducir retranqueos frontales mayores de 3,50 m, se exigirá la tramitación previa de un estudio de detalle referido al conjunto de la manzana.

b) En manzanas de nueva creación donde no existan edificaciones anteriores acordes con las condiciones de ordenación de la zona, que sean lindantes con el suelo no urbanizable y donde sólo se prevea disponer edificios de vivienda unifamiliar, se admitirá una composición más libre del tipo de ordenación, siempre que su utilización alcance una suficiente calidad ambiental y urbana, y se integre correctamente, a juicio del Ayuntamiento, en su entorno urbano. La ordenación de los retranqueos, las zonas ocupadas y los espacios libres se contendrá en un estudio de detalle previo, referido al conjunto de la manzana; su alcance estará limitado por lo dispuesto en el artículo 2.1.22 de estas normas.

Esta posibilidad no será viable en manzanas lindantes con suelos urbanizables, sean o no delimitados.

B) Se prohíben los retranqueos de la alineación de fachada en los entornos de interés ambiental señalados para el barrio de Peñaflor.

C) A los efectos comprendidos en las letras a) y b) de este apartado 2, se entenderá por manzana la superficie continua de suelo calificado como urbano consolidado residencial, limitada en todo su perímetro por viales de uso y dominio público, zonas verdes públicas, suelos de dotaciones o suelos no clasificados como urbanos consolidados.

D) Cuando el espacio libre de la parcela sea privativo y el tipo de vivienda sea unifamiliar, se permite la existencia de cuerpos de edificación destinados a usos auxiliares de la vivienda que estén adosados a los linderos posteriores o laterales, cuya altura se limite a la planta baja, y siempre que, incluyéndolos, la superficie ocupada en ese nivel no supere el 75% y se respete el índice de edificabilidad señalado en estas normas.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

3.1. Ocupación de suelo:

— Coeficiente de ocupación:

- En las plantas de sótano y semisótano, se permite el 100% cuando se trate de edificios de vivienda colectiva o de equipamiento. Cuando se trate de edificios de vivienda unifamiliar o de otros usos permitidos, la ocupación en sótano y semisótano se limita al 75%.
- En la planta baja, se permite el 75%.
- En las plantas alzadas, se permite el 50%.

En los casos de sustitución de edificios entre medianeras edificadas que superen estos límites y cuya parcela sea inferior a 80 $m^2$, la nueva edificación podrá alcanzar la ocupación de la edificación sustituida.

Cuando se aplique el fondo mínimo, la ocupación en plantas sobre rasante será la que resulte de él.

— Fondo máximo y mínimo:

La edificación no excederá en plantas alzadas de un fondo de 15 m.

Se establece un fondo mínimo de 7'50 m, cuya aplicación se regirá por la normativa general establecida en el artículo 4.1.3 de estas normas.

3.2. Alturas:

Altura máxima: B+2 (10 m).

3.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será siempre de 1'15 $m^2/m^2$, salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

### Artículo 4.1.16. Condiciones de uso (subgrado A1/4.1)

1. Uso principal: Vivienda colectiva y unifamiliar en coexistencia.
2. Usos compatibles o complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

— En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

— En las demás situaciones, con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

En situaciones c) y d), si no se trata de edificios destinados a usos hoteleros, sino de residencia comunitaria, la superficie podrá alcanzar los 1.500 $m^2$, con un máximo de 50 dormitorios.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Industrias, talleres y almacenes:

— En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 $m^2$ y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 $m^2$ y 1 CV.

— Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano: superficie máxima de 200 $m^2$ y 10 CV.
- En planta baja: superficie máxima de 300 $m^2$ y 15 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 $m^2$ y 1 CV.

— Se permiten edificios de uso exclusivo o principal, así como pequeñas industrias agrarias de almacenamiento, primera transformación o comercialización de productos con los mismos límites de superficie, previa justificación de que el emplazamiento reúne adecuadas condiciones de acceso y de carga y descarga.

Quedan como tolerados los usos agropecuarios existentes, sin perjuicio de la aplicación de las medidas correctoras y de otras disposiciones aplicables sobre actividades agrícolas y pecuarias en relación con la vivienda.

C) Comercial y oficinas:

— En situación a) solamente se admiten:

- peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos, y
- despachos profesionales en la vivienda del titular.

— En situaciones b) y c), en planta baja.

— En situación d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y siempre que el tamaño de la parcela y las características de la edificación se adapten a las condiciones morfológicas del núcleo. A estos efectos, no podrá autorizarse la implantación en parcelas mayores de 1.000 $m^2$.

D) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente desde la calle, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

En situación d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y siempre que el tamaño de la parcela y las características de la edificación se adapten a las condiciones morfológicas del núcleo.

E) Equipamientos y servicios:

— En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas baja o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

— En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

— En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

3. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49% de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.

### Artículo 4.1.17. Condiciones de aprovechamiento (subgrado A1/4.2)

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones las parcelas resultantes deberán tener al menos 120 $m^2$ de superficie y 6 m de longitud de fachada a vial público.

El número de edificios de vivienda unifamiliar que podrá construirse sobre una misma parcela será igual a la parte entera resultante de dividir sus dimensiones por estas mínimas, aplicándose lo dispuesto en el artículo 2.7.3 de estas normas.

Sobre solares calificados por el plan general en la zona A1/4.2 que satisfagan las condiciones de parcela mínima podrán construirse edificios de vivienda colectiva, siempre que el número de viviendas que incluyan no sea superior a la parte entera resultante de dividir su superficie edificable por 138.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores a dichas mínimas, siempre que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan y sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieren edificadas deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

En los supuestos contemplados en los dos párrafos anteriores, solamente se admitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela.

2. Condiciones de posición:

Las mismas que en el grado A1/4.1.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

3.1. Ocupación de suelo:

— Coeficiente de ocupación:

- En las plantas de sótano, semisótano y baja, se permite el 75%.
- En las plantas alzadas, se permite el 50%.

En los casos de sustitución de edificios entre medianeras edificadas que superen estos límites y cuya parcela sea inferior a 80 $m^2$, la nueva edificación podrá alcanzar la ocupación de la edificación sustituida.

Cuando se aplique el fondo mínimo, la ocupación en plantas sobre rasante será la que resulte de él.

— Fondo máximo y mínimo:

Igual que en el grado A1/4.1.

3.2. Alturas:

Las mismas que en el grado A1/4.1.

3.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será siempre de 1'15 m²/m², salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En los casos de sustitución de edificios entre medianeras edificadas que superen este límite y cuya parcela sea inferior a 80 $m^2$, la nueva edificación podrá alcanzar la superficie edificada de la edificación sustituida.

### Artículo 4.1.18. Condiciones de uso (subgrado A1/4.2)

Los mismos que en el grado A1/4.1.

## CAPÍTULO 4.2
## ZONAS DE EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA (A-2 a A-6)

### SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA

#### ARTÍCULO 4.2.1. DEFINICIÓN Y TIPOS DE EDIFICACIÓN

1. Son aquellas zonas donde los edificios, aislados o agrupados entre sí, pueden situarse libremente sobre la superficie de la manzana o parcela, sin obligación de alinear sus fachadas con los viales.

En las normas de zona correspondientes se establece la regulación de la edificación mediante limitaciones de altura, distancias entre edificios, retranqueos a linderos, e índices de ocupación y edificabilidad.

2. Los tipos edificatorios incluyen:

a) Edificios aislados de vivienda colectiva en altura: bloques puntuales, desarrollos lineales, bloques laminares, etcétera.

b) Combinación de tipos residenciales unifamiliares y de vivienda colectiva con densidad moderada o baja, rodeados por espacios libres plantados con vegetación, privados y de uso común.

c) Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas, doblemente pareadas o en hilera, con espacios libres privados de uso privativo o mancomunado.

d) Edificios aislados o agrupados, con uso dominante productivo.

#### ARTÍCULO 4.2.2. CONDICIONES DE POSICIÓN.

1. La línea de fachada podrá coincidir con la alineación de vial, salvo que en ordenanzas especiales o normas que desarrollen el plan se establezca otra cosa, y siempre que se verifique simultáneamente la condición de distancia mínima con respecto a los edificios enfrentados al otro lado del vial.

Cuando en las plantas bajas se prevean locales comerciales u otros usos que precisen acceso público, éstos tendrán entrada desde la calle, bien haciéndose coincidir su fachada con la alineación de vial, o bien estableciendo servidumbres de uso público sobre los espacios privados por los que se haya de acceder a los locales.

2. En linderos con zonas verdes y espacios libres públicos, los retranqueos serán de 5 m como mínimo.

3. En linderos con otras parcelas, los retranqueos serán iguales a la tercera parte de la altura del propio edificio de que se trate, con un mínimo de 5 m. Se permite la disposición escalonada de los volúmenes, de modo que, en cada planta, la distancia de la fachada al lindero sea igual, al menos, a la tercera parte de la altura de la planta de piso de su forjado de techo con respecto a la rasante del terreno.

4. La separación entre edificios situados en una misma parcela será igual a las dos terceras partes (0'67) de la altura del más alto. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del mismo modo indicado en el párrafo anterior.

El concepto de edificios separados se considera extendido a todos aquellos que sólo constituyan unidad constructiva en la planta baja o inferiores.

5. La separación mínima entre los edificios situados en la parcela de que se trate y los edificios situados en otras parcelas, aunque entre ellas medie una calle, será, al menos, la altura del más alto de dichos edificios, multiplicada por 0,67. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del mismo modo indicado en el párrafo tercero.

Para aplicar esta condición, los edificios exteriores al ámbito en el que se sitúe la edificación se considerarán con la altura que realmente tengan o, cuando el número de plantas admitido sea mayor, con la máxima que puedan tener de acuerdo con el planeamiento.

6. En edificios de vivienda colectiva o destinados a otros usos permitidos, se permite la agrupación de edificios situados en parcelas independientes, sin retranqueos en los linderos comunes entre parcelas. Requerirá ordenación mediante estudio de detalle previo, salvo que los edificios agrupados se integren en un proyecto único para la obtención de la licencia.

7. Los edificios podrán disponerse sin retranqueos a los linderos de parcelas colindantes con el fin de ocultar medianeras vistas que existan en el linde, cuando, por el estado de conservación y uso y el régimen urbanístico aplicable a los edificios que las producen se presuma su permanencia. La solución no deberá producir nuevas medianeras en altura ni profundidad.

#### ARTÍCULO 4.2.3. CONDICIONES DE POSICIÓN EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS

1. Las disposiciones contenidas en este artículo se refieren a cualesquiera agrupaciones de viviendas unifamiliares, producidas por adosamiento de dos o más unidades, ya se trate de viviendas pareadas, doblemente pareadas o en hilera, y se produzcan sobre parcelas diferentes o sobre una misma parcela en régimen de propiedad horizontal tumbada.

2. Cuando las viviendas agrupadas se sitúen sobre suelo mancomunado y se ajusten a un proyecto de edificación referido al conjunto de la agrupación y adecuado a las normas de aplicación, no será precisa la previa ordenación mediante estudio de detalle. En este caso el cumplimiento de las condiciones de ocupación y posición se referirá a dicho conjunto, con respeto de las condiciones indicadas en el artículo 2.7.3 de estas normas.

Los locales comerciales u otros usos que precisen acceso público, tendrán acceso desde vía pública.

El acceso de vehículos a los garajes se resolverá de forma que en ningún caso sea preciso efectuar maniobras en la vía pública.

No se exigirán retranqueos a los viales interiores privados o mancomunados que den acceso a las viviendas, si bien éstas deberán satisfacer las condiciones de distancia mínima a otros edificios aun mediando dichos viales.

Las separaciones entre edificios respetarán en todo caso, con independencia de lo establecido en el artículo 4.2.2 las dimensiones mínimas exigidas por estas normas

para patios de luces y, en su caso, para el cumplimiento de la condición de vivienda exterior.

3. Las agrupaciones de viviendas unifamiliares requerirán la previa ordenación mediante estudio de detalle en los casos siguientes:

a) Cuando en la agrupación se prevean locales para otros usos permitidos que no se sitúen en el interior de la vivienda.

b) Cuando sea preciso para establecer viales privados dentro de la agrupación.

c) Cuando las viviendas de la agrupación se sitúen en parcelas independientes, salvo que se otorgue licencia a todas ellas mediante proyecto del conjunto.

d) Cuando se requiera por aplicación de otras normas del plan.

4. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, se suprimirán las separaciones entre los edificios incluidos y los retranqueos a los linderos mutuos que correspondan al tipo de agrupación, pero se mantendrán los retranqueos con respecto a los linderos que envuelvan el conjunto de la agrupación y las separaciones con respecto a los edificios exteriores a ella que se detallaron con carácter general en el artículo 4.2.2.

5. Las condiciones aplicables a viviendas unifamiliares aisladas se establecen en las zonas correspondientes.

## SECCIÓN SEGUNDA: ZONA A-2. EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA SEMIINTENSIVA CON BLOQUES DE VIVIENDA COLECTIVA O DE USO TERCIARIO

### Artículo 4.2.4. Tipo de edificación

Edificios aislados o agrupados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda colectiva (grados 1, 2, 3 y 5) o terciario lucrativo (grado 4).

Los tipos de la edificación serán los propios de la edificación aislada semiintensiva: bloques de desarrollo dominante en altura, desarrollos lineales laminares, en rediente, rodeando el perímetro de la manzana para semejar ordenaciones cerradas, etc.

En la ordenación de la zona A-2 se distinguen cinco grados: los grados 1 y 2 se refieren a edificación de vivienda colectiva de nueva planta sobre solares sin edificar; el grado 3, se refiere a los solares ya edificados antes de la vigencia de este plan; el grado 4 se refiere a edificación en ordenación abierta que excluye el uso de vivienda; el grado 5 se reserva a operaciones de sustitución de actividades y edificios ya existentes, en áreas ordenadas conforme a planes anteriores a la revisión del plan general, para su reconversión al uso y tipología residencial dominante en su entorno inmediato.

### Artículo 4.2.5. Condiciones de aprovechamiento

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 500 m² de superficie, permitiendo sus dimensiones su edificación de acuerdo con las condiciones de separación a linderos y entre edificios.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyeran fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, en el caso de que sus colindantes ya estuvieran edificadas. Si no fuera así, deberá procederse a la normalización y agrupación con las fincas colindantes. No serán edificables, salvo que el plan disponga expresamente lo contrario, aquellos terrenos que fueran resultado de ordenaciones en las que se les hubiera destinado a viario, acceso u otro tipo de elemento común no edificado de otras parcelas colindantes destinadas a la edificación.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Parcelas de vivienda colectiva no edificadas (grados 1 y 2):

A) Ocupación de suelo:

En la planta sótano, se permite el 100% cuando su forjado de techo no sobresalga de la rasante definitiva del terreno y permita el acondicionamiento de su trasdós como espacio libre. En otro caso, la ocupación no sobrepasará la permitida o, si es menor, la construida en el semisótano.

En plantas semisótano, planta baja y plantas alzadas, se permite el 50%, debiendo incluirse en esta envolvente máxima la proyección de todas las plantas que sobresalen de la rasante.

B) Alturas:

— Grado 1: altura máxima de 8 plantas y 25,50 m.

— Grado 2: altura máxima de 5 plantas y 16,50 m.

Altura máxima en plantas: 5 m en la planta baja. Su cubierta será plana cuando recaigan a ella huecos de las plantas superiores.

C) Índice de edificabilidad sobre parcela neta:

— Grado 1: 1,50 m²/m², de los que el índice de edificabilidad máximo para uso de vivienda será 1'25 m²/m².

— Grado 2: 1,35 m²/m², de los que el índice de edificabilidad máximo para uso de vivienda será 1'10 m²/m².

2.2. Parcelas de vivienda colectiva edificadas (grado 3):

Las condiciones de posición y de aprovechamiento quedan determinadas por la envolvente de la edificación existente, con exclusión de ampliaciones realizadas sin la pertinente licencia urbanística.

2.3. Parcelas de usos terciarios y residencial sin viviendas no edificadas (grado 4):

A) Ocupación de suelo:

En las plantas de sótano, semisótano, baja y alzadas, se permite el 100%, salvo que en el plano de calificación y regulación del suelo se determinen áreas de movimiento que impliquen una ocupación inferior en todas o algunas de las plantas. Cuando el área de movimiento esté subdividida en porciones con distintas alturas, mediante un estudio de detalle podrá reordenarse el volumen resultante, siempre que no se supere la altura máxima indicada, se cumpla el resto de las condiciones de obligado cumplimiento y a juicio del Ayuntamiento no se empeore la disposición del conjunto.

B) Alturas:

Libre, siempre que se satisfaga la normativa de distancias y en el plano de calificación y regulación del suelo no se establezca una altura máxima.

C) Índice de edificabilidad sobre parcela neta:

1,50 m²/m², salvo que en el plano de calificación y regulación del suelo se determine otro índice.

2.4. Parcelas de renovación de uso a residencial (grado 5):

A) Ocupación de suelo:

En las plantas de sótano, semisótano, baja y alzadas, se permite el 100%.

B) Alturas:

La altura máxima será la señalada en el plano correspondiente de calificación y regulación del suelo.

C) Índice de edificabilidad sobre parcela neta:

La edificabilidad será la señalada en el plano correspondiente de calificación y regulación del suelo.

### Artículo 4.2.6. Condiciones de uso (grados 1, 2, 3 y 5)

1. Uso principal: Vivienda.

Cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación se admitirá la vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

— En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5 , ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

— En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 3. En establecimientos de más de 500 $m^2$ construidos, no podrá haber viviendas en plantas inferiores a las ocupadas por los usos hotelero o de residencia comunitaria dentro de la envolvente ocupada por éstos en cualquiera de las plantas en que se sitúen.

— En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Industrias, talleres y almacenes:

— En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

— Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.
- En planta baja: superficie máxima de 300 m² y 15 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

— No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

C) Comercial:

— En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.

— En situación b), en plantas semisótano, baja y primera.

— En situación c), en plantas semisótano y superiores.

— En situación d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

En cualquier situación, se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

D) Oficinas:

— En situación a) solamente se admiten:

- despachos profesionales en la vivienda del titular, y
- oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.

— En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior.

Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, siempre que forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja, y tenga acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

E) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

F) Equipamientos y servicios:

— En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

— En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

— En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

3. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49% de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.

### Artículo 4.2.7. Condiciones de uso (grado 4)

1. Uso principal: Oficinas.

Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, siempre que forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja, y tenga acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

Establecimientos del tipo 3.

Los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Comercial y recreativo:

Con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

Se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

C) Equipamientos y servicios:

Con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

## SECCIÓN TERCERA: ZONA A-3. EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA EXTENSIVA CON VIVIENDAS UNIFAMILIARES O COLECTIVAS EN COEXISTENCIA

### ARTÍCULO 4.2.8. TIPO DE EDIFICACIÓN

Edificios aislados o agrupados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda y combinación de tipos unifamiliares y colectivos de densidad moderada o baja, rodeados por espacios libres plantados con vegetación, de propiedad privada y uso privativo o comunitario.

Los tipos de edificación residencial admitidos incluyen vivienda unifamiliar aislada, pareada, doblemente pareada o en hilera, así como vivienda colectiva en desarrollos lineales de baja altura y espacios libres mancomunados.

### ARTÍCULO 4.2.9. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Condiciones de las parcelas:

A) En las segregaciones y parcelaciones de suelos, las parcelas resultantes deberán tener al menos 1.000 $m^2$ de superficie y 15 m de longitud de fachada a vial.

Cuando vayan a albergar edificios de vivienda unifamiliar no aislada, se admitirán parcelaciones que originen parcelas de tamaño igual o superior a las parcelas mínimas edificables por vivienda que se señalan en el apartado 1.2 de este artículo para cada tipo residencial, siempre que la licencia de parcelación se tramite conjunta o posteriormente a un estudio de detalle que ordene la edificación en el conjunto de la agrupación, que no podrá ser inferior a 1.000 $m^2$; las parcelas resultantes deberán tener las dimensiones lineales exigidas para poder satisfacer las condiciones de separación a linderos y entre edificios, según el tipo de agrupación, sin que la longitud de fachada a vial de la parcela pueda ser nunca inferior a 6 m.

Cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1.3 de este artículo, se edifique una parcela mayor de 600 $m^2$ y menor de 1.000 con 3 o 4 viviendas en hilera, podrá también procederse del modo indicado en el párrafo anterior.

B) La parcela mínima edificable se atendrá a las siguientes dimensiones mínimas, según el tipo residencial de que se trate:

— 2.000 m² para el tipo de vivienda colectiva y otros usos no residenciales permitidos.

— 1.000 m² por vivienda, para el uso de vivienda unifamiliar aislada.

— 1.000 m², en conjunto, para agrupaciones de viviendas unifamiliares que incluyan 5 o menos unidades, de modo que, la parte alícuota de parcela mínima por vivienda resulta:

- 500 m² por vivienda para el tipo de vivienda unifamiliar pareada;
- 250 m² por vivienda para el tipo de vivienda unifamiliar doblemente pareada;
- en el caso de agrupaciones de 5 o menos viviendas en hilera, la parcela mínima por vivienda será el resultado de dividir 1.000 m² por el número de viviendas.

— 200 m² por vivienda para agrupaciones de vivienda unifamiliar en hilera que incluyan más de 5 unidades.

En los tipos de vivienda unifamiliar agrupada y en las parcelas que, con 2.000 $m^2$ o más, alberguen más de una vivienda unifamiliar aislada, deberán satisfacerse las condiciones expresadas en el artículo 2.7.3 de estas normas, añadiéndose a ellas la de que a cada unidad de vivienda no corresponda una superficie de suelo de uso privativo inferior a 200 $m^2$.

En todos los casos, a las condiciones expresadas en relación con las dimensiones de las parcelas, se les añadirá la de que sean suficientes para poder satisfacer las condiciones de separación a linderos y entre edificios del edificio o los edificios proyectados, así como que no sean resultado de ordenaciones en las que se les hubiera destinado a viario, acceso u otro tipo de elemento común no edificado de otras parcelas colindantes destinadas a la edificación, salvo que el plan disponga expresamente lo contrario.

C) Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores cuando estén inscritas en el Registro de la Propiedad como fincas independientes antes de la entrada en vigor del plan, siempre que sean colindantes con otras ya edificadas. Si las parcelas colindantes no estuvieren edificadas se exigirá la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

En los supuestos contemplados en los dos párrafos anteriores, y siempre que se cumplan las condiciones generales de distancia de los edificios con respecto a los linderos y entre sí, en cada parcela podrá edificarse:

— una vivienda aislada,

— cuando la parcela sea superior a 600 $m^2$, dos viviendas pareadas o un número de viviendas en hilera igual a la parte entera resultante de dividir la superficie de la parcela por 200 $m^2$;

— cuando sea superior a 800 $m^2$, 4 viviendas doblemente pareadas.

2. Condiciones de posición:

Además de las condiciones generales de posición en las ordenaciones de edificación abierta expresadas en el artículo 4.2.2 de estas normas, en la zona A-3 se exigirá un retranqueo mínimo con respecto al lindero frontal:

— Grado 1: 3 m.

— Grado 2: 5 m.

En los casos de parcelas inferiores a la mínima cuya edificación esté permitida por constituir fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la aprobación del plan, en las que no sea posible satisfacer las condiciones de posición establecidas para esta zona en el caso de construirse una sola vivienda aislada, podrá tramitarse un estudio de detalle con objeto de disminuir los retranqueos en la medida de lo posible, siempre que se mantenga el retranqueo mínimo frontal (salvo que los edificios existentes en las parcelas colindantes no lo mantuvieran) y se satisfagan las condiciones mínimas expresadas para los patios de luces y para el cumplimiento de la condición de vivienda exterior.

En el caso de que esta disminución implicara la reducción de la separación mínima con respecto a edificios exteriores a la parcela, expresada en el artículo 4.2.2 de estas normas, la aprobación del estudio de detalle requeriría la constatación de la conformidad de la propiedad del edificio afectado.

De acuerdo con lo expresado en el artículo 2.2.18 de estas normas, la presente norma se considerará una habilitación excepcional a los solos efectos de permitir, si no produce efectos urbanísticos desfavorables, la edificación de una vivienda en parcelas de configuración inadecuada, pero no el reconocimiento de un derecho a materializar el índice de edificabilidad otorgado por el plan al suelo cuando sea incompatible con la satisfacción del resto de las limitaciones urbanísticas.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

3.1. Ocupación del suelo:

— Grado 1: 35%.

— Grado 2: 20%.

La envolvente de la proyección sobre el plano horizontal del conjunto de las plantas, incluidos los sótanos, no superará el 35% de ocupación de la parcela neta.

3.2. Alturas:

— Grado 1: altura máxima de 3 plantas y 10 m para vivienda unifamiliar, y de 4 plantas y 13 m para el resto de usos.

— Grado 2: altura máxima de 3 plantas y 10 m para vivienda unifamiliar, y de 3 plantas y 10,50 m para el resto de los usos.

Altura máxima en plantas: 4 m en la planta baja; 3 m en plantas alzadas.

3.3. Índice de edificabilidad:

— Grado 1: 0,65 m²/m² .

— Grado 2: 0,36 m²/m².

### Artículo 4.2.10. Condiciones de uso

1. Uso principal: Vivienda colectiva y unifamiliar en coexistencia.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

— En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5 , ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

— En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2; se admitirán establecimientos del tipo 3 cuando el edificio se sitúe en las inmediaciones de las vías básicas de tráfico. En establecimientos de más de 500 $m^2$ construidos, no podrá haber viviendas en plantas inferiores a las ocupadas por los usos hotelero o de residencia comunitaria dentro de la envolvente ocupada por éstos en cualquiera de las plantas en que se sitúen.

— En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 2; se admitirán establecimientos del tipo 3 cuando el edificio se sitúe en las inmediaciones de vías básicas de tráfico.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Industrias, talleres y almacenes:

— En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

— Con acceso independiente, se permiten pequeños talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En planta semisótano o baja: superficie máxima de 100 m² y 5 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

— No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

C) Comercial y oficinas:

— En situación a) solamente se admiten:

- peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos, y
- despachos profesionales en la vivienda del titular.

— En situaciones b) y c), con acceso independiente, en plantas semisótano, baja y primera para comercio y en planta de semisótano o superior para oficinas.

— En situación d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en las inmediaciones de las vías básicas de tráfico.

D) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente desde la calle, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

E) Equipamientos y servicios:

— En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

— En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

— En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesiblidad, en plantas de sótano y superiores.

3. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49% de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.

### Artículo 4.2.11. Condiciones complementarias de uso en viviendas unifamiliares agrupadas.

En agrupaciones de viviendas unifamiliares implantadas mediante proyectos de conjunto o con accesos u otros servicios privados comunitarios, sólo se permitirán como usos compatibles en el interior de las viviendas unifamiliares los admitidos en estas normas para la situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5.

No se permitirán locales con destino a usos compatibles en otras situaciones, salvo que estén expresamente previstos en el proyecto conjunto o en un estudio de detalle, y siempre que las restantes condiciones de aplicación de la zona los permitan.

## Sección cuarta: ZONA A-4. EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA EXTENSIVA CON VIVIENDAS UNIFAMILIARES EXCLUSIVAMENTE.

### Artículo 4.2.12. Tipo de edificación

Edificios aislados o agrupados en ordenación abierta con uso dominante de vivienda, exclusivamente en tipos unifamiliares de densidad baja, rodeados por espacios libres plantados con vegetación, de propiedad privada y uso privativo o comunitario.

Los tipos de edificación residencial admitidos incluyen vivienda unifamiliar aislada, pareada, doblemente pareada y en hilera.

### Artículo 4.2.13. Condiciones de aprovechamiento

1. Condiciones de las parcelas:

A) En las segregaciones y parcelaciones de suelos, las parcelas resultantes deberán tener al menos:

— Grado 1: 600 $m^2$ de superficie y 15 m de longitud de fachada.

— Grado 2: 1.000 $m^2$ de superficie y 15 m de longitud de fachada.

B) La parcela mínima edificable se atendrá a las siguientes dimensiones mínimas, según el tipo residencial de que se trate:

— 2.000 m² para los usos no residenciales permitidos.

— Vivienda unifamiliar, aislada o agrupada en cualquier tipo: 600 m² por vivienda en grado 1; 1.000 m² por vivienda en grado 2.

En los tipos de vivienda unifamiliar agrupada y en las parcelas que alberguen más de una vivienda unifamiliar aislada, deberán satisfacerse las condiciones expresadas en el artículo 2.7.3 de estas normas, añadiéndose a ellas la de que a cada unidad de vivienda no corresponda una superficie de suelo de uso privativo inferior a 250 $m^2$ en el grado 1, o a 400 $m^2$ en el grado 2.

En todos los casos, las dimensiones de las parcelas serán suficientes para poder satisfacer las condiciones de separación a linderos y entre edificios del edificio o los edificios proyectados. Salvo que el plan disponga expresamente lo contrario, no se admitirá la edificación de terrenos que fueran resultado de ordenaciones en las que se les hubiera destinado a viario, acceso u otro tipo de elemento común no edificado de otras parcelas colindantes destinadas a la edificación.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores cuando estén inscritas en el Registro de la Propiedad como fincas independientes antes de la entrada en vigor del plan, siempre que sean colindantes con otras ya edificadas. Si las parcelas colindantes no estuvieren edificadas se exigirá la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limita-

das por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

2. Condiciones de posición:

Además de las condiciones generales de posición en las ordenaciones de edificación abierta expresadas en el artículo 4.2.2 de estas normas, en la zona A-4 se exigirá un retranqueo mínimo con respecto al lindero frontal:

— Grado 1: 3 m.

— Grado 2: 5 m.

En los casos de parcelas inferiores a la mínima cuya edificación esté permitida por constituir fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la aprobación del plan, en las que no sea posible satisfacer las condiciones de posición establecidas para esta zona, podrá tramitarse un estudio de detalle con objeto de disminuir los retranqueos en la medida de lo posible, siempre que se mantenga el retranqueo mínimo frontal (salvo que los edificios existentes en las parcelas colindantes no lo mantuvieran) y se satisfagan las condiciones mínimas expresadas para los patios de luces y para el cumplimiento de la condición de vivienda exterior.

En el caso de que esta disminución implicara la reducción de la separación mínima con respecto a edificios exteriores a la parcela, expresada en el artículo 4.2.2 de estas normas, la aprobación del estudio de detalle requeriría la constatación de la conformidad de la propiedad del edificio afectado.

De acuerdo con lo expresado en el artículo 2.2.18 de estas normas, la presente norma se considerará una habilitación excepcional a los solos efectos de permitir, si no produce efectos urbanísticos desfavorables, la edificación de una vivienda unifamiliar en parcelas de configuración inadecuada, pero no el reconocimiento de un derecho a materializar el índice de edificabilidad otorgado por el plan al suelo cuando sea incompatible con la satisfacción del resto de las limitaciones urbanísticas.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

3.1. Ocupación del suelo:

30%.

La proyección sobre el plano horizontal del conjunto de las plantas, incluidos los sótanos y los semisótanos, no superará este límite del 30% de la parcela neta.

3.2. Altura máxima:

3 plantas y 9'50 m.

3.3. Edificabilidad:

0'38 m²/m².

### Artículo 4.2.14. Condiciones de uso

1. Uso principal: Vivienda unifamiliar.

En las agrupaciones de viviendas unifamiliares serán de aplicación las condiciones complementarias de uso dispuestas en el artículo 4.2.11 para la zona A-3.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

— En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

— En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2; se admitirán establecimientos del tipo 3 cuando el edificio se sitúe en las inmediaciones de las vías básicas de tráfico. En establecimientos de más de 500 $m^2$ construidos, no podrá haber viviendas en plantas inferiores a las ocupadas por los usos hotelero o de residencia comunitaria dentro de la envolvente ocupada por éstos en cualquiera de las plantas en que se sitúen.

— En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 2; se admitirán establecimientos del tipo 3 cuando el edificio se sitúe en las inmediaciones de vías básicas de tráfico.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Industrias, talleres y almacenes:

— En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

— Se permiten talleres o almacenes asociados a usos comerciales u oficinas en edificios exclusivos de uso productivo mixto, en las inmediaciones de las vías básicas de tráfico y que se ajusten a las características del tipo de edificación.

— No se permiten edificios de uso exclusivo o principal industrial o de almacenamiento, considerándose los existentes como tolerados.

C) Comercial y oficinas:

— En situación a) solamente se admiten:

- peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos, y
- despachos profesionales en la vivienda del titular.

— En situación b), con acceso directo desde la calle, en planta baja y primera.

— En situaciones c) y d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en las inmediaciones de las vías básicas de tráfico, y siempre que se ajusten a las características del tipo de edificación.

D) Recreativos, equipamientos y servicios:

— En situación b), con acceso directo desde la calle, en planta baja y primera.

— En situaciones c) y d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en las inmediaciones de las vías

básicas de tráfico, y siempre que se ajusten a las características del tipo de edificación.

3. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49% de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.

## SECCIÓN QUINTA: ZONA A-6. EDIFICACIÓN DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS

### Artículo 4.2.15. Tipo de ordenación

Ordenación en suelo urbano consolidado mediante edificios aislados o agrupados, de uso dominante productivo.

Se distinguen los siguientes grados dentro de esta zona:

a) A-6, grado 1.º: Corresponde a manzanas industriales integradas por edificios aislados o agrupados, de uso dominante industrial, ordenadas mediante planificación previa de modo que existe una cierta calidad visual en el tratamiento de los frentes de fachada y en los espacios abiertos recayentes al viario, según el modelo corriente en los polígonos industriales de promoción oficial (Gerencia de Urbanización del Ministerio de la Vivienda, INUR). Este tipo de ordenación se restringe a los polígonos industriales de Malpica y Cogullada.

b) A-6, grado 2.º: Corresponde a manzanas industriales formadas mediante actuaciones independientes que han dado lugar a conjuntos de edificios aislados, agrupados o entre medianeras, de uso dominante industrial, que no siguen un patrón fijo ni implican un tratamiento visual de los edificios o espacios libres situados ante la fachada. Este tipo de ordenación se restringe a los tejidos urbanos industriales cuya edificación presenta estas características, por la antigüedad de su origen o por la falta de una planificación global previa.

### Artículo 4.2.16. Condiciones de aprovechamiento

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes se atendrán a las superficies mínimas que establecen las normas específicas para cada grado en que se divide la zona. En todo caso, las dimensiones de la parcela permitirán que la edificación cumpla las condiciones de separación a linderos y a otros edificios.

Con las condiciones indicadas en las normas específicas de cada grado, podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir motivadamente la normalización y agrupación de fincas.

La construcción de edificios industriales agrupados entre medianeras no podrá hacerse con fraccionamiento de suelo por debajo de la parcela mínima, debiendo establecerse al efecto la mancomunidad del suelo necesario entre los propietarios de los edificios.

2. Condiciones de posición comunes a los distintos grados:

A) Los retranqueos con respecto a los viales y los linderos se atendrán a las dimensiones mínimas que establecen las normas específicas para cada grado en que se divide la zona.

Se admitirá su reducción o supresión parcial, mediante estudio de detalle, en los siguientes supuestos:

— Cuando se trate de parcelas de superficie inferior a la mínima, cuya edificación esté permitida por estas normas, en las que la aplicación de los retranqueos mínimos produzca edificios de configuración inadecuada para su uso.

— Cuando se trate de la sustitución de edificios o de la edificación de parcelas situadas entre otros edificios cuya permanencia sea previsible, en los que los retranqueos frontales sean inferiores a los regulados, o presenten muros laterales alineados con el lindero mutuo con la parcela de que se trate. En tales casos, se podrán establecer los retranqueos en concordancia con la disposición consolidada, bien reduciendo el retranqueo al vial, bien adosando el edificio al medianero colindante.

— Cuando se trate de parcelas que, aun superando la superficie mínima, tengan una configuración geométrica que impida la construcción de edificios adecuados a su uso si se aplican los retranqueos mínimos, y siempre que el Ayuntamiento no considere viable a plazo próximo la agrupación con otras parcelas colindantes donde tampoco sea posible la edificación de acuerdo con la norma general.

B) En todo caso, la disposición de los edificios y de los espacios libres permitirá que la dotación de plazas de estacionamiento y las operaciones de carga, descarga y maniobra de vehículos tengan lugar en el interior de la parcela, de acuerdo con las condiciones específicas establecidas en estas normas.

C) Las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras (naves nido) cumplirán las siguientes condiciones:

— La ocupación de suelo por cada edificio de la agrupación no será superior a 1.500 $m^2$.

— El cumplimiento de las condiciones de ocupación de suelo y edificabilidad se referirá al conjunto del suelo sobre el que se proyecta la agrupación. Dicho suelo constituirá una única parcela indivisible, no inferior a la señalada como mínima, de dominio común entre los propietarios de los edificios, siendo igualmente de dominio común los espacios destinados a estacionamiento, carga, descarga y maniobra de vehículos, cuyo mantenimiento y conservación serán privados.

— Los retranqueos mínimos a linderos se aplicarán al conjunto de la agrupación.

— El destino de las naves y edificios estará limitado a usos que en estas normas estén permitidos en la situación correspondiente a las naves industriales entre medianeras (situación f) de las definidas en el artículo 2.6.5).

— La ordenación de la edificación, de la dotación del estacionamiento y del acceso, carga y descarga de vehículos, se establecerá mediante un estudio de detalle, salvo que el conjunto de las naves agrupadas se incluya en un único proyecto de edificación.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

Se aplicarán las que establecen las normas específicas de cada grado en que se divide la zona.

### Artículo 4.2.17. Condiciones generales de uso

1. Uso dominante: Actividades productivas propias del medio urbano, vinculadas a la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenamiento o distribución de bienes materiales, así como la producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, independientemente de las técnicas empleadas.

Se incluyen en estos conceptos las industrias de fabricación y de servicios; centros de investigación y diseño tecnológico; gestión de bases de datos; desarrollo de programas y prestación de servicios informáticos; laboratorios; edición y publicación; producción y emisión de programas musicales y audiovisuales; producción artesanal, oficios artísticos y gestión cultural; talleres de reparación y mantenimiento; centrales de ITV; cocinas para la elaboración de comidas con destino a restaurantes o viviendas, y actividades de almacenamiento y distribución, incluyendo las destinadas al reparto de mercancías a domicilio.

2. Usos compatibles: Se admiten los siguientes usos compatibles con el dominante:

A) Comercial: Las actividades indicadas en el apartado 1.º de este artículo podrán acompañarse con exposiciones comerciales complementarias del uso principal desarrollado en la parcela, que podrán ejercer la venta mayorista o la minorista, siempre que, en este último caso, se dediquen a las siguientes actividades:

— materiales de construcción y maquinaria;

— vehículos;

— accesorios y piezas de recambio, y

— combustibles, carburantes y lubricantes.

Aun cuando no sean complementarias de actividades ejercidas en la misma parcela, se admitirán como usos alternativos los edificios destinados al uso de venta mayorista. Se admitirán también los establecimientos especializados dedicados a la venta minorista cuando tengan más de 2.000 $m^2$ y se dediquen a las actividades detalladas en el párrafo anterior.

B) Equipamientos y servicios, y oficinas no incluidas en los usos dominantes:

— Como usos complementarios del dominante en la parcela, se admiten las oficinas y los equipamientos y servicios que guarden una relación justificada con él por su naturaleza y dimensión y no tengan carácter residencial.

— Como alternativos al dominante en la zona, se admiten usos terciarios y de equipamientos y servicios que guarden una relación justificada con él por su naturaleza y dimensión, y no tengan carácter residencial. Entre ellos, podrán autorizarse cafeterías, restaurantes, guarderías, quioscos, farmacias, centros sanitarios, centros de reuniones y «eventos», y otros

servicios vinculados a la actividad productiva del polígono y proporcionados con su magnitud. Cuando la actividad no venga amparada por lo dispuesto en los apartados 3.º y 4.º del artículo 4.2.18 para las zonas señaladas en el plano de calificación y regulación del suelo como A6** y A6***, el interesado aportará en la solicitud de licencia la delimitación del área servida por ella, indicando las instalaciones existentes con funciones análogas y razonando la proporción con las necesidades de las empresas comprendidas en el área. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización cuando considere motivadamente que, por sí misma o acumulada con otras existentes, la actividad propuesta supera las necesidades del ámbito donde vaya a situarse.

Se admiten igualmente los centros de negocios y actividades empresariales; servicios de consultoría para empresas; oficinas bancarias y de compañías de seguros; agencias de transporte; centros de formación, exhibición y demostración de tecnologías de la producción; centros de formación para el empleo en empresas dedicadas a los usos dominantes en la zona; locales destinados a entrenamiento deportivo especializado y ensayos musicales sin asistencia de público, y equipamientos públicos adecuados a las necesidades del polígono y de su entorno próximo.

Salvo lo dispuesto en el artículo 4.2.18 para áreas específicas, no se admiten locales relacionados con la restauración y el ocio nocturno o de fin de semana, discotecas, «pubs», clubs, salas de fiesta y, en general, establecimientos cuyo horario sea disconforme con el de funcionamiento de las empresas del polígono.

C) Vivienda unifamiliar: Solamente se permite con destino a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en las fábricas o parques de actividades. Se admite una vivienda por cada parcela igual o inferior a 10.000 m² de superficie, y dos por cada parcela de mayor superficie, siempre que su necesidad esté debidamente justificada.

### Artículo 4.2.18. Condiciones particulares de uso

1. Dentro de la zona A6, los planos de calificación y regulación del suelo establecen las siguientes subzonas:
   - A6*: manzanas calificadas como A6, grado 1.º que se sitúan en el ámbito del plan parcial de ordenación del polígono Cogullada, aprobado definitivamente el 22 de mayo de 1962. Limitan esta subzona las avenidas de Cataluña y Alcalde Francisco Caballero, las calles de Benjamín Franklin, Augusto García Hedgar, Marqués de la Cadena, Torrecillas, Jaime Ferrán y Tomás A. Edison.
   - A6**: dentro de la zona A6, en sus grados 1.º o 2.º, bandas de borde con zonas residenciales.
   - A6***: dentro de la zona A6, en sus grados 1.º o 2.º, bandas de borde con grandes ejes viarios.
2. Manzanas situadas en el ámbito del plan parcial de ordenación del polígono Cogullada (1962):

   Además de los usos compatibles admitidos con carácter general en la zona A6, en la subzona A6* se permitirán los siguientes:

   A) A los usos comerciales compatibles que contempla el apartado 2.A del artículo 4.2.17, se añade el de bricolaje, con las mismas condiciones que el resto.

   B) En las parcelas que tengan acceso principal desde las calles de Jaime Ferrán, Torrecillas o el tramo de Tomás A. Edison comprendido entre la calle de Ferrán y la avenida de Cataluña, se añaden los equipamientos deportivos y culturales a los usos alternativos al dominante en la zona que contempla el apartado 2.B del artículo 4.2.17.

   Los interesados en promover estas actividades tramitarán un expediente de autorización previo al de la licencia, de acuerdo con lo establecido en el apartado 5.º de este artículo.
3. Bandas de borde con zonas residenciales:

   Se denominan así las parcelas situadas en manzanas que en el plano de calificación y regulación del suelo se señalan como A6**, y tales que su acceso principal recae a tramos de calles perimetrales enfrentados a manzanas de viviendas o dotaciones propias de las áreas residenciales.

   En esta subzona, se considerarán los siguientes usos compatibles, además de los admitidos con carácter general en la zona A6:

   A) En el ámbito del plan parcial de ordenación del polígono Cogullada (1962), todos los contemplados en el apartado 2.º de este artículo para la subzona A6*.

   B) Usos admitidos en los cuatro grupos de la zona H no contemplados en el artículo 4.2.17, siempre que no conlleven actividad residencial permanente y que se aplique sobre el derecho edificable el coeficiente de minoración que corresponda, según se indica en el artículo 5.4.5,4.4 de estas normas. Salvo que el Ayuntamiento considere preciso disminuir el índice de edificabilidad real de la parcela en razón de sus condiciones de entorno o de los requisitos del uso propuesto, el aumento del aprovechamiento homogéneo se compensará en metálico o en especie, conforme al procedimiento previsto en el artículo 1.2.5 de estas normas.

   Las actividades relacionadas con la hostelería y el ocio se limitarán a las que sean compatibles con el uso residencial de su entorno próximo, prohibiéndose las susceptibles de producir ruidos y otras molestias con criterios análogos a los aplicados en las zonas urbanas con uso dominante de vivienda.

   C) Establecimientos comerciales distintos de los admitidos en la zona H2, en los que se verifiquen las siguientes condiciones:
      - La instalación satisfará las condiciones expresadas en los artículos 2.4.6,4b, 2.6.8 y 2.6.15 de estas normas.
      - Por su naturaleza, la actividad propuesta completará la dotación que pudiera existir en las zonas residenciales vecinas, lo que exigirá al peticionario acreditar que en éstas no hay suelo o locales disponibles con características apropiadas para el establecimiento que pretenda instalar.

— Se admitirán exclusivamente establecimientos destinados a un solo sector, polivalentes, de venta mayorista y mercados públicos, pero no otros complejos o recintos comerciales, de acuerdo con las definiciones contempladas en el artículo 2.7.9,2 de estas normas.

— El índice de edificabilidad de la zona A6 se minorará con un coeficiente de 1'80. Salvo que el Ayuntamiento considere preciso disminuir el índice de edificabilidad real de la parcela en razón de sus condiciones de entorno o de los requisitos del uso propuesto, el aumento del aprovechamiento homogéneo se compensará en metálico o en especie, conforme al procedimiento previsto en el artículo 1.2.5 de estas normas.

D) Usos de equipamiento asistencial, cultural, deportivo y religioso, siempre que no comporten actividad residencial.

E) Edificios destinados al estacionamiento de vehículos.

Los interesados en promover los usos citados en este apartado tramitarán un expediente de autorización previo al de la licencia, de acuerdo con lo establecido en el apartado 5.º de este artículo.

Cuando los usos específicos de borde regulados en este apartado se vayan a desarrollar en inmuebles incluidos en series de naves nido y no comprendan la agrupación completa, se acreditará que el uso propuesto no causa molestias ni conflictos de ninguna clase sobre el resto de actividades que se desarrollen o puedan desarrollarse en el conjunto.

En las áreas A6** no se autorizará la promoción de nuevas actividades de industria pesada o clasificadas como molestas, nocivas, insalubres, peligrosas o contaminantes, salvo que se acompañen de medidas correctoras que las hagan compatibles con los usos admitidos en las bandas de borde y en las parcelas próximas de uso residencial o complementario. Las actividades de este tipo autorizadas antes de la aprobación inicial de la modificación 163 del plan general [23 de mayo de 2022] se considerarán toleradas, y estarán sujetas al régimen descrito en el artículo 2.7.17 de estas normas.

Las actividades de borde, tanto si constituyen obra nueva como si reutilizan instalaciones existentes, tendrán unas condiciones de aspecto exterior análogas a las exigidas en las áreas residenciales del suelo urbano consolidado.

En las parcelas situadas en manzanas con calificación A6** cuyo acceso principal no recaiga a tramos de calles perimetrales enfrentados a manzanas de viviendas o dotaciones propias de las áreas residenciales, se aplicará la regulación general de usos de la zona A6, salvo que se encuentren en uno de los dos supuestos siguientes:

a) En manzanas situadas en el ámbito del plan parcial de ordenación del polígono Cogullada (1962), se permiten todos los usos admitidos en la subzona A6*.

b) En manzanas lindantes con grandes ejes viarios que en otros tramos se hayan calificado como A6***, se permiten todos los usos admitidos en esta subzona.

4. Áreas de borde con grandes ejes viarios:

Se denominan así las parcelas situadas en manzanas que en el plano de calificación y regulación del suelo se señalan como A6*** y tales que su acceso principal recae a grandes ejes viarios perimetrales, pero no se enfrentan a manzanas de viviendas o dotaciones propias de las áreas residenciales

En este caso, se aplicará la normativa contenida en el apartado 3.º, pero con limitación a los usos específicos indicados en sus letras A), B) y E) y, dentro de la D), a los equipamientos culturales y deportivos.

En las parcelas situadas en manzanas con calificación A6*** cuyo acceso principal no recaiga a grandes ejes viarios perimetrales, se aplicará la regulación general de usos de la zona A6, salvo que se sitúen en el ámbito del plan parcial de ordenación del polígono Cogullada (1962), caso en que se permiten todos los usos admitidos en la subzona A6*.

5. Para la tramitación del expediente de autorización previo al de la licencia requerido en los apartados 2.º, 3.º y 4.º de este artículo, los interesados aportarán un documento en el que se justifique la adecuación de los accesos, estacionamientos, carga y descarga, condiciones de seguridad, higiénico-sanitarias y cualesquiera otras que pudieran suponer discordancias entre la actividad propuesta y el uso industrial del entorno.

El servicio municipal competente en materia de movilidad informará el expediente y propondrá, al menos, las medidas precisas para:

a) Garantizar la adecuada dotación de estacionamientos y de plazas de carga y descarga para los usuarios de la instalación proyectada, tanto por su número como por su disposición y sus accesos.

b) Garantizar la seguridad de los usuarios de la instalación proyectada, tanto en su acceso a ella como en las circulaciones peatonales que sean previsibles en el interior del polígono y en su entorno.

c) Garantizar la compatibilidad de la instalación proyectada con la circulación de vehículos al servicio de las actividades productivas del polígono, tanto a efectos de seguridad como de funcionalidad.

Las condiciones que imponga en su informe el servicio competente en materia de movilidad se considerarán obligatorias para el proyecto. Si concluyera que la instalación proyectada es incompatible con el uso normal del polígono, motivaría la denegación de la autorización.

Cuando el Ayuntamiento entienda que el establecimiento del uso pretendido requiere reservar espacios libres dentro de la parcela, ampliar el viario o cumplir otras condiciones debidamente motivadas, podrá supeditar la autorización a su cumplimiento y a la asunción por los interesados de las cargas correspondientes.

Si obtiene la aprobación del órgano competente, el documento elaborado por los interesados y supervisado por los servicios municipales servirá de base al proyecto con el que se solicite licencia.

Si lo estiman oportuno, los interesados pueden optar por solicitar directamente la licencia, presentando un proyecto básico o de ejecución que incluya, en ane-

jo claramente diferenciado, la documentación necesaria para la autorización previa, que valorarán los servicios competentes y sobre la que se pronunciará expresamente el Ayuntamiento, condicionando el otorgamiento de la licencia solicitada.

### Artículo 4.2.19. Planes especiales de desarrollo

1. Áreas de renovación de usos: En ámbitos calificados como A6 y situados en el área comprendida entre el río Ebro, la avenida de los Pirineos, la autopista del Mediterráneo y el cinturón Z40, el Ayuntamiento podrá aprobar planes especiales de reforma interior que, para facilitar la implantación de actividades productivas avanzadas, restrinjan los usos admitidos con carácter general y contemplen tipos de edificación distintos de los regulados por estas normas. Dichos planes se atendrán a las siguientes condiciones:

   a) Cada plan tendrá por ámbito una o más manzanas existentes completas. No obstante, el Ayuntamiento podrá admitir que un plan abarque sólo parte de una manzana, siempre que su ámbito sea continuo, supere los 30.000 $m^2$, tenga un contorno regular, mantenga una relación lógica con el resto excluido y la nueva ordenación contemple la apertura de una calle que separe ambas partes.

      Cuando ya se hubiera aprobado uno de estos planes especiales, podrán tramitarse otros que lo amplíen, sin limitación de superficie, y siempre y cuando el conjunto siga satisfaciendo las condiciones exigibles a la primera actuación.

      A la superficie afecta por la renovación de usos podrá sumarse la necesaria dentro del mismo polígono industrial o de otro adecuado para ello, que se destine a la reubicación de empresas situadas dentro del área de renovación. Esta superficie no se tendrá en cuenta para la aplicación de lo dispuesto en las letras b) a f) de este apartado.

   b) Tanto en los aspectos funcionales como ambientales o arquitectónicos, se mantendrán unas relaciones adecuadas con los terrenos productivos y, en su caso, residenciales de su entorno. En particular, la ordenación garantizará la autonomía funcional del área renovada y la del suelo próximo que mantenga la ordenación anterior.

      Con estos fines, el plan especial dispondrá los elementos de separación y protección que pudieran precisarse y resolverá la compatibilidad entre las circulaciones y el uso de los espacios libres del área transformada y del suelo industrial no renovado.

   c) Se satisfarán las reservas de dotaciones públicas establecidas por la legislación urbanística en vigor en el momento de tramitarse el plan especial, sin disminuir en ningún caso el total de las delimitadas en el ámbito por el plan general ni asignar menos de un 14 por ciento de la superficie de éste a equipamiento público, zonas verdes y espacios libres públicos.

      Los planes podrán delimitar parcelas que agrupen los usos de equipamiento y de zona verde o espacio libre público, siempre que determinen el porcentaje correspondiente a cada destino.

      El suelo calificado como equipamientos y espacios libres públicos se cederá al Ayuntamiento gratuitamente, libre de cargas y debidamente urbanizado. El plan especial podrá determinar la sustitución de la calificación, cesión y urbanización de esa superficie, en todo o en parte, por la ejecución de obras de urbanización o construcción de equipamientos con valor equivalente, o por una cantidad en metálico que compensará al Ayuntamiento de la obtención y urbanización de suelos en el mismo polígono por procedimiento asistemático.

   d) Los planes especiales de renovación considerarán como dominantes los usos productivos, a los que corresponderá al menos el 51 por ciento de la superficie edificable lucrativa material. No se admitirán actividades industriales convencionales, manufactureras o de almacenaje que puedan suponer problemas de convivencia con los usos terciarios o las actividades productivas de tecnología avanzada por razones de ruido, emisiones, tráfico, integración volumétrica y formal, etc.

      En las bandas limítrofes con tejidos residenciales podrán contemplarse los usos que en el apartado 3.º del artículo 4.2.18 se admiten en las áreas de borde de la zona A6.

      Si se disponen usos hoteleros, hosteleros, de ocio y otros análogos, se localizarán preferentemente en el perímetro del área, enfrentados a zonas convencionales de vivienda del plan general o junto a grandes vías primarias.

      Además de los equipamientos públicos que corresponda, se podrán prever usos de equipamiento privado relacionados con la actividad dominante en el sector o en sus inmediaciones.

   e) La regulación de las condiciones de la edificación lucrativa se atendrá a los parámetros establecidos por estas normas para la zona A2.

      Para calcular la edificabilidad homogénea y el aprovechamiento medio del ámbito de renovación de usos, se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos por el artículo 5.4.5,4.4 de las normas del plan general.

      Los planes especiales podrán elevar la edificabilidad lucrativa material de sus ámbitos hasta 2'25 $m^2/m^2$ en el grado 1.º o 1'80 $m^2/m^2$ en el 2.º, aplicados sobre el suelo industrial neto previo a la reforma, con el fin de adaptarla a las necesidades de los nuevos tipos y facilitar la renovación de la urbanización.

      Se cederá gratuitamente y libre de cargas al Ayuntamiento suelo capaz de soportar el 10 por ciento de la diferencia entre el aprovechamiento medio anterior y el resultante de la nueva ordenación. Podrá convenirse que esta cesión se sustituya por una compensación en metálico.

   f) Los planes especiales y los proyectos de urbanización que los desarrollen contemplarán la dotación de las infraestructuras y los servicios urbanos precisos para atraer las actividades productivas avanzadas a que se destinará parte de sus parcelas lucrativas (telecomunicaciones; producción y distribución de energía, con uso preferente de fuentes renovables; climatización, con aplicación de criterios de ahorro energético; sistemas de alumbrado público; recogida selectiva y recuperación de residuos; seguridad; movilidad y accesibilidad; gestión del tráfico y elementos de localización geográfica, etc.)

g) Los planes especiales incluirán todos aquellos estudios específicos que el Ayuntamiento considere procedentes en función de las circunstancias concretas que se verifiquen, y, en particular, los referidos a accesibilidad y estacionamiento, adecuación de las redes de suministro y evacuación, relación con los tejidos industriales y residenciales próximos, y posible contaminación del suelo por industrias anteriores.

h) Cada plan especial de renovación de usos se tramitará en una sola etapa y en una sola fase de urbanización, formulándose un proyecto de reparcelación y otro de urbanización. Podrán excluirse de la unidad de ejecución aquellas parcelas que soporten usos compatibles con la nueva ordenación cuando vayan a mantenerse en sus usos y limitaciones de aprovechamiento anteriores.

i) Los planes especiales de renovación de usos podrán tramitarse de oficio o a instancia de los particulares. En este último caso, su tramitación requerirá la conformidad de los propietarios del 60 por ciento de la superficie calificada como A6 que se incluya y de todos los dueños de inmuebles que contengan actividades en funcionamiento o que hayan dejado de ejercerse hace menos de doce meses; a estos efectos, se entenderá que el período de suspensión de la actividad comienza en la fecha de baja en el impuesto de actividades económicas, salvo que conste el cese de hecho en el ejercicio de la actividad en una fecha anterior. Se requerirá también la conformidad de todos los titularidades de actividades en funcionamiento que no sean propietarios del suelo, salvo que pueda suponerse la expiración de sus contratos antes de la ejecución del plan.

   En el procedimiento se dará audiencia a todos los titulares de actividades que estén en funcionamiento en el ámbito, aunque no fueran propietarios de los inmuebles donde se sitúan, y a los trabajadores que estuvieran empleados en ellas, con objeto de que la Corporación pueda valorar en todo su alcance los efectos económicos y sociales de la actuación.

   En los procedimientos de iniciativa particular, el Ayuntamiento podrá decidir motivadamente la incorporación de parcelas exteriores al ámbito propuesto, aun sin la conformidad de sus titulares.

j) El Ayuntamiento podrá denegar la delimitación de un área de renovación por no encontrar oportuna la transformación propuesta, o imponerle las condiciones que considere procedentes.

2. Independientemente de la tramitación de planes especiales de renovación de usos, el Ayuntamiento podrá aprobar planes especiales de infraestructuras, avances de ordenación vinculantes u orientativos para futuros planes especiales y estudios de detalle, estudios de tráfico o proyectos de obras de urbanización que afecten a polígonos industriales, con el nivel de definición y eficacia propio del instrumento utilizado.

### Artículo 4.2.20. Zona A-6, grado 1: polígonos de Malpica y Cogullada

1. Tipo de edificación.

   El tipo de edificación dominante dispone los bloques o pabellones destinados a usos no fabriles (recepción, despachos, oficinas, salas de reunión, exposición, laboratorios, servicios,…) como cuerpos representativos que dan fachada a la vía principal con la que linda la parcela, con un adecuado tratamiento arquitectónico, y urbanización y ajardinamiento de los retranqueos, separados del viario mediante cerramientos transparentes; tras los cuerpos representativos, se sitúan las naves y los elementos funcionales del proceso industrial.

   El tipo incluye tanto edificios aislados como agrupaciones de naves entre medianeras formando hileras o manzanas (naves nido) que cumplan las condiciones indicadas en estas normas.

   Cuando los usos estén admitidos en la zona pero no se acomoden al tipo de edificación dominante, podrán construirse edificios compactos desarrollados en una o más plantas en toda su superficie o agregaciones de edificios, siempre que satisfagan las condiciones contenidas en este artículo.

2. Edificios multiempresariales:

   Los edificios compactos divididos en plantas en toda su superficie podrán albergar más de una empresa, siempre que su parcela tenga las dimensiones mínimas a efectos de segregación y parcelación y que a ninguna empresa le corresponda una superficie construida inferior a 175 $m^2$. Para calcular esta superficie construida, se sumará a la privativa de cada local la parte proporcional de la correspondiente a los servicios comunes del edificio que por su ubicación y características consuman edificabilidad.

   Para su implantación, se tramitará un estudio de detalle en el que se especificarán los usos admitidos en los locales previstos y se justificará su compatibilidad y la adecuada dotación de estacionamientos y plazas de carga y descarga.

   En la licencia urbanística de estos edificios multiempresariales constará la obligación para su titular de solicitar expresamente ante el Registro de la Propiedad la inscripción de los usos admitidos en virtud del estudio de detalle aprobado y la incompatibilidad con el uso residencial.

3. Parcela mínima:

   A efectos de segregación y parcelación, se considerarán las siguientes dimensiones mínimas de las parcelas resultantes, según el tipo de manzana indicado en los planos de ordenación y regulación del suelo:

   — Manzanas de tipo A: 500 $m^2$, con frente mínimo de 10 m y forma que permita inscribir en su interior un círculo de 10 m de diámetro.

   — Manzanas de tipo B: 3.000 $m^2$, con frente mínimo de 30 m y forma que permita inscribir en su interior un círculo de 30 m de diámetro.

   — Manzanas de tipo C: 1.000 $m^2$, con frente mínimo de 15 m y forma que permita inscribir en su interior un círculo de 15 m de diámetro.

   — Manzanas de tipo D: 6.000 $m^2$, con frente mínimo de 50 m y forma que permita inscribir en su interior un círculo de 50 m de diámetro.

Las parcelas deberán tener forma regular tan próxima al rectángulo como permitan las condiciones de la matriz, y sus dimensiones permitirán satisfacer las condiciones de posición de los edificios establecidas por estas normas.

Podrán edificarse parcelas con dimensiones inferiores a las indicadas cuando estén inscritas en el Registro de la Propiedad como fincas independientes antes de la aprobación inicial de la modificación 163 del plan general [23 de mayo de 2022], siempre que sean colindantes con otras que ya estén edificadas o tengan las dimensiones mínimas a efectos de segregación y parcelación. Si no es así, se exigirá la normalización y agrupación de fincas.

4. Condiciones de posición:

Las nuevas construcciones respetarán los siguientes retranqueos, salvo que en los planos de calificación y regulación del suelo se indiquen dimensiones mayores:

— Retranqueos frontales: 5 m.

— Retranqueos posteriores: 5 m.

— Retranqueos laterales:

- Parcelas en manzanas de tipo A (edificios obligatoriamente entre medianeras): 0 m entre parcelas edificadas y 3 m en linderos exteriores de las agrupaciones.
- Resto de tipos: 3 m.

Las bandas de suelo no edificado exigidas por los retranqueos mínimos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertidos de residuos, etc.

Mediante estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la supresión de retranqueos laterales para promover edificios medianeros, conforme al artículo 4.2.2,6 y 7 de estas normas. Cuando entienda que las dimensiones de los solares así lo exigen, podrá condicionar la parcelación o la edificación a la aprobación de un estudio de detalle que suprima los retranqueos mutuos entre dos o más parcelas.

Mientras no se demuelan, los edificios afectados por retranqueos mínimos establecidos por el plan general después de su construcción podrán mantenerse y utilizarse en iguales condiciones que los edificios conformes con el plan.

5. Condiciones de dimensión y aprovechamiento:

5.1. Ocupación sobre parcela neta:

La que resulte de los retranqueos mínimos.

Los sótanos y los semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimo exigidas por estas normas.

Sólo se admitirán vuelos de la edificación cuando no invadan las bandas de retranqueo mínimo, salvo que se trate de los aleros de la cubierta. En ningún caso se admitirán vuelos sobre la vía pública.

5.2. Altura máxima:

En edificios industriales convencionales:

— 10’50 m en naves.

— 3 plantas en edificios representativos antepuestos.

En otros edificios productivos destinados a usos admitidos en la zona A6, grado 1.º:

— 3 plantas y 13 m.

En otros edificios productivos destinados a usos admitidos en las zonas señaladas en el plano de calificación y regulación del suelo como A6*, A6** y A6***, grado 1.º, y siempre que se cumplan las distancias mínimas entre edificios establecidas por el artículo 2.3 para la zona A2, grado 4.º:

— 5 plantas y 21 m.

La altura de la nave en edificios convencionales, las de las plantas en edificios de otro tipo, o la de determinados elementos funcionales de las instalaciones podrán sobrepasar los límites indicados cuando el Ayuntamiento considere justificada su necesidad por el sistema constructivo empleado o las condiciones de la actividad.

5.3. Edificabilidad sobre parcela neta:

1’50 m²/m².

No se incluirá en el cálculo de la edificabilidad consumida la superficie de los forjados técnicos intermedios en silos de almacenamiento automático o semiautomático cuando no sean transitables por personas salvo en labores de mantenimiento.

Cuando lo exija la actividad proyectada, el Ayuntamiento podrá autorizar en las áreas señaladas en el plano de calificación y regulación del suelo como A6*, A6** y A6***, grado 1.º, la construcción de edificios que alcancen una edificabilidad de 2’25 $m^2/m^2$, compensando el propietario el incremento con respecto al límite genérico con una cantidad en metálico, que se abonará al Ayuntamiento conforme al procedimiento previsto en el artículo 1.2.5 de las normas.

6. Cerramientos:

Toda parcela deberá separarse de las calles mediante cerramientos formados por un zócalo de hormigón o fábrica de 0’50 m de altura máxima, y, sobre él, una verja metálica o cierre traslúcido o vegetal, cuya coronación se situará a una altura máxima de 2’20 m con respecto a la acera.

Sobre los linderos laterales y posteriores que no recaigan al espacio público, podrán construirse cierres con altura máxima de 2’20 m, sin limitación para la altura de sus componentes opacos.

El cerramiento de las parcelas podrá integrar armarios de contadores.

El Ayuntamiento podrá aprobar un proyecto de cerramiento tipo para un polígono o parte de él, al que se atendrán obligatoriamente los que en adelante construyan o reconstruyan las separaciones de sus parcelas con respecto a calles y terrenos laterales.

7. Condiciones de ornato:

Se recomienda la utilización de materiales y técnicas constructivas contemporáneas que expresen las necesidades y el funcionamiento de los procesos productivos y que tengan un fácil mantenimiento.

Los elementos anunciadores de las actividades y exposiciones comerciales podrán situarse en las bandas de retranqueo de las parcelas, siempre que queden completamente dentro de las alineaciones de éstas y permitan, en su caso, la circulación interior de los vehículos de emergencia.

8. Condiciones de eficiencia energética y reutilización de residuos:

Todos los proyectos de obras de urbanización, edificación y actividad desarrollados en esta zona incorporarán un anejo donde se detallarán las medidas adoptadas para reducir los consumos de la actividad y las emisiones a la atmósfera; en él se incluirá el cálculo del ahorro y la reducción de emisiones que resulten de las soluciones técnicas adoptadas. Así mismo se acreditará que el ruido, las vibraciones y los humos y gases emitidos no causan efectos ambientales desfavorables sobre las áreas próximas de la ciudad ni empeoran las condiciones del propio polígono.

Con este fin, se justificará el uso de las fuentes de energía menos contaminantes y más eficaces para cada proceso, y se intentará reducir el consumo de energía mediante procesos de recuperación de los residuos energéticos (humos, vapores...) y de producción propia (cogeneración, turbinas, paneles solares térmicos y fotovoltaicos...) En particular, se aprovechará al máximo la iluminación natural de los espacios de trabajo y, cuando sea viable, se utilizarán las cubiertas de los edificios como soportes de placas solares térmicas para la producción de agua caliente y placas fotovoltaicas para la producción de energía eléctrica.

Se recomienda que las asociaciones de empresarios de cada polígono promuevan la constitución de comunidades energéticas locales que aprovechen para la producción de energía tanto las cubiertas de las construcciones como los excedentes de sus actividades u otros recursos que sean procedentes, y dispongan las instalaciones precisas para el almacenamiento, la distribución y, si es posible, la exportación de energía a ámbitos exteriores.

Cuando disponga estas instalaciones el Ayuntamiento, utilizando cubiertas de equipamientos municipales, marquesinas sobre espacios libres u otros soportes, podrá suministrar energía a las empresas interesadas en los términos que establezca la ordenanza correspondiente.

Se contemplará así mismo el uso más eficiente del agua y se reducirá su consumo empleando la cantidad mínima y la calidad adecuada a cada proceso, y recuperando aguas para segundos usos mediante técnicas de depuración o reciclado del agua de refrigeración.

Se promoverá también la recogida selectiva, la gestión, el tratamiento y la reutilización de los residuos producidos por cada empresa, ya en sus propios procesos de fabricación, ya en coordinación con el resto de empresas del polígono o de otros polígonos vecinos, con el fin de reducir al máximo posible la emisión global.

### Artículo 4.2.21. Zona A-6 grado 2. Manzanas industriales compactas

1. Tipo de edificación:

Se incluyen naves aisladas, agrupadas o en fila, sin edificios representativos; edificios productivos compactos desarrollados en varias plantas, agregaciones de pabellones y naves en desarrollo horizontal, edificios entre medianeras y otros análogos, así como el modelo de naves con edificios representativos frontales que es dominante en el grado 1.

2. Edificios multiempresariales:

Igual que en A6, grado 1.º.

3. Parcela mínima:

1.000 m².

4. Condiciones de posición:

Las nuevas construcciones respetarán los siguientes retranqueos, salvo que en los planos de calificación y regulación del suelo se indiquen dimensiones mayores:

— 10 m a vial y 5 a otros linderos.

Las bandas de suelo no edificado exigidas por los retranqueos mínimos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertidos de residuos, etc.

Se permiten las agrupaciones de edificios industriales de nueva construcción entre medianeras (naves nido), con arreglo a las condiciones generales de la zona A-6.

Mediante estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la supresión de retranqueos laterales para promover edificios medianeros, conforme al artículo 4.2.2,6 y 7 de estas normas. Cuando entienda que las dimensiones de los solares así lo exigen, podrá condicionar la parcelación o la edificación a la aprobación de un estudio de detalle que suprima los retranqueos mutuos entre dos o más parcelas.

5. Condiciones de dimensión y aprovechamiento:

5.1. Ocupación sobre parcela neta:

90%.

Los sótanos y los semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimo exigidas por estas normas.

Sólo se admitirán vuelos de la edificación cuando no invadan las bandas de retranqueo mínimo, salvo que se trate de los aleros de la cubierta. En ningún caso se admitirán vuelos sobre la vía pública.

5.2. Altura máxima:

La altura se justificará en razón de los requisitos funcionales de la actividad.

5.3. Edificabilidad sobre parcela neta:

1’20 m²/m².

No se incluirá en el cálculo de la edificabilidad consumida la superficie de los forjados técnicos intermedios en silos de almacenamiento automático o semiautomático cuando no sean transitables por personas salvo en labores de mantenimiento.

Cuando lo exija la actividad proyectada, el Ayuntamiento podrá autorizar en las áreas señaladas en el plano de calificación y regulación del suelo como A6*, A6** y A6***, grado 2.º, la construcción de edificios que alcancen una edificabilidad de 1’80 $m^2/m^2$, compensando el propietario el incremento con respecto al límite genérico con una cantidad en metálico, que se abonará al Ayuntamiento conforme al procedimiento previsto en el artículo 1.2.5 de las normas.

6. Cerramientos:

Igual que en A6, grado 1.º.

7. Condiciones de ornato:

Igual que en A6, grado 1.º.

8. Condiciones de eficiencia energética y reutilización de residuos:

Igual que en A6, grado 1.º.

## CAPÍTULO 4.3
## CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS (B, C Y NÚCLEOS ANTIGUOS DE MONZALBARBA Y PEÑAFLOR)

### Artículo 4.3.1. Definiciones y zonas de regulación

Sin perjuicio de la protección que se derive de las prescripciones contenidas en la ley 3/1999, de 10 de marzo, del patrimonio cultural aragonés, el plan general ordena como conjuntos urbanos caracterizados los ámbitos del suelo urbano donde concurren valores específicos de orden ambiental y cultural, y cuyos procesos formativos dieron lugar a una morfología urbanística y una tipología de la edificación características, que deben condicionar las transformaciones que les afecten en lo sucesivo.

A efectos de su regulación, se contemplan las siguientes categorías de conjuntos urbanos caracterizados:

A) Zona B: Corresponde al área central de la ciudad, situada entre el Ebro y el recinto de los Sitios, que comprende la fundación romana, los ensanches medievales, incluyendo el núcleo primitivo del Arrabal, y los ensanches decimonónicos y subsiguientes que se desarrollaron en el interior de la cerca de ladrillo cristiano-medieval.

En este ámbito, afectado por incoación de expediente de delimitación como conjunto histórico, serán de aplicación las disposiciones contenidas al respecto en la legislación sobre protección del patrimonio cultural.

Se incluye también en la zona B el recinto de la Cartuja de la Concepción.

B) Zona C: Corresponde a los conjuntos urbanos de la ciudad contemporánea que reúnen específicos valores ambientales y que son representativos de tipos de edificación residencial y de agrupación urbana característicos de su época.

C) Núcleos antiguos de los barrios rurales de Monzalbarba y Peñaflor. Se regulan mediante las normas generales de la zona A-1, grado 4.º, complementadas mediante ordenanzas especiales.

## SECCIÓN PRIMERA: ZONA B (CIUDAD HISTÓRICA). DIVISIÓN EN SUBZONAS Y GRADOS

### Artículo 4.3.2. Objetivos de la ordenación en la zona B (Ciudad histórica)

Son fines de la ordenación de la zona B:

A) Conservar el patrimonio histórico, urbano y arquitectónico del ámbito, entendiendo como tal no sólo los monumentos de indiscutible valor, sino cuantos elementos sean exponente de una determinada época, favorezcan la comprensión de la historia de la ciudad o caractericen el ambiente y la imagen urbana.

B) Regular la renovación en las áreas más degradadas del tejido urbano, mediante la sustitución de edificios sin valor cultural ni funcional y la remodelación localizada de la estructura urbana y edificatoria, para esponjar el tejido urbano mediante la creación de nuevos espacios públicos o la ampliación de los existentes, de acuerdo con la estructura morfológica histórica.

C) Mejorar las dotaciones de carácter local, mediante la recuperación como contenedores de edificios de interés o por operaciones de remodelación.

D) Regular la rehabilitación del patrimonio inmobiliario para su uso residencial o de equipamiento colectivo.

E) Dictar normas para la renovación de la edificación que, dentro de la sencillez y del respeto y armonía con lo existente, eviten prácticas inmeditadas o incultas, aun revestidas de formalismos pretendidamente historicistas, y favorezcan que el área siga siendo un conjunto arquitectónico vivo, capaz de integrar construcciones contemporáneas.

F) Evitar una mayor ruptura del equilibrio tradicional entre residencia, actividades comerciales, establecimientos públicos y pequeña industria que es característico de la ciudad preindustrial, limitando la prosecución de la tendencia a expulsar las actividades residenciales por efecto de la presión de los usos terciarios.

G) Impulsar el valor social, arquitectónico y económico de la ciudad antigua, devolviendo a todas sus partes su atractivo residencial y su eficacia funcional, y manteniendo su significado institucional, representativo y cultural dentro de la capital.

A efectos de su regulación, la zona B se divide en las subzonas y los grados que definen en los artículos siguientes.

### Artículo 4.3.3. Subzona B1 (conservación de la estructura urbana y edificatoria)

1. Corresponde a áreas en que el proceso de transformación opera a través de la sustitución o rehabilitación de edificios de viviendas.

2. El tipo de edificación predominante es el de edificios entre medianeras con fachada alineada con la calle, formando manzanas cerradas con espacios libres de parcela en

su interior, bien agregados para conformar un patio de manzana, o bien en forma de patios de parcela disgregados. Entremezclados con los edificios característicos, existen edificios singulares por su arquitectura, tipología o función, y por su pervivencia dentro de tejidos históricos actualmente transformados.

3. La regulación urbanística persigue la preservación de edificios de interés mediante el catálogo y su normativa, y la integración de la nueva edificación en el ambiente de la zona, mediante sus normas específicas, acordes con las características de los viales y de los edificios de su entorno.

Atendiendo a la existencia de áreas con características morfológicas homogéneas, producidas por el proceso histórico que dio lugar a su aparición y transformación, se establecen los grados siguientes:

a) Grado 1 (Casco antiguo):

Comprende las áreas de origen más remoto, en las que se pueden identificar permanencias de formas urbanas y edificios correspondientes a distintas épocas y culturas, extendidas desde la fundación romana de la ciudad hasta las renovaciones contemporáneas, pasando por las transformaciones visigóticas e islámicas, las ampliaciones y reformas cristiano-medievales, las implantaciones de arquitectura civil y religiosa del Renacimiento y el Barroco, y las rectificaciones y aperturas modernas.

En el ámbito calificado como B1, grado 1 dentro del área de referencia 3, «Zamoray-Pignatelli», que se delimita en los planos de calificación y regulación del suelo y de Centro histórico, las normas urbanísticas del plan general se completan con las del plan especial de protección y mejora aprobado el 27 de junio de 2002, reproducidas en el anejo IV de estas normas (tomo 14).

b) Grado 2 (Vías perimetrales y aperturas):

Comprende las áreas cuyo proceso de formación siguió a las aperturas viarias realizadas en el tejido del Casco antiguo o en las zonas no edificadas del recinto medieval, o bien a la sustitución de los recintos defensivos por vías de ronda; todas estas vías desempeñan actualmente funciones de colectores de tráfico. En algunas de ellas, como la calle de Alfonso I, puede identificarse un código compositivo unitario en la ordenación de fachadas que da a la arquitectura una escala urbana y la hace representativa del reglamentismo academicista del último tercio del siglo XIX; en otras, destaca la uniformidad y la ponderación de la arquitectura, y en las restantes, aun con una pronunciada heterogeneidad, es precisamente el modo de confrontarse, unas junto a otras, arquitecturas procedentes de diversos períodos históricos, lo que el plan pretende preservar.

c) Grado 3 (Ensanches decimonónicos):

Corresponde a las áreas cuyo tejido actual se deriva de trazados planificados, caracterizadas por la regularidad geométrica de éste y por una uniformidad aún apreciable en el código compositivo y en el lenguaje formal de los edificios. Comprende el entorno del denominado Salón de Santa Engracia (entorno del paseo de la Independencia) y la parcelación de la Huerta de Santa Engracia (entorno de la plaza de los Sitios).

### Artículo 4.3.4. Subzona B2 (Remodelación de la estructura urbana)

Corresponde a ámbitos en los que el proceso de transformación no opera por sustitución paulatina de los edificios de viviendas, sino que abarca áreas completas con distinto grado de intensidad. En éste grado se distinguen:

a) Áreas que han sido sometidas a procesos conjuntos de renovación urbana en plazos relativamente cortos, y aún pendientes de completar, pero con una incidencia de tal magnitud que hoy es imposible recuperar la fisonomía tradicional.

Comprende los ámbitos de renovación de la plaza de Aragón y del sector de San Ildefonso (entorno de la avenida del César Augusto).

b) Áreas sometidas a transformaciones aisladas, en las que la estructura urbana primitiva es obsoleta e irrecuperable, pero donde se considera posible una regeneración a través de una figura de planeamiento de desarrollo.

Comprende un conjunto de ámbitos de desarrollo del plan general ya iniciado al amparo de figuras de planeamiento recogido (PR) en esta revisión:

— Plaza de San Bruno (U-1/2).
— Entorno del Edificio Pignatelli.
— Puerta Cinegia.
— Plaza de San Antón.
— Calles de Predicadores y Aben Aire.
— Calle de Galo Ponte y plaza del Ecce Homo (U-1/1).
— Calles de Mayoral y San Blas.

El régimen aplicable es el de las áreas de planeamiento recogido, que se expone en el capítulo 3.3.

### Artículo 4.3.5. Subzona B3

Corresponde al recinto de la Cartuja de la Concepción y su entorno. La regulación del recinto está contenida en el correspondiente plan especial de protección, que se incorpora como planeamiento recogido (PR). La regulación de su entorno se contiene en estas normas urbanísticas.

### Artículo 4.3.6. Subzona B4

Corresponde a los bloques aislados construidos en el paseo de María Agustín, entre el edificio Pignatelli, el museo Pablo Serrano y la Jefatura Superior de Policía. De acuerdo con sus características morfológicas, se establece una regulación de este ámbito concordante con la zona A2, grado 3.º, previéndose que, en caso de renovación de la edificación, se formule un plan especial para la reordenación urbanística del conjunto, de acuerdo con las condiciones generales de la zona B.

## SECCIÓN SEGUNDA: DISPOSICIONES COMUNES A LOS GRADOS 1.º, 2.º Y 3.º DE LA ZONA B

### Artículo 4.3.7. Condiciones de las parcelas

1. No se establecen dimensiones mínimas para las parcelas existentes.

2. A efectos de segregaciones y agregaciones de las parcelas existentes, mientras no se desarrollen planes especiales de ordenación de fachadas, ordenanzas específicas u otros instrumentos análogos que regulen esta materia, se aplicarán las siguientes normas:

a) No se permitirá la segregación de parcelas cuando produzca lotes de superficie o forma inadecuados para soportar edificios normales destinados al uso dominante y acordes con toda la normativa vigente cuando se solicite la licencia, ni longitudes de fachada manifiestamente inferiores a las que sean características de la subzona y el grado a que pertenezcan, en relación con su entorno. Como referencia para establecer las longitudes características, se tomarán las de los edificios catalogados por su interés ambiental o arquitectónico de dicho entorno que pertenezcan a análoga tipología. En ningún caso se autorizarán segregaciones de las que resulten parcelas con menos de 90 $m^2$ de superficie o 4'50 m de longitud de fachada..

b) En áreas de la ciudad histórica originadas por proyectos unitarios en los que la parcelación hubiera tenido una función determinante, las nuevas parcelaciones considerarán las características geométricas originales y, cuando sea posible, tenderán a recuperar su modulación. Esta condición deberá justificarse en los proyectos de segregación o división de parcelas situados en la zona B, respetándose las siguientes condiciones particulares:

— En parcelas con fachada al paseo de la Independencia no se admitirán parcelaciones cuyas longitudes de fachada no comprendan tramos completos de los arcos existentes.

— En la calle de Alfonso I, no se admitirá la división de las parcelas actuales.

— En el barrio de San Pablo (Echegaray y Caballero-César Augusto-Pignatelli-Santa Inés) y en la zona de «los callizos» comprendida entre la calle de San Miguel y el Coso (desde Amar y Borbón a Comandante Repollés), los proyectos de parcelación incluirán un documento de análisis de las características parcelarias de la manzana en que se sitúen, y se atendrán a los módulos originales (aproximadamente 6 por 25 m en San Pablo y 5 por 16-21 m en San Miguel) o procederán según los mecanismos históricos de agregación de módulos o semimódulos completos. No se admitirán parcelaciones que produzcan lotes con longitud de fachada inferior a la del módulo primitivo descrito.

c) Cuando la agregación de parcelas produzca longitudes de fachada claramente superiores a las características del entorno, según el apartado a), las fachadas de los edificios que se construyan o reformen se dividirán, en su composición, en tramos diferenciados que no superen aquellas longitudes características. Cuando los edificios se sitúen en las áreas de San Pablo y San Miguel mencionadas en el apartado b), la división compositiva no contemplará tramos de longitud superior al doble del módulo primitivo, justificándose esa remisión en el correspondiente estudio de inserción ambiental. Esta fragmentación no se limitará al tratamiento superficial de las fachadas, sino que afectará a todos los elementos aparentes del edificio, incluyendo en su caso los estructurales. Se tendrá especial cuidado en no introducir elementos gratuitos o pintoresquistas para diferenciar los tramos de composición, sino aquellos que efectivamente diferencien los distintos edificios en el frente de calle en que se emplace la promoción, preservando su ritmo compositivo general.

d) Estas normas no son de aplicación en la subzona B-2 (remodelación), en los suelos destinados a equipamientos públicos ni en las áreas de intervención a desarrollar en planes especiales, que deberán establecer su propia ordenación de fachadas.

### Artículo 4.3.8. Condiciones de posición

1. Las edificaciones tendrán, como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial. En las manzanas en que así se establece en estas normas, la edificación se ajustará también a las alineaciones interiores señaladas.

En ambos casos, la norma será vinculante para la planta baja de los edificios, sin perjuicio de que en sus plantas alzadas pudieran admitirse planos de fachada retrasados en supuestos excepcionales, compatibles con estas normas y justificados a juicio de la comisión de patrimonio cultural. En particular, se podrá permitir retrasar el frente en las plantas añadidas a inmuebles catalogados, con materiales diferenciados y aspecto neutro, de forma que la fachada protegida, con sus proporciones, materiales, alero, etc., mantenga su autonomía formal y no se vea distorsionada por una ampliación en su mismo plano.

En ningún caso podrán alterarse las alineaciones de vial con el fin de lograr fachadas comprendidas en un mismo plano en los supuestos de agregaciones de parcelas u otros análogos.

Tampoco se permitirán retranqueos con respecto a la alineación de vial en la planta baja, con excepción de los requeridos para resolver la entrada a los estacionamientos y a los locales comerciales comprendidos en el edificio, ello de acuerdo con la normativa vigente en materia de accesos a garajes y de evacuación de locales.

Solamente se permitirán los retranqueos frontales que prevean, con la justificación debida, los planes especiales de las áreas de ordenación, cuando sean compatibles con las características del tejido urbano.

2. Se permiten retranqueos laterales cuando existan servidumbres anteriores que lo exijan. Previo informe de la propuesta de intervención por el órgano competente en materia de protección del patrimonio, se permitirán también, o podrán imponerse, retranqueos laterales tratados como fachadas para resolver situaciones medianeras o colindancias con tipos de edificación singulares, tales como edificios catalogados exentos, equipamientos, iglesias, etc.

3. En las manzanas que no se ordenen mediante alineaciones interiores, las edificaciones dispondrán en todo caso de un retranqueo a los linderos posteriores en sus

plantas alzadas, a fin de formar el patio de manzana mediante acumulación de los espacios libres resultantes. Estos se situarán en forma concordante con la disposición que presente el patio de manzana como consecuencia de los edificios ya construidos.

En el caso de manzanas estrechas que no permitan la formación de patio de manzana, y que presenten una disposición consolidada por edificios ya construidos, la edificación se situará en forma concordante con ella; en disposiciones no consolidadas o casos dudosos, se resolverá mediante estudios de detalle.

### Artículo 4.3.9. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento

1. Altura:

   Vendrá determinada por el número de plantas, incluida la baja, que figura en los planos de ordenación.

   Dicha determinación corresponde al número de plantas máximo y mínimo. En consecuencia, no se autorizará la construcción de edificios de nueva planta que lo superen ni que no lleguen a él, salvo lo dispuesto en los artículos 3.2.14 y 3.2.16 en relación con la elevación de la altura para propiciar la conservación de restos arqueológicos y edificios catalogados.

2. Sección característica:

   En tanto no se desarrollen planes especiales de ordenación de fachadas, ordenanzas específicas u otros instrumentos análogos que regulen esta materia, se aplicarán las siguientes normas:

   a) La altura en metros correspondiente al número de plantas expresado en los planos de ordenación procurará la mayor armonía con los edificios colindantes. Para resolver el remate de la fachada del nuevo edificio, se tendrá en cuenta también el que tengan las construcciones aledañas (antepecho, alero, cornisa, etc.) Cuando se trate de edificios colindantes con mayor elevación que la permitida por el plan, la dimensión en altura y el remate de fachada del nuevo edificio tenderán a suavizar el efecto visual de las medianeras.

   b) La dimensión y la composición de la planta baja en fachada mantendrán la armonía con los edificios colindantes; la composición y altura de las plantas intermedias se regirá por los criterios formales contenidos en las presentes normas y por los requerimientos del ajuste métrico establecido, sin que la altura libre pueda ser inferior a 2,50 m.

   c) Los proyectos, anteproyectos y estudios previos de edificación deberán contener junto con la fachada y sección característica del edificio, la documentación justificativa de su ajuste y diseño, con los datos de los edificios colindantes que se estimen necesarios para su determinación.

3. Edificabilidad:

   Se aplicará en cada caso las normas de la subzona y el grado correspondientes.

4. Fondo mínimo:

   Se establece con carácter general un fondo mínimo edificable de 7'50 m en toda la longitud de fachada de la parcela. Su aplicación se regirá por las mismas normas establecidas con carácter general para la zona A-1, salvo lo expresado en el párrafo siguiente.

   En las parcelas que se acojan a la norma de fondo mínimo, la edificabilidad quedará definida por el número de plantas dado por el plan y por la superficie resultante de la aplicación del fondo mínimo a las plantas alzadas, más la totalidad de la planta baja.

   Dado que en la zona B las alturas son obligatorias, la aplicación del fondo mínimo no estará sujeta a los mecanismos previstos en el artículo 1.2.5 de estas normas, con independencia de que el Ayuntamiento pueda exigir la agrupación con fincas conlindantes sin edificar cuando así se obvie la necesidad de habilitación de esta norma o se disminuya su incidencia.

5. Edificaciones sobre suelos con diferente calificación:

   Serán aplicables en la zona B las disposiciones establecidas para las zonas A-1 en el artículo 4.1.7 de estas normas.

### Artículo 4.3.10. Condiciones de uso

Además de las generales del plan y de la limitación de superficie edificada destinada a usos terciarios en las áreas de referencia 1, 4 y 5, que se contiene en el artículo 2.6.10 de estas normas, se considerarán las siguientes limitaciones:

1. Uso principal: Vivienda colectiva.
2. Usos compatibles y complementarios:

A) Vivienda unifamiliar, cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación.

B) Residencia comunitaria y hotelero:

— En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

— En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

Dentro de la zona B2, en el sector de San Ildefonso y el entorno de la plaza de Aragón se admiten en situación (b) los establecimientos cuya superficie supere los 500 $m^2$, siempre que se trate de edificios existentes y que la superficie de este uso resulte de la reducción de usos distintos de la vivienda que estén en funcionamiento, con las debidas autorizaciones, al menos desde 5 años antes. En este caso, además de satisfacerse la condición expresada en el apartado 3 de este artículo, no podrá haber viviendas en plantas inferiores a las dedicadas a los usos hotelero o de residencia comunitaria dentro de la envolvente ocupada por éstos en cualquiera de las plantas en que se sitúen.

— En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

C) Industrias, talleres y almacenes:

— En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

— Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:
- En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.
- En planta baja: superficie máxima de 400 m² y 20 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

— No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

D) Comercial:

— En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.

— En situación b), en plantas semisótano, baja y primera.

— En situación c), en plantas semisótano y superiores.

— En situación d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

En cualquier situación, se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

E) Oficinas:

— En situación a) solamente se admiten:
- despachos profesionales en la vivienda del titular, y
- oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.

— En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior.

Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, siempre que forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja, y tenga acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

F) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente desde la calle, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

G) Equipamientos y servicios:

— En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

— En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

— En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

H) Edificios de estacionamiento:

En las áreas de referencia con acentuadas carencias de estacionamiento en edificios de vivienda que se indican en el anejo correspondiente de la sección segunda del capítulo 2.4, podrán habilitarse edificios dedicados al uso exclusivo de estacionamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.12 de estas normas, con las especialidades que se indican para la Ciudad Histórica.

3. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49% de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.

### Artículo 4.3.11. Condiciones de ornato

1. Para adecuar la nueva edificación al ambiente de la ciudad de origen preindustrial, donde predomina la imagen característica de la edificación residencial de la segunda mitad del siglo XIX, se establecen las siguientes características genéricas de composición:

a) Como norma, en la edificación residencial y, en general, no perteneciente al equipamiento urbano, prevalecerá la homogeneidad ambiental, sin exclusión de las prácticas arquitectónicas contemporáneas. Los proyectos de rehabilitación o construcción de edificios de nueva planta procurarán la continuidad volumétrica y compositiva, interpretando los elementos y criterios formales de la edificación tradicional próxima, con atención preferente a la catalogada, y tendiendo hacia la sencillez y la contención en los repertorios constructivos y decorativos.

b) Las fachadas se tratarán como paramentos continuos y planos, sin vuelos cerrados –salvo miradores, en los casos en que se permitan– ni retranqueos con respecto a la alineación de vial, a cuyo paramento continuo se añaden huecos, cuerpos volados, elementos ornamentales, etc. La comisión de patri-

monio cultural competente podrá autorizar planos de fachada retranqueados por encima de la planta baja cuando estime que así se verifica una mejor adecuación a las construcciones preexistentes o a las condiciones de entorno.

Se entenderá por miradores aquellos vuelos cerrados antepuestos a la fachada del edificio, cerrados predominantemente mediante elementos de carpintería y de cerrajería. Salvo que, en situaciones especiales de entorno, disponga otra cosa el órgano competente en materia de protección del patrimonio, en la zona B sólo se admitirán con carácter general miradores que cumplan las siguientes condiciones:

— En el grado 1, sólo se admitirán miradores excepcionalmente, siempre que en la misma calle ya exista un número suficientemente elevado de ellos como para considerarlos un elemento característico de su paisaje urbano tradicional. En este caso, se respetarán las mismas reglas de diseño que se indican para el grado 2.

— En el grado 2, sólo se admitirán miradores cuando ya existan en la misma calle o en el entorno urbano inmediato, y siempre que su diseño se atenga a las siguientes reglas:
  - Cada mirador corresponderá a un solo vano de la fachada.
  - El vuelo máximo del mirador no será mayor de 0'90 m ni de la dimensión máxima autorizable según el ancho de calle.
  - La longitud de cada mirador en su contacto con el plano de fachada no podrá superar 2'10 m ni una longitud igual a la anchura del vano que abra hacia ellos más 0'45 m por cada lado.
  - La suma de las longitudes de todos los miradores de una fachada no superará la tercera parte de la longitud total de ésta.
  - Los paramentos verticales del mirador serán acristalados en toda su superficie, y carecerán por completo de elementos de fábrica, ni siquiera en esquinas o antepechos. No se admitirán antepechos formados por superficies continuas de madera.
  - No podrá disponer de mirador la última planta de fachada, donde sí podrá habilitarse un balcón superpuesto, protegido con elementos de cerrajería.

— En el grado 3, se admitirán miradores cuando ya existan en la misma calle o en el entorno urbano inmediato, y siempre que su diseño se atenga a las siguientes reglas:
  - Cada mirador corresponderá a un solo vano de la fachada o será la prolongación hacia el exterior de una sola habitación o de dos contiguas.
  - El vuelo máximo del mirador no será mayor de la dimensión máxima autorizable según el ancho de calle.
  - La suma de las longitudes de todos los miradores de una fachada no superará la tercera parte de la longitud total de ésta.
  - Los paramentos del mirador serán predominantemente acristalados, si bien podrán constituirse con elementos de fábrica en las esquinas y en antepechos. La suma de la altura del antepecho de fábrica con el canto del forjado y, en su caso, el frente del dintel del mirador inferior no superará una dimensión de 1'20 m.
  - No podrá disponer de mirador la última planta de fachada, donde sí podrá habilitarse un balcón superpuesto, protegido con elementos de cerrajería o con un antepecho que, en unión del canto del forjado y el dintel del mirador interior, satisfaga la condición expresada en el párrafo anterior.

b) En las calles de la ciudad histórica prevalecerá la composición por yuxtaposición de estratos verticales, expresada en la multiplicación de accesos en las plantas bajas, la partición de las fachadas o la proporción y alineación vertical de los huecos. La composición de vanos de fachada se atendrá a ritmos constantes, sujetándose su posición y dimensión a esquemas geométricos sencillos de alineación vertical y horizontal, no sólo determinados por la correspondencia con la distribución interior del edificio, sino también por las características del entorno urbano, admitido que, en última instancia, la referencia compositiva no puede ser cada edificio aislado sino el espacio urbano del que forme parte.

c) Se mantendrá una suficiente proporción de macizos en relación con los huecos practicados en la fachada, dando lugar a un equilibrio similar al que tengan los edificios catalogados por su interés ambiental o arquitectónico en el entorno; en ningún caso la relación entre llenos y vacíos será inferior a 1, sin considerar en el cálculo los miradores que pudieran disponerse; sólo se admitirán soluciones diferentes en casos excepcionales, siempre que medie informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio. En particular, se cuidará la proporción entre altura y espesor de los machones, columnas y pilares exentos.

d) El ritmo vertical logrado conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores se completará en sentido horizontal con el tratamiento diferenciado de los materiales de acabado y la composición de huecos en la planta baja y el entresuelo, si lo hay. Los huecos de la planta baja se modularán en relación con los de las plantas superiores, conservándose sus ejes verticales y una relación entre lleno y vacío suficiente, que, en la superficie de dicha planta baja, no será menor de 0'50, salvo que se trate de situaciones singulares en las que medie informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio. Se mantendrán las ordenaciones de soportales existentes.

e) Se dispondrán aleros, cornisas o elementos análogos de remate de las fachadas en su encuentro con las cubiertas, que armonicen con las soluciones empleadas en el frente de fachada urbana en que se integre cada edificio.

f) En las plazas, podrá acentuarse el ritmo de composición horizontal en relación con el vertical, con el fin de aumentar la sensación de reposo y, si procediera, de homogeneidad.

g) Las cubiertas se resolverán con volúmenes acordes con el entorno en que se sitúen, desechándose con carácter general las soluciones de cubierta plana, que se admitirán solamente cuando así lo indique la normativa específica o, en casos singulares, cuando lo autorice el órgano competente en materia de protección del patrimonio. Cuando las cubiertas planas se prevean o admitan en planes de desarrollo aprobados antes del 13 de junio de 2001, la comisión de patrimonio competente valorará su utilización en cada proyecto de edificación y podrá exigir el empleo de otro tipo de cubiertas si lo considera más adecuado.

h) Se prohíbe la coronación de fachadas con falsos tejados antepuestos a terrazas excavadas en la cubierta; a tal efecto, no se admitirán faldones antepuestos a terrazas con longitud inferior a 3 m.

i) Se dará un tratamiento diferenciado a los chaflanes de las plazas, cuando estén previstos por el plan.

j) Los materiales elegidos tenderán a la mejor integración del edificio en su entorno, tanto por su color como por su textura y expresividad. Se prohíben los sucedáneos e imitaciones, salvo que éstas respondan a técnicas de larga tradición histórica, y las soluciones constructivas manifiestamente engañosas, tales como tejados con pendientes impropias de materiales de apariencia tradicional, chapados pétreos de delgadez evidente o con piedras impropias de la tradición local, falsos dinteles a sardinel y arcos ornamentales cuyo despiece sea incompatible con la exigencia estática de los elementos imitados, imitaciones mediante pintura de aparejos de fábrica, etc.

Cuando se utilice ladrillo visto, se elegirán los tonos tradicionalmente dominantes en el entorno urbano. Los revocos visibles desde la vía pública se realizarán con morteros tradicionales, evitándose el uso de morteros monocapa y otros acabados industriales similares.

Se evitará aplicar a las partes del edificio visibles desde la vía pública ornamentos pretendidamente historicistas que, impropios de una arquitectura contemporánea culta, pudieran juzgarse kitsch. Esto no impedirá la reinterpretación de elementos característicos del entorno cuando su reproducción pueda considerarse anacrónica, ni su reproducción literal en obras de restauración donde esté justificado.

k) Con carácter general, se prohíben materiales y disposiciones constructivas que emulen tradiciones ajenas a la local o al tipo y destino del edificio, tales como buhardillas, mansardas, cubiertas de pizarra, de teja negra o de teja plana, balconadas de madera, frontones de remate, etc. Solamente se autorizarán soluciones como las señaladas en edificios y áreas urbanas cuyas peculiaridades arquitectónicas lo recomienden, siempre que medie informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio

l) Se prohíben las cubiertas de placas de fibrocemento o materiales plásticos, las balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, los alicatados en fachada, los paramentos de ladrillo con apariencia o color no tradicional en la zona o de bloque de hormigón común, las carpinterías de aluminio anodizado o con brillo metálico, los enfoscados de rugosidad excesiva, los acabados con pinturas en colores estridentes y cuantos materiales y disposiciones constructivas no se atengan al decoro mínimo exigible a la escena urbana.

m) En toda la zona B del plan general se aplicará lo dispuesto en el artículo 3.2.18 de estas normas a propósito de la elección de colores para fachadas, zócalos, recercados, ornamentos, carpinterías y cerrajerías, tanto en edificios nuevos como rehabilitados.

n) De acuerdo con lo establecido con carácter general para los conjuntos históricos por la ley del patrimonio cultural aragonés, podrá exigirse el mantenimiento total o parcial de los elementos materiales que configuran la envolvente visible de un edificio situado en la zona B, aun cuando el inmueble no esté catalogado individualmente, si se entiende preciso para mantener los valores ambientales protegidos

2. Las condiciones generales de ornato que se han expuesto para la zona B no serán de aplicación a los edificios destinados a equipamiento, cuya composición podrá ser más libre en atención a su singularidad urbanística.

3. Las condiciones generales de ornato podrán ser modificadas razonadamente en el caso en que, al amparo de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio cultural, se redacte un plan especial de protección de la Ciudad Histórica o de alguna de las áreas morfológicas homogéneas que la integran (ciudad romana, ensanches medievales, ensanches decimonónicos…)

### Artículo 4.3.12. Estudios de inserción ambiental

1. En la zona B, los proyectos de nueva edificación o de ampliación de los edificios, o en su caso las propuestas de intervención a que hace referencia el artículo 3.2.23 de estas normas, incluirán un estudio de inserción ambiental para acreditar la coherencia con las características arquitectónicas del entorno, el adecuado encuentro con las construcciones vecinas y el mantenimiento del ambiente en cuanto a composición de fachadas, huecos, cubiertas, tratamiento de medianeras, materiales, técnicas constructivas y colores.

2. En calles, dichos estudios considerarán al menos las fachadas, cubiertas y demás elementos visibles desde la vía pública de los edificios laterales y de los enfrentados, al menos hasta los cruces con las vías transversales más próximas.

En plazas, se considerará su perímetro completo.

En todos los casos, se tendrá en cuenta la relación visual con elementos próximos de interés monumental o arquitectónico.

Si el Ayuntamiento lo estima preciso, podrá requerir una ampliación del ámbito o un mayor detalle en el contenido de un estudio.

A partir de él, el proyecto extraerá las condiciones dominantes de la edificación, a las que deberá someterse la construcción propuesta.

## SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS SUBZONAS Y GRADOS

### Artículo 4.3.13. Subzona B-1, grado 1: condiciones específicas

1. Condiciones de la edificación:

Además de las normas comunes a la zona B, se aplicarán las siguientes:

a) Ocupación:

— En plantas sótano, semisótano y baja: 100%.

— En plantas alzadas: 75%.

b) Altura:

Se regirá por las disposiciones comunes a la zona B.

Se permite un ático retranqueado, acorde con las condiciones generales contenidas en el artículo 2.2.31 de estas normas, en los siguientes supuestos:

— En calles de anchura inferior a 10 m, en edificios de altura igual a tres plantas (B+2), sin contar el ático. En edificios de cuatro o más plantas, no será admisible la disposición de áticos.

— En calles de anchura igual o superior a 10 m, en edificios de altura igual a cuatro plantas (B + 3), sin contar el ático. En edificios de cinco o más plantas, no será admisible la disposición de áticos.

— En las manzanas en las que se representan gráficamente patios libres interiores, conforme a lo expuesto en el apartado segundo de este artículo.

c) Índice de edificabilidad:

— En calles de anchura inferior a 10 m: 3,15 m²/m².

— En calles de anchura igual o superior a 10 m: 3,75 m²/m².

— En parcelas recayentes a dos o más calles, se calculará el índice ponderado de edificabilidad por el mismo procedimiento establecido por el artículo 4.1.10 de estas normas para la zona A-1, grado 2.

2. En las manzanas en las que se representan gráficamente patios libres interiores en los planos de regulación del centro histórico (*B1/1), la ocupación máxima será del 70% en las plantas de semisótano, baja y alzadas, sin que se altere la edificabilidad establecida con carácter general. Se permiten áticos retranqueados, con las condiciones generales expresadas en el artículo 2.2.31 de estas normas, sobre la altura máxima señalada en los planos.

### Artículo 4.3.14. Subzona B-1, grado 2: Condiciones específicas

Condiciones de la edificación:

Además de las normas comunes a la zona B, se aplicarán las siguientes:

a) Ocupación:

— En plantas sótano, semisótano y baja: 100%.

— En plantas alzadas: 75%.

b) Altura:

Se regirá por las disposiciones comunes a la zona B.

Se permite un ático retranqueado, acorde con las condiciones generales contenidas en el artículo 2.2.31 de estas normas, sobre la altura de B+3, señalada en los planos de regulación del suelo. En edificios de cinco (B+4) o más plantas, no será admisible la disposición de áticos.

c) Índice de edificabilidad:

— En calles de anchura igual o inferior a 15 m: 3,75 m²/m².

— En calles de anchura superior a 15 m: 4,00 m²/m².

En parcelas recayentes a dos o más calles, se calculará el índice ponderado de edificabilidad por el mismo procedimiento establecido por el artículo 4.1.10 de estas normas para la zona A-1, grado 2.

### Artículo 4.3.15. Subzona B-1, grado 3: Condiciones específicas

Condiciones de la edificación:

Además de las normas comunes a la zona B, se aplicarán las siguientes:

a) Ocupación:

— En plantas sótano, semisótano y baja: 100%.

— En plantas alzadas: 75%.

b) Altura:

Se regirá por las disposiciones comunes a la zona B.

Se permite un ático retranqueado acorde con las condiciones generales contenidas en el artículo 2.2.31 de estas normas, en calles de anchura igual o inferior a 10 m, cuando el edificio tenga una altura igual a cuatro plantas (B+3), sin contar el ático.

En calles de anchura superior a 10 m, no se permiten áticos retranqueados.

c) Índice de edificabilidad:

— En calles de anchura igual o inferior a 10 m: 3,50 m²/m².

— En calles de anchura superior a 10 m y menor o igual de 15: 4,00 m²/m².

— En calles de anchura superior a 15 m: 5,00 m²/m².

En parcelas recayentes a dos o más calles, se calculará el índice ponderado de edificabilidad por el mismo procedimiento establecido por el artículo 4.1.10 de estas normas para la zona A-1, grado 2.

### Artículo 4.3.16. Subzona B-2: Plaza de Aragón

1. Condiciones de la edificación:

Además de las normas comunes a la zona B, se aplicarán las siguientes:

a) Los fondos y las alturas serán los expresados en los planos de regulación del centro histórico.

Mediante estudios de detalle, se permite la modificación de las líneas de fondo manteniendo constante la superficie edificable de cada planta.

b) Sección característica:

Se respetará la ordenación existente de soportales, debiéndose atener a ella las dimensiones y el diseño de los que se reconstruyan o construyan de nueva planta.

En las plantas baja y primera se permite la ocupación total de la superficie neta, exceptuada la superficie afectada por los soportales. En planta de sótano se permite la ocupación total de la superficie neta, siempre que el trasdós de su forjado de techo en la zona de los soportales no sobrepase la rasante de la acera.

La altura mínima de las restantes plantas será de 3 m.

2. Condiciones de ornato:

Las nuevas construcciones que linden con edificios de mayor altura, deberán disponer de elementos de remate de fachada, tales como antepechos, pórticos, pérgolas, marquesinas u otros análogos, para atemperar visualmente el escalonamiento.

Así mismo, la composición de fachada, y el color, la calidad y la textura de los materiales utilizados serán análogos a los de los edificios existentes.

Las cubiertas serán planas; cuando sea preciso disponer instalaciones funcionales sobre la cubierta, se cerrarán con materiales análogos a los de fachada.

### Artículo 4.3.17. Subzona B-2: Sector de San Ildefonso

Condiciones de la edificación:

Además de las normas comunes a la zona B, se aplicarán las siguientes:

a) Los fondos y las alturas serán los expresados en los planos de regulación del centro histórico.

Mediante estudios de detalle, se permite la modificación de las líneas de fondo manteniendo constante la superficie edificable de cada planta.

b) En las plantas sótano, semisótano y baja se permite la ocupación total de la superficie neta de la parcela.

### Artículo 4.3.18. Subzonas B-2 y B-3: Planeamiento anterior recogido por el plan

La regulación aplicable será la contenida en las respectivas figuras de planeamiento recogido PR), cuyo régimen general se establece en el capítulo 3.3 de estas normas.

La ordenación del recinto de la Cartuja de la Concepción, se regirá por lo dispuesto en el artículo 4.3.5.

### Artículo 4.3.19. Subzona B-4: Bloques lineales en el paseo de María Agustín

1. En tanto permanezca la edificación existente en la actualidad, la regulación aplicable será la establecida por estas normas para la zona A-2, grado 3.º, del suelo urbano consolidado, con las envolventes en planta y las alturas indicadas en los planos.

2. En el caso de que se produjera la desaparición de la edificación actual, su sustitución habría de precederse de la formulación de un plan especial con ámbito igual al de toda la subzona B-4, considerado como un sector a efectos de cálculo del aprovechamiento medio.

El plan especial deberá contener una ordenación acorde con las características morfológicas del conjunto de interés cultural en que se integra. La edificabilidad real máxima a ordenar será de 2 $m^2/m^2$, aplicada sobre la superficie bruta de los terrenos. Será obligatoria la cesión de los suelos destinados a viales y a espacios libres públicos, que afectará, al menos, al 30 por cierto de la superficie bruta del ámbito.

## SECCIÓN CUARTA: ZONA C. CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS CONTEMPORÁNEOS

### Artículo 4.3.20. División en grados

Los conjuntos urbanos comprendidos en la zona C se clasifican en dos grados según las medidas de conservación previstas por el plan:

— Grado 1: Conservación de la edificación existente.

— Grado 2: Conservación de las características tipológicas y ambientales. Dentro de este grado se distinguen los siguientes ámbitos:

a) Áreas de edificación en hilera.

b) Área de edificación aislada (paseo de Ruiseñores).

### Artículo 4.3.21. Zona C, grado 1. Conservación de la edificación

1. Tipo de ordenación:

Se mantienen los tipos de ordenación y edificación actualmente existentes.

2. Condiciones de aprovechamiento:

Se mantienen la edificación y las características de la parcelación actualmente existentes. Sólo se permiten las modificaciones o los aumentos de edificación que se prevén en las ordenanzas especiales incluidas en estas normas.

En las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar situadas en conjuntos que no cuenten con una ordenanza específica aneja a las normas, además de la edificación correspondiente a la ordenación original se permitirá la construcción de un anejo independiente destinado a garaje, con una superficie construida máxima de 25 $m^2$ y una sola planta. Dicho anejo deberá quedar separado de los edificios residenciales, debiéndose ordenar mediante un estudio de detalle previo a la licencia en el que se acredite la adecuación de la solución a la ordenación.

3. Condiciones arquitectónicas:

Toda intervención sobre la edificación respetará las condiciones particulares expresadas en las fichas del catálogo de bienes inmuebles y conjuntos de interés. En los conjuntos que no cuenten con una ordenanza especíal aneja a estas normas, se aplicarán los siguientes criterios generales, que podrá completar en cada caso la ficha correspondiente del catálogo de conjuntos de interés:

a) Se mantendrán los volúmenes originales de los edificios, sin más incrementos que los indicados expresamente en este artículo y los imprescindibles para satisfacer las debidas condiciones constructivas, de seguridad y de accesibilidad.

Si, para lograr unos mínimos de aislamiento térmico, el Ayuntamiento considerara necesario revestir exteriormente los edificios, se mantendrá en lo posible su imagen original, eligiendo materiales con los colores y texturas más parecidos y preservando todas las características compositivas de las fachadas (tratamiento diferenciado de plantas baja o última, zócalos, huella de los cantos de forjados, dimensiones de huecos y macizos, recercados, aleros, celosías y otros detalles ornamentales).

b) Si se contempla la instalación de ascensores y para ello han de disponerse nuevos volúmenes exteriores, éstos se diseñarán como cuerpos claramente añadidos, satisfaciéndose además todas las condiciones expresadas en el artículo 2.2.14 de las normas.

c) Cuando la zona C1 corresponda a un grupo de viviendas con un único proyecto arquitectónico original, se mantendrá su tratamiento unitario, tanto en la rehabilitación de los elementos existentes como en la adición de otros nuevos. El Ayuntamiento podrá reducir esta condición a las partes de una zona C1 que tuvieran en origen un aspecto exterior homogéneo y diferenciado del resto, o ampliarla a grupos vecinos cuando esté justificado.

d) La realización de obras que afecten al aspecto exterior de los inmuebles exigirá garantizar la coherencia de todos los que formen el grupo o unidad original homogénea mediante los procedimientos contemplados por el apartado 2 del artículo 2.5.6 de estas normas.

Cuando la actuación contenga determinaciones que requieran un instrumento de mayor rango, el contenido de estos instrumentos podrá incorporarse a un plan especial del grupo, acorde con el apartado 4 de este artículo.

La sustitución de edificios será excepcional y sólo se admitirá en los supuestos indicados en el artículo 3.2.5,2 de las normas, salvo que la ficha catalográfica del conjunto indique un nivel de protección superior al ambiental. En tal caso, los nuevos edificios reproducirán la envolvente del volumen, la composición arquitectónica y los acabados exteriores de los suprimidos, de modo que se mantenga la unidad y coherencia formal de la zona.

4. Perfeccionamiento de la ordenación mediante plan especial:

Mediante un plan especial de reforma interior referido al ámbito completo de una zona C1, la ordenación pormenorizada contenida en los planos de calificación y regulación del suelo podrá completarse o, en su caso, corregirse, de acuerdo con todos o algunos de los siguientes apartados:

A) Calificación de los viales y espacios libres representados en los planos del plan general como sistema viario público, espacios libres públicos o espacios libres privados, de uso privativo, colectivo o público, de acuerdo con su titularidad real y con su función urbanística.

B) Ubicación de los ascensores y demás elementos que fueran necesarios para dotar de la debida accesibilidad a los edificios. Cuando sea inevitable afectar porciones de suelo calificadas como sistema local viario por el plan general, incluso fuera del ámbito calificado como C1, o cuya calificación proponga el plan especial, dicha afección no tendrá carácter de modificación de las alineaciones establecidas por el planeamiento, sino de ocupación de la vía pública, que deberá ser objeto de la correspondiente concesión, a extinguir con el transcurso de 75 años, con la demolición del edificio o con la necesidad que la hubiera motivado.

C) Previsión de estacionamientos en superficie, en plantas bajas o bajo rasante.

D) Regulación de las condiciones específicas de ornato, construcción, ahorro energético, etc., con satisfacción de las condiciones expresadas en el aparta-

do 3 de este artículo, en cuanto a mantenimiento del carácter arquitectónico y la homogeneidad de los grupos.

E) En el caso de que en el ámbito existan viviendas cuyas superficies sean manifiestamente insuficientes o hayan de reducirse por causa de la instalación de nuevos ascensores, el plan especial podrá contemplar la elevación de la superficie edificable de los bloques correspondientes, en la medida necesaria para que todas las viviendas alcancen una superficie útil mínima de 45 $m^2$ o mantengan la misma superficie total que cada vivienda hubiera tenido antes de la reforma, cuando la habilitación de nuevos elementos comunes exigibles de acuerdo con la normativa vigente hubiera obligado a afectarla. En ningún caso podrán suponer estos incrementos un aumento global superior al 10% de la superficie edificada computable legalmente autorizada que hubiera en el ámbito en el momento de la aprobación definitiva del plan general (13 de junio de 2001), ni ampararán aumento del número de viviendas.

F) Aunque su finalidad no sea la de posibilitar que las viviendas alcancen la superficie útil mínima de 45 $m^2$ o mantengan su superficie anterior, se permitirá también el incremento de la superficie edificada computable legalmente autorizada que estuviera consolidada en el momento de la aprobación definitiva del plan general en aplicación del artículo 2.5.5 de las normas urbanísticas, en los apartados relativos a los cerramientos o acristalamientos de terrazas y balcones. Estos incrementos estarán sujetos a los límites y las condiciones que se indican en dicho artículo, no considerándose a efectos de la limitación del incremento global de edificabilidad en un 10% de la consolidada que se establecía en el apartado anterior.

G) El plan especial especificará la ubicación de los incrementos de superficie habitable indicados en los apartados E) y F) de este artículo, quedando condicionada su aprobación al informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio.

Cuando la ejecución del proyecto de plan especial implique sobrepasar la superficie edificable consolidada en el momento de la aprobación del plan general por causa del cierre de terrazas o balcones, y siempre que se supere la superficie que puede ganarse en virtud del apartado E) de este artículo, la obtención de licencias quedará condicionada, en las unidades edificatorias donde se dé esa circunstancia, a la obtención por los interesados de la habilitación necesaria por el procedimiento previsto en el artículo 1.2.5,3, de las normas del plan general, en los términos expuestos en el artículo 2.5.5,4.

En ningún caso la superficie edificable que rebase la que existiera en el momento de la aprobación definitiva de la revisión del plan general y hubiera sido debidamente autorizada, podrá considerarse atribuida al suelo donde se sitúan los edificios, de forma que, desaparecidos éstos, el aprovechamiento del suelo volverá a ser la superficie edificada conforme a derecho antes del 13 de junio de 2001.

H) Estudio económico y financiero, plan de etapas y procedimiento de gestión, considerando el debido reparto equitativo de los costes de la actuación y, en su caso, de los beneficios debidos a incrementos heterogéneos de la superficie edificable, entre los que no se considerarán aquellos cuya finalidad fuera mantener la superficie útil anterior de viviendas afectadas por la instalación de nuevos ascensores.

I) División del ámbito en áreas susceptibles de desarrollo mediante proyectos de obras independientes.

5. Condiciones de uso:

A) Uso principal: Vivienda unifamiliar o colectiva, con arreglo a la tipología de los edificios existentes.

B) Usos compatibles: Se permiten los siguientes, sin perjuicio de mayores limitaciones que se establezcan por ordenanzas especiales:

a) Residencia comunitaria y hotelero:

— En situaciones a), b) y c) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

— En situación d), establecimientos del tipo 2.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

b) Industrias, talleres y almacenes:

— En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

— Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano y planta baja: superficie máxima de 100 m² y 5 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

— No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

c) Comercial:

— En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.

— Con acceso independiente, en planta baja.

d) Oficinas:

— En situación a) solamente se admiten:

- despachos profesionales en la vivienda del titular, y
- oficinas en planta baja y primera.

— En situaciones b) y c), en plantas baja y primera.

— No se admiten edificios de uso exclusivo, salvo indicación expresa en los planos de regulación.

e) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente, en planta baja. Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

f) Equipamientos y servicios:

— En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en planta baja o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

— En situación b), solamente en planta baja.

— En situaciones c) y d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y respetando las características tipológicas del ámbito.

6. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49% de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.

### Artículo 4.3.22. Zona C, grado 2. Conservación de las características tipológicas y ambientales: edificación en hilera

1. Tipo de ordenación:

Se mantiene el tipo de ordenación y las características de los tipos de parcelación y edificación existentes. La composición arquitectónica deberá ser concordante con el carácter de aquellos.

2. Condiciones de las parcelas:

A efectos de la segregación y división de fincas existentes, se considerarán como parcelas mínimas las siguientes superficies:

— En la parcelación Rusiñol (área de referencia 9), 85 $m^2$.

— En el resto de la zona y grado, 100 $m^2$.

En los casos de sustitución de edificios entre medianeras o de edificación de solares entre medianeras que no alcancen la superficie mínima de parcela, podrán construirse parcelas de superficie inferior.

En las agregaciones de parcelas, los edificios que se construyan o reformen respetarán las características tipológicas de la edificación existente, y la composición de fachada se establecerá en forma concordante con aquélla.

3. Condiciones de posición:

Se mantendrá el tipo de edificación existente, con líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial y sin retranqueos laterales.

Únicamente se admitirá el retranqueo con respecto a la alineación cuando se trate de sustitución de edificios incluidos en hileras cuya fachada se encuentre retranqueada, en cuyo caso la nueva edificación se alineará con las existentes.

Las construcciones accesorias permitidas en planta baja podrán adosarse a los linderos posteriores.

4. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

4.1. Fondo máximo:

10 m, sin perjuicio de que se cumplan las disposiciones sobre derechos a luces propias, luces rectas de huecos, etc.

4.2. Ocupación de suelo:

La que resulte del fondo máximo, incluso para sótanos y semisótanos. Cuando ésta sea inferior al 60% de la superficie de la parcela, se permitirá ocupar hasta el 60% en planta baja y en las plantas inferiores a ella, situando la diferencia de ocupación fuera del fondo edificable con destino a construcciones accesorias (cuartos trasteros, invernaderos, despensas, aseos, u otras no habitables).

4.3. Altura:

Altura máxima: 2 plantas (B + 1) y 7 m.

La altura de las construcciones accesorias no podrá exceder de 3 m en el punto más alto de su cubierta.

4.4. Edificabilidad:

La que resulte de la aplicación del fondo y altura permitidos.

5. Limitaciones de uso:

Se aplicarán las mismas que en zona C, grado 1.

### Artículo 4.3.23. Zona C, grado 2: Conservación de las características tipológicas y ambientales: paseo de Ruiseñores

1. Tipo de ordenación:

La formación de manzanas se ajustará al trazado de las calles principales y secundarias que figuran en los planos de calificación y regulación del suelo.

Solamente se admitirá edificación aislada, retranqueada con respecto a todos sus linderos con arreglo a las alineaciones establecidas por el plan general; se prohíbe la formación de medianerías.

2. Condiciones de posición:

Retranqueo mínimo de 3 m a todos los linderos y en todas las plantas, sobre o bajo la rasante.

El retranqueo mínimo se elevará a 15 m en los linderos con respecto al paseo de Mariano Renovales.

El Ayuntamiento podrá autorizar o exigir la construcción de un nuevo edificio sin retranqueo a un lindero lateral cuando en la parcela colindante haya otro cuya permanencia se presuma y que carezca igualmente de retranqueo. En este caso, si el retranqueo a la calle del edificio vecino es menor del mínimo exigido en los

dos párrafos anteriores, podrá autorizarse una reducción igual en la nueva construcción. Para ordenar el volumen mediante estas reglas, se aprobará un estudio de detalle del que no podrán resultar nuevas medianeras en altura ni profundidad.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

3.1. Ocupación máxima:

50% de la superficie neta de la parcela, o bien el resultado de aplicarle a ésta un retranqueo de 3 m en todo su perímetro.

3.2. Altura máxima:

Dos plantas (B+1) y 7 m, medidos desde la rasante final del terreno (una vez terminadas las obras) en la línea de fachada, hasta la cara inferior del forjado de la última planta.

En las fachadas a las calles la altura se medirá en el punto medio de las fachadas correspondientes. La edificación situada por debajo de dicha cota tendrá carácter de sótano a efectos de las condiciones de uso.

En los terrenos en pendiente, las construcciones se adaptarán al terreno mediante escalonamientos de altura no superior a una planta (máximo de 2'80 m).

Los espacios libres de edificación se adaptarán también a la topografía natural del terreno. Solamente se permitirá la excavación o vaciado de la parcela dentro de la superficie de ocupación autorizada por estas normas, debiendo quedar el resto conforme a su configuración natural o con la máxima adaptación a ella; fuera de esa superficie de máxima ocupación, podrá disponerse la rampa de acceso al estacionamiento, siempre y cuando no se cubra con un forjado que se sitúe a cota superior a la rasante del terreno.

3.3. Edificabilidad:

La superficie edificable total será la resultante de las condiciones de ocupación en planta y altura, sin considerar a estos efectos los vuelos admitidos más allá de la ocupación máxima ni el espacio bajo cubierta.

En el caso de aprovecharse este último o proyectarse vuelos cerrados sobre la franja de 3 m de retranqueo de fachada, su superficie edificable deberá detraerse del límite definido en el párrafo anterior. La reducción de los retranqueos de la edificación por debajo de los 3 m, en aplicación de lo dispuesto en el tercer párrafo de la anterior letra b), no supondrá aumento de la superficie edificable sobre una ocupación teórica que los mantenga en todo el perímetro

4. Vuelos:

En las fachadas que den frente a la vía pública, se permiten vuelos de 1'50 m como máximo, sobre el retranqueo de 3 m. No se permiten vuelos sobre las fachadas correspondientes a linderos que no correspondan a alineaciones de vial.

Como máximo, el 50% de los vuelos podrán ser cerrados.

La altura mínima de arranque del vuelo, será la del forjado del techo de la planta baja.

5. Patios:

No se permiten patios interiores. Los patios abiertos a fachada, tendrán 3 m de anchura mínima, y una profundidad máxima igual a vez y media (1'50) la anchura.

6. Condiciones de ornato:

Los materiales de construcción serán de reconocida durabilidad y calidad, prohibiéndose los simulacros e imitaciones.

En el paseo de Mariano Renovales el espacio libre resultante del retranqueo de 15 m con respecto a la alineación tendrá un cerramiento con verja de hierro y zócalo de hormigón o mampostería de 0'50 m de altura máxima.

El cerramiento de parcelas a las demás calles responderá a un diseño previamente aprobado que se tramitará con la correspondiente licencia de obras.

7. Condiciones de uso:

Se aplicarán las de la zona A-3 cuando se trate de edificios de vivienda colectiva o de uso exclusivo, y los de la zona A-4 cuando se trate de vivienda unifamiliar.

Los edificios destinados a usos de equipamientos y servicios se regirán por las condiciones de edificación y uso propias de los sistemas, expresadas en el título octavo de estas normas.

8. En lo no regulado por este artículo, regirán las normas urbanísticas y ordenanzas generales.

## CAPÍTULO 4.4

## ZONA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN AGRUPACIONES DE DENSIDAD MEDIA, CORRESPONDIENTE A LA ANTIGUA ZONA INTENSIVA SUBURBANA EN EL ÁREA DE REFERENCIA 37 (D)

### ARTÍCULO 4.4 1. DEFINICIÓN Y TIPO DE ORDENACIÓN

Corresponde a manzanas situadas en el área de referencia 37, ordenadas en origen por el plan parcial de dicho polígono con edificación intensiva suburbana, en desarrollo del plan general de Zaragoza de 1968. El plan general de 1986 las mantuvo como una zona de planeamiento incorporado en suelo urbano, modificando en parte de ellas las condiciones de ordenación.

La presente revisión las incorpora al suelo urbano consolidado como zona D, adaptando su ordenación a las condiciones generales de regulación de esta clase de suelo.

### ARTÍCULO 4.4 2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 100 $m^2$ de superficie y 10 m de longitud de fachada.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan cuando sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieren edificadas deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

Cuando la fachada a vía pública sea inferior a 7 m, las parcelas no podrán destinarse a vivienda colectiva.

Cuando la fachada a vía pública sea igual o superior a 7 m, pero menor de 10, las parcelas podrán destinarse a vivienda colectiva, pero no podrá proyectarse más de una vivienda por planta.

2. Condiciones de posición:

Las de la zona A-1, grado 3.1, manteniendo los retranqueos frontales señalados en los planos de calificación y regulación del suelo.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

3.1. Ocupación de suelo:

— Coeficiente de ocupación:

- En la planta de sótano y semisótano se permite el 100%. Cuando los planos de calificación y regulación del suelo señalen retranqueos frontales, en el suelo afectado por ellos no podrá sobresalir en ningún punto el techo de plantas inferiores a la baja sobre la rasante del terreno.
- En la planta baja, se permite el 75%.
- En las plantas alzadas, se permite el 50% en el grado 1 y el 66% en el grado 2.

Se considerará espacio libre de ocupación el afectado por el retranqueo.

Cuando se aplique el fondo mínimo, la ocupación en plantas sobre rasante será la que resulte de él.

— Fondo mínimo:

El fondo mínimo se regirá por la normativa general establecida en el artículo 4.1.3 de estas normas.

Los fondos se medirán desde la alineación de fachada señalada en los planos de calificación y regulación del suelo.

3.2. Alturas:

— Altura máxima:

La altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la resultante de la aplicación del cuadro siguiente en función del ancho de calle:

| GRADO 1 | | | |
|---|---|---|---|
| ANCHO DE CALLE | N.º DE PLANTAS | ALTURA MÁXIMA | EDIFICABILIDAD |
| Menor de 6 m | B+2 | 10'50 m | 1'75 $m^2/m^2$ |
| Mayor de 6 m y menor o igual de 10 m | B+3 | 13'50 m | 2'00 $m^2/m^2$ |
| Mayor de 10 m y menor de 15 m | B+4 | 16'50 m | 2'50 $m^2/m^2$ |
| 15 m o más | B+4 | 16'50 m | 2'75 $m^2/m^2$ |
| **GRADO 2** | | | |
| ANCHO DE CALLE | N.º DE PLANTAS | ALTURA MÁXIMA | EDIFICABILIDAD |
| Menor o igual de 10 m | B+2 | 10'50 m | 2'00 $m^2/m^2$ |
| Mayor de 10 m | B+3 | 13'50 m | 2'70 $m^2/m^2$ |

Para la aplicación de la tabla anterior, se considerará la anchura del vial entre alineaciones oficiales, sin añadir los retranqueos de la edificación con respecto a ellas.

— Altura máxima alcanzable mediante estudio de detalle:

Se aplicará el cuadro anterior, aumentado en una planta. Los estudios de detalle que se tramiten con este fin se atendrán a las condiciones generales establecidas en el artículo 4.1.6 de estas normas.

— Alturas de las plantas:

- La altura mínima de la planta baja será de 3'50 m y la máxima de 4'50 m.
- La altura mínima de las plantas alzadas será de 2'80 m.

3.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será el determinado en función del ancho de calle según el cuadro incluido en el apartado 3.2 de este artículo, salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En solares recayentes a dos o más calles de distinto ancho, se aplicará a la superficie neta del solar un índice de edificabilidad calculado como la media de los índices correspondientes a cada calle, ponderada según las respectivas longitudes de fachada. Para ello, se procederá de acuerdo con el procedimiento indicado en el artículo 4.1.10 para la zona A-1, grado 2.

### Artículo 4.4 3. Condiciones de uso

Las mismas que en la zona A-1, grado 3, subgrado 1.º.

## CAPÍTULO 4.5
## REGULACIONES ESPECIALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

### Artículo 4.5.1. Áreas urbanas formadas con reglas compositivas propias

1. En zonas de la ciudad formadas por aplicación de reglas de composición y ornato cuyos resultados determinen todavía la imagen general, la construcción y rehabilitación de los edificios tenderá a ajustarse a dichas condiciones, con las correcciones precisas para adecuarlas a las prácticas arquitectónicas actuales.

2. En los artículos que siguen, se determinan las condiciones añadidas a las comunes de la zona y grado que deberán cumplir los edificios y locales, nuevos o reformados, en determinadas áreas de la ciudad. Sólo se permitirá algún ajuste de las dimensiones indicadas cuando el Ayuntamiento entienda motivadamente que la edificación consolidada en un edificio a reformar o en las parcelas vecinas impide o desaconseja su cumplimiento literal o completo; en caso de duda, prevalecerán las dimensiones que más se aproximen a la ordenanza especial aprobada.

### Artículo 4.5.2. Paseo de la Independencia

1. En el paseo de la Independencia, todos los edificios mantendrán en la planta baja y el entresuelo una servidumbre de soportal y unas arcadas de características idénticas a las existentes en la actualidad.

Independientemente de la catalogación de los edificios y aun si éstos hubieran de reconstruirse, se conservarán las arcadas existentes siempre que sean de cantería enteriza.

Si, por una razón excepcional que el Ayuntamiento entendiera justificada, fuera inevitable reconstruir las arcadas de un edificio, se realizarán en sillería o con aplacados de espesor no menor de 10 cm de piedra de La Puebla de Albortón, Floresta u otra de apariencia análoga y condiciones adecuadas a juicio del órgano competente en la protección del patrimonio; se tomarán como modelo formal las arcadas de los edificios del lado derecho comprendidos entre la plaza de España y la calle de San Diego, para reproducir tanto sus proporciones como su despiece estereotómico y demás detalles.

2. En la medida de lo posible, toda obra de nueva planta, rehabilitación o reforma de la edificación tenderá a recuperar la ordenada imagen del Paseo anterior a la década de 1950, suprimiendo o mitigando estridencias posteriores.

3. Si se construyera una nueva arcada en la plaza de Aragón, se buscará la entonación con las existentes en este lugar. No se admitirán aplacados de piedra que no tengan un espesor mínimo de 10 cm ni alcancen la debida calidad en cuanto a su estereotomía y detalles.

### Artículo 4.5.3. Calle de Alfonso I

1. En la calle de Alfonso I, se mantendrá en cada manzana una altura de cornisa uniforme de 18 m con respecto a la rasante de la acera, establecida en el punto medio de su frente de fachada. En este lugar, las cotas superiores de los forjados serán de 7'50 m (piso primero o principal), 11'30 (piso segundo) y 14'80 (tercero). Bajo el piso principal se dispondrán una planta baja de uso comercial y un entresuelo integrado en la composición de aquélla, formando una base compositivamente diferenciada de los pisos residenciales superiores, que en fachada contará con un zócalo de 80 cm de altura. Sobre la línea de cornisa podrán ocuparse 80 cm con la cornisa y otros 90 con una balaustrada o elemento de remate análogo, llegándose a un total de 19'70 m.

2. En las fachadas exteriores, los huecos se dispondrán regularmente, con una anchura análoga a la de los existentes en el resto de la calle y similar proporción con los macizos intermedios. El acabado será revocado y pintado, cuando no se trate de edificios rehabilitados de cuyo color original haya constancia, en colores armónicos con los dominantes en el resto de la calle. Se prohíben expresamente:

a) Los nuevos vuelos cerrados y marquesinas, así como el mantenimiento de las existentes que no estén protegidas por el catálogo de locales comerciales. En edificios de nueva planta, sólo se permitirá la construcción de miradores en los chaflanes y siempre que la comisión de patrimonio los considere armónicos con los existentes en el resto de la calle. Se admitirán los toldos en los locales comerciales de planta baja, con las limitaciones generales.

b) El uso del ladrillo visto, cuando no provenga del proyecto original del edificio, y de los aplacados sintéticos.

c) Los antepechos macizos en los balcones.

d) En general, cualesquiera otros materiales o disposiciones que resulten disonantes del ambiente de la calle, cuya uniformidad arquitectónica se preservará y potenciará en lo posible.

3. Además de las condiciones generales contenidas en el artículo 2.5.11 de estas normas, para la autorización de obras o actividades en locales comerciales se exigirá su adecuación a las características ambientales de la calle. Para ello, podrá recuperarse el tratamiento original del local o, si esto no fuera posible, proponer otro que respete la integración compositiva, ornamental y cromática en la fachada, manteniendo la debida relación con el entresuelo y la coherencia con la disposición de huecos en el resto del edificio, y disponiendo los rótulos de acuerdo con lo prescrito en el artículo citado.

### Artículo 4.5.4. Entorno de la plaza de los Sitios

1. En la plaza de los Sitios y calles próximas ordenadas por el proyecto de urbanización y las bases de edificación de la antigua huerta de Santa Engracia (1900 y 1906), los edificios tendrán el número de plantas indicado en los planos de regulación del suelo del plan general, con alturas de cornisa y de plantas que tiendan en la mayor medida posible a la uniformidad con el resto de los edificios del frente de manzana. En atención a esta uniformidad, el Ayuntamiento podrá requerir el retranqueo total o parcial de la última planta u otras soluciones tendentes al mismo fin.

2. No se construirá ningún piso sobre la rasante con altura menor de 3'20 m.

3. Los edificios tendrán en la fachada un zócalo de sillería o aplacado en piedra de 10 cm de espesor mínimo, con una altura mínima de 90 cm.

4. Los balcones no podrán tener mayor vuelo de 50 cm.

Los miradores que se construyan tendrán un vuelo máximo de 80 cm, exceptuadas la plaza de los Sitios, la calle de Costa y los chaflanes de todas las calles, donde se admitirá 1'20 m. La colocación será simétrica en cada fachada.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1 m.

### Artículo 4.5.5. Calle del Conde de Aranda

1. En la calle del Conde de Aranda, los edificios tendrán el número de plantas indicado en los planos de regulación del suelo del plan general, con alturas de cornisa y de plantas que tiendan en la mayor medida posible a la uniformidad con el resto de los edificios del frente de manzana, y sin superar en ningún caso los 24 m. En atención a esta uniformidad, el Ayuntamiento podrá requerir el retranqueo total o parcial de la última planta u otras soluciones tendentes al mismo fin.

2. La altura de la planta baja será de 4 m. No podrá construirse ningún piso habitable con altura menor de 3'20 m.

3. Los edificios tendrán en la fachada un zócalo de sillería o aplacado en piedra de 10 cm de espesor mínimo, con una altura mínima de 90 cm.

4. Los antepechos de los balcones no tendrán un vuelo mayor de 50 cm.

Los miradores que se construyan tendrán un vuelo máximo de 1'20 m.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1 m.

### Artículo 4.5.6. Calle de San Vicente de Paúl

1. En la calle de San Vicente de Paúl, los edificios tendrán el número de plantas indicado en los planos de regulación del suelo del plan general, con una altura máxima de 18 m, medidos en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera hasta la línea de mayor saliente de la cornisa del edificio o, si no hubiera cornisa, hasta el plano inferior del forjado de techo del último piso que tenga habitaciones en la primera crujía.

Sobre esta dimensión se permitirá disponer:

a) Las vertientes del tejado, partiendo de una altura nula en el borde del alero y con pendiente máxima del 33%; el órgano competente en materia de patrimonio cultural podrá admitir la elevación de esta pendiente hasta el 50% si con ello se mejora la relación con los edificios colindantes.

b) Antepechos o motivos ornamentales de fábrica con una altura máxima de 1'20 m, que podrá superarse sólo con elementos de cerrajería.

c) Torreones de escalera de 5 m de altura máxima y áticos de 3 m de altura máxima, retranqueados al menos 3'50 m del paramento de fachada en ambos casos; estas alturas se contarán desde el plano horizontal elevado 18 m sobre el nivel de la acera en el punto medio de la línea de fachada, al plano inferior del forjado de techo del ático o torreón. Sobre dichas alturas, se permitirán antepechos de terraza de 1'20 m de altura o vertientes de tejado. Los áticos podrán avanzar hasta la línea de fachada, en forma de torreones, siempre que su frente sobre la fachada no exceda del tercio de la longitud de ésta.

2. La planta baja no tendrá menos de 4 m de altura, ni los pisos habitables de 3. La altura mínima del último piso o, en su caso, del ático será de 2'80 m. Cuando la planta baja se sustituya por un entresuelo habitable, éste medirá un mínimo de 3 m y su pavimento estará elevado al menos 1 m sobre la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

3. El paramento exterior de las fachadas deberá realizarse en materiales sólidos que garanticen la conservación con buen aspecto, tales como la sillería o el aplacado en piedra, el ladrillo visto o revocos pétreos de colores permanentes.

Los edificios tendrán en la fachada un zócalo de sillería o aplacado en piedra de 10 cm de espesor mínimo, con una altura mínima de 90 cm.

4. El vuelo máximo de aleros y cornisas será de 80 cm.

Las repisas de balcones podrán volar 60 cm.

Se admitirán miradores con un vuelo máximo de 1 m y una superficie total máxima equivalente a la mitad de la que tenga la fachada de cada edificio; sobre este vuelo se permitirán impostas o molduras con 10 cm de saliente máximo.

### Artículo 4.5.7. Plaza del Pilar

1. En el conjunto formado por las plazas del Pilar y César Augusto entre la calle de Don Jaime I y la avenida de César Augusto, los edificios tendrán una altura de cinco plantas (B+4), con altura total de 20 m. La altura de la planta baja será de 6'20 m, la de la primera de 4 m, las de la segunda y la tercera de 3'40 m, y la de la cuarta y última planta de 3 m. No se admitirá la construcción de áticos.

En los solares donde los planos de ordenación del plan general indican una altura de seis plantas (B+5), regirá también una altura obligatoria de cornisa de 20 m, que podrá dividirse en el número de plantas que permita la normativa general. Tampoco en este caso se aceptarán áticos.

2. Las fachadas serán de ladrillo visto de color similar al de los edificios existentes y piedra de La Puebla, según la disposición de la antigua sede de los Juzgados.

3. Las cubiertas serán de teja árabe.

4. No se permite la construcción de miradores.

5. Se exceptúan de las condiciones anteriores aquellos edificios que estén catalogados o sean anteriores a 1936 y no se atengan a ellas.

### Artículo 4.5.8. Paseo de Fernando el Católico, Gran Vía y plaza de San Francisco

1. Además de satisfacer las normas generales sobre parcelación, las parcelas lindantes con el paseo de Fernando el Católico, la Gran Vía o la plaza de San Francisco tendrán una longitud mínima de fachada a estas vías de 16 m.

2. En el paseo de Fernando el Católico, la cornisa o alero formará un plano horizontal elevado 27'50 m sobre el pavimento de la acera en el punto de rasante más alto de cada manzana, de forma que el remate de todas las fachadas de ésta sea uniforme a pesar de la división en parcelas. Esa altura deberá dividirse en planta baja de 4'70 m (o semisótano de 1'50 más entresuelo de 3'20), piso primero de 3'20 m medidos de

techo a techo, segundo de 3'40 y tercero a séptimo de 3'20. Sobre la cornisa, podrían construirse áticos y torreones de escalera de acuerdo con la normativa general.

Se prohíben los vuelos de miradores o balcones por debajo de los 7'90 m de altura, medidos con respecto a la mayor rasante de la acera, a fin de que el primer piso forme a efectos compositivos un zócalo plano junto con la planta baja.

3. En la Gran Vía, sólo se exigirán las condiciones anteriores cuando se construya un nuevo edificio lindante con otro que las cumpla.

4. En la plaza de San Francisco, incluida la unión con la entrada de la Ciudad Universitaria, rige la ordenanza de las fachadas a Fernando el Católico, con las siguientes condiciones añadidas:

a) La altura de los edificios se medirá de forma que se logre la uniformidad con los colindantes tanto en la altura de cornisa como en las de los pisos.

b) En las fachadas hacia la plaza y su unión con la Ciudad Universitaria se prohíben los áticos y los miradores.

c) Cada manzana contará con un balcón corrido a 7'90 m de la rasante de la acera, medidos en su punto más alto.

d) Bajo esa cota, se mantendrá el actual pórtico de sillería, sin variar su profundidad ni sus características arquitectónicas.

   Independientemente de la catalogación de los edificios y aun si éstos hubieran de reconstruirse, se conservarán las arcadas existentes siempre que sean de cantería enteriza. Si fuera preciso reconstruir una arcada, se reproducirán con exactitud las existentes de sillería, utilizando el mismo tipo de piedra u otro con apariencia análoga y condiciones adecuadas a juicio del órgano competente en la protección del patrimonio. No se admitirán aplacados que no tengan un espesor mínimo de 10 cm ni alcancen la debida calidad en cuanto a su estereotomía y detalles.

e) Las fachadas en las plantas situadas por encima de dicho pórtico serán de ladrillo ordinario visto de tonalidad similar a la de los edificios existentes.

Los faldones de cubierta recayentes hacia la plaza serán de teja árabe.

# TITULO QUINTO

# REGIMEN ESPECIFICO DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## CAPÍTULO 5.1

## ÁREAS DE NUEVA ORDENACIÓN MOTIVADA POR LA RENOVACIÓN DEL USO (ZONA E)

### Artículo 5.1.1. Definición

Corresponde a suelos ocupados en la actualidad, en los que, por las características y la entidad de su uso, se prevé una operación de renovación urbanística íntegra tras la extinción de la actividad. Por este motivo, se establece un régimen transitorio para el período en que ésta perdure, y una remisión a la tramitación de una figura de planeamiento de desarrollo para realizar la nueva ordenación en el momento de su extinción.

### Artículo 5.1.2. Condiciones de aprovechamiento y ordenación

1. El tipo de ordenación y las condiciones de la edificación se establecerán mediante un plan especial, una vez que se extinga el uso actual.

En los planos de calificación y regulación del suelo se contiene la delimitación de los ámbitos de ordenación, entendiéndose que corresponde desarrollar mediante un plan especial cada superficie continua de suelo asignada a la sigla correspondiente.

Para el cálculo del aprovechamiento medio, se considerará que dicho ámbito de ordenación constituye un sector.

Se adjunta a las normas una ficha específica por cada zona E, en la que se concretan las condiciones que deberá respetar la ordenación.

2. La edificabilidad máxima a ordenar mediante los planes especiales de ordenación será de 2'50 m²/m² en el grado 1, y de 1 m²/m² en el grado 2, aplicados sobre la superficie bruta de los terrenos, excluidos los viales o espacios públicos que se conserven como tales en la ordenación.

3. En el plan especial, se establecerán las reservas de suelo para dotaciones que se indican en las correspondientes fichas del plan general.

En cualquier caso, será obligada la cesión del suelo destinado a viales y a espacios libres públicos. Como mínimo, el suelo destinado a espacios libres públicos afectará a un 10% de la superficie bruta del ámbito, debiendo reunir la superficie que se incluya en el cómputo características adecuadas para el fin a que se destina.

4. La ordenación establecida por el plan especial se atendrá a criterios de concordancia con la ordenación del tejido circundante.

En todo aquello que no sea discordante con las condiciones de entorno de cada sector, se tendrán en cuenta los criterios de diseño establecidos por los artículos 7.2.6 a 7.2.10 de estas normas para el suelo urbanizable. En particular, se aplicarán las dimensiones establecidas para los elementos del espacio viario en el artículo ***7.2.10***, salvo justificación suficiente en la memoria del plan especial en razón de específicas circunstancias concurrentes.

En el interior de cada ámbito de ordenación, se procurará adecuar la ordenación a zonas específicas de las establecidas por el plan general para el suelo urbano consolidado (zonas A). En el caso de que, para conseguir una mejor adecuación a las concretas condiciones de entorno, se establezcan regulaciones de zona que no correspondan a ninguna de las del plan general, se les dará al menos el mismo nivel de definición, reproduciendo su estructura formal y respetando las condiciones generales establecidas para las zonas de edificación en manzana cerrada (A-1) o en ordenación abierta (A-2 a A-4), según el caso.

Consecuentemente, cuando se trate de zonas de edificación abierta, se mantendrán las condiciones establecidas por la sección primera del capítulo 4.2 de estas normas.

Cuando se trate de zonas de edificación en manzana cerrada, además de las condiciones expresadas en la sección primera del capítulo 4.1, se mantendrá una relación máxima entre la altura de los edificios y la anchura de las calles equivalente a la establecida por este plan para la zona A-1, grado 1; en el caso de disponerse, justificadamente, edificios de altura superior a ocho plantas (B+7), la relación entre la altura máxima de cornisa y la anchura de la calle no será mayor de 1'50.

Cuando el ámbito recaiga a calles a través de las que se enfrente a zonas de suelo urbano consolidado, la edificación ordenada por el plan especial respetará las condiciones establecidas por el plan general para dicha zona en cuanto a la relación entre altura de los edificios y ancho de calle, si es zona de manzana cerrada, o distancias mínimas a edificios exteriores a la parcela, si es de ordenación abierta.

### Artículo 5.1.3. Condiciones de uso

1. El uso actualmente existente tendrá la condición de uso tolerado, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de todo tipo que resulte aplicable al ejercicio de las actividades que comprenda. Si es el caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para su cumplimiento.

Se permiten obras de ampliación y reforma de las instalaciones actuales, y de ampliación y variación de la producción; su autorización quedará supeditada a la adopción de las medidas correctoras a que se refiere el apartado precedente.

Con independencia del mantenimiento de la edificación existente que se encuentre legalmente autorizada y no incurra en situación fuera de ordenación por aplicación del párrafo segundo del apartado 1.º del artículo 3.1.1 de estas normas, la ampliación de la edificación estará sujeta a los límites y condiciones de aprovechamiento y uso de la zona H, grado 1, considerando a estos efectos el suelo como urbano consolidado.

La ampliación, sea de la edificación o de las instalaciones y medios de producción, deberá realizarse sobre terrenos propios de las industrias u otros usos actuales.

2. La extinción del uso comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, debiendo ser sustituido por el uso dominante de vivienda y los compatibles con ésta según la zona A de regulación que corresponda al tipo de edificación adoptado.

La localización y grado de las áreas se indica en los planos y en el cuadro siguiente:

**ZONA E: LOCALIZACION Y GRADO DE LAS AREAS**

| ÁREA DE REFERENCIA | CALLE | GRADO |
|---|---|---|
| 7 | Monreal | 2 |
| 19 | P.º de Mª Agustín | 1 |
| 35 | Mª Moliner, Lausana, Marqués de Ahumada, Ramón Berenguer IV | 1 |
| 43 | Salvador Allende | 2 |

## CAPÍTULO 5.2
## ÁREAS DE NUEVA ORDENACIÓN EN ÁMBITOS VACANTES U OBSOLETOS, PENDIENTES DE PLANEAMIENTO (ZONA F)

### Artículo 5.2.1. Definición

Corresponden a suelos en los que se proyectan nuevos tejidos urbanos pendientes de ordenación mediante un plan especial de reforma interior y de la gestión consiguiente. A estos efectos, además de la exigencia de su adecuación al entorno edificado, se incluyen en una zona propia (F) que comprende varios grados, cada uno de ellos caracterizado por un índice de edificabilidad real y una densidad de viviendas aplicables a la superficie bruta del ámbito.

### Artículo 5.2.2. Condiciones de ordenación

1. Las condiciones de ordenación de cada área de la zona F se desarrollan en una ficha particular aneja a estas normas, en la que se concreta su adscripción a alguno de los grados contemplados en el cuadro incluido en este artículo, o bien se expresan directamente parámetros específicos de edificabilidad máxima real y de densidad.

Además, en la ficha particular de cada área F, se concretan el aprovechamiento medio del ámbito, el porcentaje de suelos destinados a sistemas locales, el de sistemas generales adscritos, el de viviendas de protección, y la referencia a un grupo característico de los definidos por el plan general para el suelo urbano consolidado, al que se remitirá la ordenación específica, manteniendo estrictamente tanto las condiciones de uso como el tipo genérico de edificación (manzana cerrada o edificación abierta, en alta, media o baja densidad).

| GRADO | EDIFICABILIDAD MÁXIMA REAL ($m^2/m^2$), SOBRE BRUTO | DENSIDAD MÁXIMA (viv/ha), SOBRE BRUTO |
|---|---|---|
| **1** | 0'30 | 12 |
| **2** | 0'30 | 20 |
| **3** | 0'50 | 40 |
| **4** | 0'65 | 55 |
| **5** | 0'85 | 75 |
| **6** | 1'00 | 85 |
| **7** | 1'15 | 100 |
| **8** | 1'35 | 115 |
| **9** | 1'90 | 160 |
| **10** | 0'50 | Productivo |
| 11 | 0'80 | Productivo |

Se indican también en la ficha la finalidad y los objetivos concretos de la ordenación en cada ámbito de suelo con esta calificación, y, en las áreas en que resulta procedente con vistas a la futura coherencia con el entorno edificado, se representan ordenaciones urbanísticas orientativas, en las que en ocasiones se señalan determinaciones vinculantes.

2. La definición de intensidades se rige en cada grado de la zona F por un índice de edificabilidad uniforme y, en las áreas residenciales, por una densidad. Ambos parámetros se aplican a la superficie bruta del sector, sin incluir suelos de sistemas generales, salvo lo indicado en el artículo 2.1.13 para las vías colectoras.

Cuando en el ámbito se incluyan viales y espacios de uso y dominio público que se conserven como tales en la ordenación, la superficie a la que se apliquen los índices de edificabilidad y de densidad indicados en la tabla anterior se determinará de acuerdo con lo expresado en el artículo 130 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, o disposición que lo sustituya.

Cuando en el ámbito se incluyan edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico global (grupo a) que el plan especial destine a usos hosteleros o comerciales, la edificabilidad real total ordenada por el plan especial será la mayor de las dos siguientes:

a) La resultante de aplicar a la superficie del sector, con detracción, en su caso de viales y espacios de uso y dominio público conservados, el índice de edificabilidad indicado en la tabla recogida en este artículo.

b) La suma de la edificabilidad consumida por el edificio catalogado (con exclusión de los cuerpos añadidos sin valor específico protegible, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.13 de las normas) más la resultante de aplicar el índice de edificabilidad indicado en la tabla anterior al suelo del sector con exclusión de la parcela que soporte el edificio catalogado en el momento de la entrada en vigor del presente plan general revisado.

Si en un sector hubiera más de un edificio catalogado de interés monumental o ambiental global con los destinos indicados, la disyuntiva indicada se resolvería individualmente para cada uno.

3. El tipo de ordenación de la edificación y los usos principales, compatibles o complementarios, se rigen por las normas reguladoras de la zona F y por la remisión a una zona del suelo urbano consolidado que se establece en las fichas.

4. Las superficies de suelo que cada plan especial de desarrollo deberá destinar a viales, espacios libres y equipamientos públicos se establecen, pormenorizadamente o mediante expresión de una reserva conjunta, en las fichas de características de cada ámbito calificado como zona F.

5. Cada ficha indica el porcentaje de la edificabilidad real total que el plan especial deberá destinar a viviendas beneficiadas por algún tipo de protección pública.

6. En las fichas de características anejas se indica el porcentaje de suelo de sistemas generales asignados a cada sector, referido a la superficie neta de éste; en la ejecución de cada plan especial, el Ayuntamiento concretará la ubicación de dicho suelo, de acuerdo con los intereses generales concurrentes.

### Artículo 5.2.3. Aprovechamiento

1. Para el cálculo del aprovechamiento medio, se considera que cada ámbito de ordenación constituye un sector.

Para obtener el aprovechamiento medio se aplica, debidamente ponderada, la edificabilidad expresada en los cuadros correspondientes a la zona y grado al suelo del sector sin incluir el de sistema general, salvo lo indicado en el artículo 2.1.13 para las vías colectoras, dividiendo el resultado por el suelo del sector más el correspondiente a la asignación de sistemas generales.

2. A los efectos previstos en el artículo 126 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, o disposición que lo sustituya, en las zonas F de uso residencial, se considerarán unos coeficientes de homogeneización de 0'50 cuando correspondan a viviendas sujetas a protección pública, y de 1 cuando se trate de viviendas libres o de otros usos compatibles con la residencia.

En las zonas F de los grados 10 y 11, se considerarán los coeficientes indicados por el artículo 5.4.5 para la zona H-2.

3. Cuando en el ámbito se incluyan edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico global (grupo a) que el plan especial destine a usos hosteleros y comerciales, la cesión del 10% de aprovechamiento medio se calculará sin consideración de la edificabilidad consumida por dichos edificios.

### Artículo 5.2.4. Desarrollo de la ordenación

1. Los suelos calificados como F se desarrollarán mediante planes especiales, cada uno de los cuales comprenderá uno o más sectores completos, en los que determinará todas las previsiones relativas a la ordenación urbanística pormenorizada en concordancia con el tejido urbano de remate, con satisfacción de las condiciones expresadas en estas normas y en la ficha aneja del área correspondiente, y de acuerdo con las funciones de equipamiento, sutura y remate requeridas en esta zona, expuestas en la memoria del plan.

En todo aquello que no sea discordante con las condiciones de entorno de cada sector, se tendrán en cuenta los criterios de diseño establecidos por los artículos 7.2.6 a 7.2.10 de estas normas para el suelo urbanizable. Se aplicará en iguales términos todo lo dispuesto en el artículo 7.2.6,3 a propósito de los sectores afectados por zonas de flujo preferente e inundables. Se respetarán las dimensiones establecidas para los elementos del espacio viario en el artículo 7.2.10, salvo justificación suficiente en la memoria del plan especial en razón de específicas circunstancias concurrentes. Cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno y no se vulnere la normativa sectorial vigente, las condiciones materiales exigidas a los equipamientos podrán atemperarse si con ello se consigue posibilitar la implantación o el mantenimiento de una dotación que de otro modo no sería posible.

2. El plan especial ordenará la edificación mediante la asignación de una regulación urbanística acorde con la finalidad y los objetivos asignados al ámbito, respetando los índices de aprovechamiento, cesión, previsión de viviendas protegidas y cuantas determinaciones contiene el plan general en cada caso, y reproduciendo las condiciones establecidas por sus normas, en lo relativo a los tipos genéricos de edificación y los usos, para la zona de suelo urbano consolidado a la que a estos efectos se remite la ficha correspondiente.

3. En el interior de cada ámbito de ordenación, se procurará adecuar la ordenación a zonas específicas de las establecidas por el plan general para el suelo urbano consolidado. En el caso de que, para conseguir una mejor adecuación a las concretas condiciones de entorno, se establezcan regulaciones de zona que no correspondan a ninguna de las del plan general, se les dará al menos el mismo nivel de definición, reproduciendo su estructura formal y respetando las condiciones generales establecidas para las zonas de edificación en manzana cerrada (A-1), en ordenación abierta o industriales (A-2 a A-6), según el caso.

Consecuentemente, cuando se trate de zonas de edificación abierta, se mantendrán las condiciones establecidas por la sección primera del capítulo 4.2 de estas normas.

Cuando se trate de zonas de edificación en manzana cerrada, además de las condiciones expresadas en la sección primera del capítulo 4.1, se mantendrá una relación máxima entre la altura de los edificios y la anchura de las calles equivalente a la establecida por este plan para la zona A-1, grado 1; en el caso de disponerse, justificadamente, edificios de altura superior a ocho plantas (B+7), la relación entre la altura máxima de cornisa y la anchura de la calle no será mayor de 1'50.

Cuando el ámbito recaiga a calles a través de las que se enfrente a zonas de suelo urbano consolidado, la edificación ordenada por el plan especial respetará las condiciones establecidas por el plan general para dicha zona en cuanto a la relación entre altura de los edificios y ancho de calle, si es zona de manzana cerrada, o distancias mínimas a edificios exteriores a la parcela, si es de ordenación abierta.

4. La regulación de usos se atendrá estrictamente a la establecida por el plan general para la zona de suelo urbano consolidado a que se remita la ficha de cada ámbito calificado como F.

5. El plan especial calificará los suelos destinados a viario y dotaciones públicas que se expresan en la ficha correspondiente a cada sector. Los espacios libres públicos se situarán de forma concentrada y accesible, asociados a las calles en forma de plazas, paseos arbolados y otras disposiciones análogas.

Será admisible, en función de las circunstancias concretas que concurran en cada ámbito, que el plan especial, con la debida justificación, altere los porcentajes de suelos destinados a los sistemas locales de zonas verdes, equipamientos y viario, siempre que no se disminuya el porcentaje total de cesiones destinadas a sistemas locales, ni el de zonas verdes.

6. Salvo que en la correspondiente ficha se determine una previsión diferente, e independientemente de la proporción mínima de viviendas protegidas requerida por la normativa urbanística y sectorial, en las áreas F de los grados 1 a 9 se calificará como suelo destinado a vivienda protegida el que corresponda a la cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento medio, considerando para calcular su edificabilidad los coeficientes de homogeneidad detallados en el apartado 2 del artículo 5.2.3. En esta reserva se incluirá la superficie que efectivamente se dedique a viviendas sujetas a protección pública, la que se destine a los elementos comunes de los edificios

en que se sitúen y la que pudiera dedicarse a otros usos compatibles admitidos por el plan para la zona residencial correspondiente y acordes con lo dispuesto por la legislación vigente.

## CAPÍTULO 5.3

## ÁREAS RESIDENCIALES DE NUEVA ORDENACIÓN EN ÁMBITOS VACANTES U OBSOLETOS, PENDIENTES DE GESTIÓN (ZONA G)

### Artículo 5.3.1. Definición

1. Corresponden a sectores del suelo urbano no consolidado de uso dominante residencial, cuya ordenación detallada está contenida en el plan general con nivel de determinación análogo al del suelo urbano consolidado, pero que están pendientes de ejecución sistemática mediante el sistema de actuación que en cada caso se indica.

2. En la ficha correspondiente a cada ámbito calificado como G, se indican los parámetros de aprovechamiento correspondientes a las distintas zonas pormenorizadas que la integran, por remisión a una zona concreta del suelo urbano consolidado, y con referencia, en su caso, a la superficie neta; complementariamente, se expresan índices pormenorizados de densidad, que completan las previsiones genéricas de esta categoría de suelo. Cuando así se indica expresamente, se varían algunos de los parámetros propios de la ordenación de la zona de suelo urbano consolidado tomada como referencia, manteniéndose en todo lo no expresamente sustituido la ordenación establecida por el plan general para ella.

### Artículo 5.3.2. Aprovechamiento

1. Para calcular el aprovechamiento medio de cada sector calificado como G, se considerará el aprovechamiento urbanístico objetivo previsto en su ámbito según la ordenación contenida en el plan general. Se tendrá en cuenta la adscripción de terrenos destinados a sistemas generales que en cada caso se establezca en los cuadros anejos de resumen de características, de acuerdo con el mismo procedimiento detallado por estas normas para la zona F.

A los efectos previstos en el artículo 126 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, o disposición que lo sustituya, se considerarán unos coeficientes de homogeneización de 0'50 cuando correspondan a viviendas sujetas a protección pública, y de 1 cuando se trate de viviendas libres o de otros usos compatibles con la residencia.

*2.* Cuando, por razón del tipo de parámetros empleados para la asignación de aprovechamientos en las zonas G, el plan general no contenga las normas precisas para la ubicación de la edificación en las parcelas resultantes de la gestión, se tramitará y aprobará conjuntamente con el instrumento de gestión un estudio de detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación.

*3.* Salvo que en la ficha correspondiente se indique otra cosa, se prevé la ejecución de cada sector G en una sola unidad de ejecución de ámbito coincidente. En dicho ámbito regirán todas las previsiones contenidas en la legislación urbanística en cuanto a la sustitución del sistema de actuación y a la subdivisión de la unidad de ejecución.

### Artículo 5.3.3. Modificación de la ordenación

La ordenación contenida en el plan general podrá ser modificada, de oficio o a instancia de los interesados, mediante un plan especial de reforma interior referido al sector completo, cuyas determinaciones deberán respetar los fines y objetivos de la ordenación indicados en cada caso, y mantener las limitaciones de uso, aprovechamiento y densidad global, la superficie de zonas verdes públicas, la proporción total de suelos de cesión destinados a albergar sistemas locales de equipamiento, zonas verdes y viales, y, en su caso, la asignación de suelos de sistema general y la previsión mínima de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

Cuando en un sector calificado como G se opte por tramitar un plan especial de reordenación, quedará equiparado a una zona F, con las condiciones concretas de aprovechamiento, densidad, uso y cesión establecidas para aquélla.

### Artículo 5.3.4. Áreas afectadas por conjuntos de interés cultural

Cuando así se indique en las correspondientes fichas, por tratarse de sectores calificados como G afectados por declaraciones de conjuntos y bienes de interés cultural, y sus entornos correspondientes, la eficacia de la ordenación queda pendiente de informe del órgano de la Comunidad Autónoma competente en materia de patrimonio cultural.

Cuando este informe sea favorable, podrá proseguirse la tramitación del procedimiento de reparcelación una vez que el Ayuntamiento quede formalmente enterado.

Cuando el informe cultural sea desfavorable, deberá tramitarse un plan especial para recoger los cambios en la ordenación que sean precisos, en los términos previstos por el artículo 5.3.3 de las normas.

## CAPÍTULO 5.4
## ÁREAS DE EDIFICACIÓN DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS PENDIENTES DE GESTIÓN (ZONA H)

### ARTÍCULO 5.4.1. DEFINICIÓN

1. Corresponden a sectores del suelo urbano no consolidado de uso dominante productivo, en edificios aislados o agrupados, pudiéndose incluir otros usos complementarios o compatibles dentro de los polígonos o corredores industriales. Su ordenación detallada está contenida en el plan general, pero están pendientes de la correspondiente gestión.

2. Se distinguen los siguientes grados dentro de esta zona:

a) H, grado 1.º: Corresponde al entorno de las principales carreteras de acceso a la ciudad, donde se ha iniciado la formación de un tejido industrial cuya urbanización no está completa y donde son precisas operaciones de reparcelación.

b) H, grado 2.º: Corresponde a la misma situación que el grado 1.º, diferenciándose de él en que el plan admite la implantación de determinados usos productivos pertenecientes al sector terciario.

3. Cada ámbito calificado como H, caracterizado por una denominación propia, se considerará un sector

4. Para calcular el aprovechamiento medio de cada sector calificado como H, se considerará el aprovechamiento urbanístico objetivo previsto en su ámbito según la ordenación contenida en el plan general, que se dividirá por la superficie del sector. En su caso, se considerarán los coeficientes de homogeneización establecidos por el artículo 5.4.5.

5. En los suelos incluidos en la zona H, grado 1, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios será igual al objetivo establecido en el planeamiento. En el grado 2, el aprovechamiento subjetivo será igual al objetivo cuando se trate de usos de los grupos 1 y 2 definidos en el artículo 5.4.3, y al 90% del objetivo en usos de los grupos 3 y 4.

6. La ordenación contenida en el plan general podrá ser modificada, de oficio o a instancia de los interesados, mediante un plan especial de reforma interior referido a uno o más sectores completos, cuyas determinaciones deberán mantener las limitaciones de uso y aprovechamiento global, la superficie de zonas verdes públicas, y la proporción total de suelos de cesión destinados a albergar sistemas locales de equipamiento, zonas verdes y viales, así como satisfacer las condiciones de la ordenación expresadas en el cuadro de características anejo a estas normas.

Cuando en un sector calificado como H se opte por tramitar un plan especial de reordenación, quedará equiparado a una zona F con las condiciones concretas de aprovechamiento, uso y cesión establecidas para aquél. En el caso de que sobre el sector hubieran recaído licencias de edificación al amparo de lo previsto en el artículo 2.1.3 de estas normas, la ordenación que se proponga deberá respetar sus condiciones, salvo que asuma las indemnizaciones correspondientes el promotor de la nueva ordenación.

### ARTÍCULO 5.4.2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes se atendrán a las superficies mínimas que establecen las normas específicas para cada grado en que se divide la zona. En todo caso, las dimensiones de la parcela permitirán que la edificación cumpla las condiciones de separación a linderos y a otros edificios.

Con las condiciones indicadas en las normas específicas de cada grado, podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, siempre que sean colindantes con otras ya edificadas. En caso contrario, deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

La construcción de edificios industriales agrupados entre medianeras no podrá hacerse con fraccionamiento de suelo por debajo de la parcela mínima, debiendo establecerse al efecto la mancomunidad del suelo necesario entre los propietarios de los edificios.

2. Condiciones de posición comunes a los dos grados:

A) Los retranqueos con respecto a los viales y los linderos se atendrán a las dimensiones mínimas que establecen las normas específicas para cada grado en que se divide la zona.

Mediante estudio de detalle, se admitirá su reducción o su supresión en los linderos en que sea procedente en los siguientes supuestos:

— Cuando se trate de parcelas de superficie inferior a la mínima, cuya edificación esté permitida por estas normas, en las que la aplicación de los retranqueos mínimos produzca edificios de configuración inadecuada para su uso.

— Cuando se trate de la sustitución de edificios o de la edificación de parcelas situadas entre otros edificios cuya permanencia sea previsible, en los que los retranqueos frontales sean inferiores a los regulados, o presenten muros laterales alineados con el lindero mutuo con la parcela de que se trate. En tales casos, se podrán establecer los retranqueos en concordancia con la disposición consolidada, bien reduciendo o suprimiendo el retranqueo al vial, bien adosando el edificio al medianero colindante.

— Cuando se trate de parcelas que, aun superando la superficie mínima, tengan una configuración geométrica que impida la construcción de edificios adecuados a su uso si se aplican los retranqueos mínimos, y siempre que el Ayuntamiento no considere viable a plazo próximo la agrupación con otras parcelas colindantes donde tampoco sea posible la edificación de acuerdo con la norma general.

B) En todo caso, la disposición de los edificios y de los espacios libres permitirá que la dotación de plazas de estacionamiento y las operaciones de carga, descarga y maniobra de vehículos tengan lugar en el interior de la parcela, de acuerdo con las condiciones específicas establecidas en estas normas.

C) Las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras (naves nido) cumplirán las siguientes condiciones:

— La ocupación de suelo por cada edificio de la agrupación no será superior a 1.500 $m^2$.

— El cumplimiento de las condiciones de ocupación de suelo y edificabilidad se referirá al conjunto del suelo sobre el que se proyecta la agrupación. Dicho suelo constituirá una única parcela indivisible, no inferior a la señalada como mínima, de dominio común entre los propietarios de los edificios, siendo igualmente de dominio común los espacios destinados a estacionamiento, carga, descarga y maniobra de vehículos, cuyo mantenimiento y conservación serán privados.

— Los retranqueos mínimos a linderos se aplicarán al conjunto de la agrupación.

— El destino de las naves y edificios estará limitado a usos que en estas normas estén permitidos en la situación correspondiente a las naves industriales entre medianeras (situación f) de las definidas en el artículo 2.6.5.

— La ordenación de la edificación, de la dotación del estacionamiento y del acceso, carga y descarga de vehículos, se establecerá mediante un estudio de detalle, salvo que el conjunto de las naves agrupadas se incluya en un único proyecto de edificación.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

Se aplicarán las que establecen las normas específicas de cada grado en que se divide la zona.

Con carácter general, la edificación de los suelos calificados como zona H deberá venir precedida o acompañada por su adquisición de la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística; para ello, se requerirá la aprobación de los instrumentos de gestión y de urbanización que resulten pertinentes.

No obstante, cuando se cumplan las condiciones requeridas, podrán realizarse construcciones destinadas a los usos propios de la zona con autorización previa a la urbanización, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.1.3 de estas normas; las condiciones de edificabilidad se aplicarán sobre la superficie neta de parcela.

4. Edificios existentes:

Los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de la revisión del plan general que no se encuentren en situación fuera de ordenación, de acuerdo con la definición contenida en el artículo 3.1.1 de las normas, pero que incumplan alguna de las condiciones dimensionales expresadas en este capítulo, podrán ser objeto de obras de consolidación, mejora, reforma, rehabilitación, adecuación a la normativa reguladora de la actividad e incluso ampliación cuando no alcancen el aprovechamiento admitido, siempre que las nuevas obras respeten las condiciones contenidas en este capítulo. Cuando estime que ello es posible, el Ayuntamiento condicionará la realización de cualesquiera obras de esta naturaleza o, en su caso, de la regularización del edificio, a la adecuación total o parcial a la normativa urbanística.

### Artículo 5.4.3. Condiciones de uso

1. A efectos de su regulación en las normas específicas de cada grado, se establecen los siguientes grupos de usos:

a) Grupo 1:

Edificios destinados a los usos de Industria tradicional de fabricación o de servicios, talleres, almacenamiento y distribución.

Se admiten los siguientes usos compatibles con los anteriores:

— Comercial: solamente exposiciones comerciales sin venta minorista, complementarias del uso principal de este grupo.

— Oficinas, equipamientos y servicios: solamente los que guarden una relación justificada con el uso principal de este grupo.

— Vivienda: en las condiciones establecidas en el apartado 2 de este artículo.

b) Grupo 2:

Venta mayorista o exposiciones con venta minorista en establecimientos especializados de más de 2.000 $m^2$, dedicados a las siguientes actividades:

— materiales de construcción, maquinaria y bricolaje;

— vehículos;

— accesorios y piezas de recambio, y

— combustibles, carburantes y lubricantes.

c) Grupo 3:

Edificios destinados a los usos admisibles de venta mayorista o minorista, siempre que se dediquen a las siguientes actividades:

— las actividades admitidas en el grupo 2;

— muebles en general y equipamiento del hogar;

— mobiliario y equipamiento de oficina;

— aparatos e instrumentos médicos y ortopédicos;

— artículos de deportes;

— armas y artículos de pirotecnia, y

— semillas, abonos, flores, plantas y pequeños animales.

d) Grupo 4:

Edificios destinados a actividades terciarias susceptibles de ubicación en zonas de uso dominante productivo: oficinas de servicios -no necesariamente li-

gadas a las empresas de fabricación-, locales de reunión o negocios, servicios personales, hostelería, ocio y otros análogos. Se admitirá además como uso compatible el hotelero.

2. Vivienda unifamiliar: En cualquiera de los grupos de uso, solamente se permite con destino a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en las fábricas o parques de actividades. Se admite una vivienda por cada parcela igual o inferior a 10.000 m² de superficie, y dos por cada parcela de mayor superficie, siempre que su necesidad esté debidamente justificada.

### Artículo 5.4.4. Zona H, grado 1: áreas de usos industriales

1. Tipo de edificación:

   El mismo que en A6, grado 1.

2. Parcela mínima en segregaciones:

   4.000 m².

3. Condiciones de posición:

   Retranqueos mínimos de 10 m a vial y 7 m a otros linderos.

   Los retranqueos así obtenidos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertidos de residuos, etc.

4. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

4.1. Ocupación sobre parcela neta:

   70%.

   Los sótanos y los semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimo exigidas por estas normas.

4.2. Altura máxima:

   10'50 m en naves; 4 plantas y 13'50 m en edificios representativos.

   La altura de la nave o la de determinados elementos funcionales de la instalación, tales como silos o edificios específicos para laboratorios, oficinas, servicios internos y demás actividades sustanciales del proceso industrial que requieran ubicarse en construcciones exclusivas de volumen distinto del regulado con carácter general, podrá excederse siempre que el Ayuntamiento considere justificada su necesidad.

4.3. Edificabilidad sobre parcela neta: 1'20 m²/m².

   Cuando se trate de ampliaciones de edificaciones industriales existentes construidas al amparo de normas anteriores, que cumplan las condiciones de ocupación y edificabilidad pero no las de retranqueos a linderos, podrán permitirse ampliaciones parciales en el perímetro de la edificación sin retranqueo al lindero correspondiente, a través de un estudio de detalle.

5. Condiciones de uso:

   Se permiten los de los grupos 1 y 2.

### Artículo 5.4.5. Zona H, grado 2: áreas de usos productivos mixtos

1. Tipo de edificación:

   El mismo que en el grado 1 para edificios industriales, y edificación aislada para los usos admitidos.

2. Parcela mínima:

   4.000 m² para usos de los grupos 1 y 2.

   En los usos de los grupos 3 y 4, las dimensiones se establecerán en el plan especial requerido para su ordenación.

3. Condiciones de posición:

   Igual que en el grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3 o 4, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.

4. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

4.1. Ocupación:

   Igual que en el grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3 o 4, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.

4.2. Altura máxima:

   Igual que en grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3 y 4, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.

4.3. Edificabilidad sobre parcela neta:

   1'20 m²/m², referida al uso principal.

   La superficie construida con destino a usos de otros grupos, se homogeneizará multiplicándola por los siguientes coeficientes de homogeneización:

| | |
|---|---|
| Grupos 1 y 2 | 1,00 |
| Grupo 3 | 1'20 |
| Grupo 4 | 1,80 |

   La suma de superficies homogeneizadas divididas por la superficie neta incluida en la actuación no superará la edificabilidad límite de 1'20 m²/m².

5. Condiciones de uso:

   Se permiten los de los grupos 1 y 2, en las mismas condiciones de edificabilidad que en el grado 1.

   Para implantar usos de los grupos 3 y 4 se requerirá la ordenación mediante un plan especial del ámbito a que se refieran. Dicho ámbito tendrá acceso directo desde las vías principales; el plan especial ordenará las circulaciones rodadas y pedestres y la dotación propia de estacionamiento u otros servicios comunes, así como la localización y superficie de las parcelas de distintos usos. La superficie mínima del ámbito ordenado será de 15.000 m², salvo que el plan general afecte con estos usos, mediante una calificación adjetiva de tipo Θ, ámbitos de superficie menor.

Cuando el ámbito del plan especial no coincida con un área H completa, deberán independizarse las dos unidades de ejecución correspondientes, garantizando el equilibrio de cargas y beneficios entre ellas.

El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de un plan especial para la ordenación de actividades de los grupos 3 y 4 cuando entienda que, por su efecto acumulativo, por las especiales características de las actividades propuestas o por su situación en relación con la ciudad, puede producir efectos desfavorables por atracción de implantaciones que serían más propias del tejido urbano residencial. Para fundamentar la decisión municipal, el plan especial incluirá un estudio de impacto sobre las actividades terciarias propias del tejido residencial o ya existentes en el término municipal.

La autorización de las construcciones destinadas a los grupos 3 y 4 requerirá la reparcelación y urbanización del ámbito del plan especial.

## CAPÍTULO 5.5
## ÁREAS CON CONVENIO URBANÍSTICO APROBADO (ZONAS AC)

### ARTÍCULO 5.5.1. ÁREAS CON CONVENIO URBANÍSTICO APROBADO (AC)

1. Corresponden a suelos en los que el Ayuntamiento ha suscrito convenios urbanísticos cuyas estipulaciones recoge el plan general, completándolas en su caso con las condiciones que se detallan en las fichas particularizadas correspondientes anejas a estas normas.

2. Para lo no especificado en dichas fichas, regirán las condiciones generales de ordenación de la zona del suelo urbano no consolidado a la que se remita la ficha particular de cada área AC.

3. El desarrollo de las áreas con convenio urbanístico aprobado se atendrá al procedimiento establecido por el plan general para la zona de suelo urbano no consolidado a la que se remita su ficha particular.

# TITULO SEXTO
# REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

## CAPÍTULO 6.1
## RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

### SECCIÓN PRIMERA: DIVISIÓN EN CLASES Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

#### ARTÍCULO 6.1.1. DEFINICIÓN Y CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE

1. Tienen la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren alguna de las siguientes circunstancias de incompatibilidad con su transformación urbanística:

a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección, incompatible con su transformación, de acuerdo con las directrices de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Los que el plan considera necesario preservar en razón de sus valores paisajísticos, arqueológicos, paleontológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales o ganaderos, por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales para la seguridad de las personas y los bienes.

2. En virtud de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos o como reserva de recursos naturales y antrópicos, o bien en los casos en que concurren determinados elementos de riesgo que así lo justifiquen, se califica como especial (SNUE) todo el suelo no urbanizable del término municipal que no está vinculado, en acto o en potencia, a usos que hacen improcedente la protección.

En los planos del plan general, todo el suelo no urbanizable especial está dividido en categorías sustantivas, correspondiéndole una y sólo una a cada suelo; a ellas y al suelo no urbanizable genérico se pueden superponer una o más categorías adjetivas, que establecen limitaciones adicionales. De acuerdo con las diferentes razones que motivan su preservación, se distinguen las siguientes categorías:

1.º Protección del ecosistema natural (SNU EN):

1.A) Categorías sustantivas:

a) Sotos, galachos y riberas fluviales (SR).

b) Protección de cauces y canales de crecida (CC).

c) Masas arbóreas y terrenos forestales naturales (MA).

d) Montes y suelos de repoblación forestal (RF).

e) Protección de vaguadas y barrancos (VB).

f) Protección del suelo estepario (SE).
g) Otros espacios naturales de interés (NI).

1.B) Categorías adjetivas:
h) Zonas de especial conservación y lugares de importancia comunitaria (ZEC/LIC) y zonas zonas de especial conservación y lugares de importancia comunitaria (ZEC/LIC), y zonas de especial protección para las aves (ZEPA).

2.º Protección del ecosistema productivo agrario (SNU EP):

2.A) Categorías sustantivas:
i) Protección de la huerta honda (HH).
j) Protección de la agricultura en el regadío alto tradicional (R).
k) Protección de la agricultura en el secano tradicional (S).
l) Vales (V).

3.º Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNU EC) (categoría sustantiva).

4.º Terrenos de transición del tramo urbano del Ebro (SNU ET) (categoría sustantiva).

5.º Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias (SNU ES):

5.A) Categorías sustantivas:
m) Protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras.
n) Áreas de la Defensa (instalaciones propias de la Defensa) (D).

5.B) Categorías adjetivas:
o) Protección de áreas de la Defensa (zonas próximas de seguridad).
p) Protección del paisaje:
— Protección pasiva del paisaje.
— Protección activa del paisaje.
— Recuperación del paisaje.
q) Protección de riesgos naturales singulares:
— Dolinas (grado muy alto).
— Riesgo de hundimientos por disolución del sustrato yesífero.
— Zonas inundables por encharcamiento.
— Escarpes inestables.
— Conos aluviales.
— Riesgo de erosión de márgenes fluviales.

Cuando en un suelo concurran una calificación sustantiva y una o más adjetivas, la regulación aplicable será la resultante de aplicar simultáneamente las condiciones establecidas en todas y cada una de ellas.

3. Se califican como suelo no urbanizable genérico aquellos terrenos que, con una extensión y una estabilidad en la afección que justifican la especificidad de la calificación, están vinculados a usos existentes o previstos que excluyen la dedicación agraria, de modo que no procede la protección del ecosistema productivo. El plan general distingue las siguientes categorías de suelo no urbanizable genérico (SNU G):

r) Vertido y tratamiento de residuos (VT).
s) Núcleos rurales tradicionales (NRT).
t) Núcleos tradicionales de cuevas (C).
u) Actividades logísticas ligadas al transporte (AL).

Cuando una categoría adjetiva de protección se superponga a un suelo urbanizable genérico, éste adquirirá la consideración de suelo no urbanizable especial.

### Artículo 6.1.2. Régimen general del suelo no urbanizable

1. Conforme a la legislación urbanística, los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

2. Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría del suelo no urbanizable.

3. El suelo no urbanizable, en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urbanísticas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera naturalmente susceptible.

### Artículo 6.1.3. Parcelaciones rústicas

1. Se considera parcelación rústica, conforme al artículo 241.1 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

En ningún caso podrán efectuarse divisiones, segregaciones y fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

2. En el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. Se entiende por parcelación urbanística a estos efectos la división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, de acuerdo con la definición de este concepto contenida en el artículo 6.3.4 de estas normas.

### Artículo 6.1.4. Condiciones de las parcelas

1. Se considerará ilegal toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la legislación urbanística y en estas normas, que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población o en virtud de la cual se segreguen o dividan parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo que corresponda.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 25.1 de la ley 6/2023, de protección y modernización de la agricultura social y familiar y del patrimonio agrario de Aragón, se considera que la unidad mínima de cultivo es de 100.000 $m^2$ en el suelo de secano y de 50.000 $m^2$ en el de regadío, excepto en regadíos tradicionales de riego por gravedad, en los que se reduce a 20.000 $m^2$. Podrán determinarse superficies diferentes en los procedimientos de concentración parcelaria que se ejecuten en virtud de los artículos 26 y siguientes de la ley 6/2023.

Conforme a lo dispuesto por la legislación agraria y prevenido por la disposición adicional segunda del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, en caso de promulgarse legislación autonómica específica que determine unidades mínimas de cultivo diferentes de las magnitudes indicadas en el párrafo anterior, se considerarán dichas unidades como parcelas mínimas en el suelo no urbanizable a efectos de segregación o división de terrenos.

Para la aplicación de esta norma, se deslindará el suelo de secano y el regadío conforme a la calificación en categorías sustantivas contenida en los planos del plan general. Se considerarán terrenos de regadío por gravedad los que el plan general de Zaragoza califica como suelos no urbanizables especiales de protección de la agricultura en el regadío alto tradicional, de la huerta honda y de transición al tramo urbano del Ebro. Se considerarán terrenos de secano los suelos no urbanizables genéricos y los especiales de protección de la agricultura en el secano tradicional y en las vales, salvo que dispongan de riego por bombeo o captación de aguas subterráneas y en virtud de la ley 6/2023 corresponda considerarlo de regadío no tradicional por gravedad. Los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural y del patrimonio cultural se considerarán adscritos a una u otra categoría en función de la naturaleza concreta del terreno de que se trate.

En las particiones de fincas por causa de herencia deberán respetarse las condiciones establecidas en los párrafos precedentes, aun en contra de lo dispuesto por el testador, aplicando las reglas contenidas en el Código Civil sobre las cosas indivisibles por naturaleza o por ley y sobre su adjudicación a falta de voluntad expresa del testador o de convenio entre los herederos.

Si la ley 6/2023 se modificara o sustituyera por otra que determinara superficies distintas para las unidades mínimas de cultivo, se considerarían sus nuevos valores para la aplicación de este artículo, aunque en ningún caso se admitirían parcelaciones por debajo de 4.000 m² en suelo de regadío ni de 25.000 m² en secano.

2. Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el apartado anterior en los siguientes supuestos:

a) Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta, resulta ninguna finca inferior a la superficie mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.

b) Cuando la segregación o división se produce por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto con la legislación específica.

c) Conforme al artículo 25.b) de la ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, en el supuesto excepcional de las estaciones de suministro de combustible para automóviles la parcela mínima se reduce a 2.000 $m^2$.

d) Cuando fuera necesaria por razón del cumplimiento de medidas contenidas en autorizaciones ambientales.

3. Salvo que se impongan condiciones más restrictivas en planes de ordenación de los recursos naturales o instrumentos de ordenación que ostenten esa facultad, las edificaciones que permitan estas normas tendrán afectada una parcela de terreno de 10.000 m² de superficie mínima en regadío y 25.000 m² en secano. En ningún caso se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior con fines de edificación.

Se exceptúan de cumplir las condiciones dimensionales indicadas en el párrafo anterior las parcelas sobre las que vayan a realizarse construcciones vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas (1.b), salvo las dedicadas al porcino, siempre que no incluyan residencia de personas, que las parcelas tengan, al menos, 4.000 $m^2$ en suelo de regadío y 10.000 $m^2$ en secano, y que pueda acreditase documentalmente que constituían fincas independientes antes del 17 de mayo de 1984, así como la condición de agricultor o ganadero profesional del interesado.

No estarán obligadas a satisfacer las dimensiones mínimas señaladas con carácter general las parcelas situadas dentro de los asentamientos rurales tradicionales delimitados por el plan general; en ausencia de plan especial de mejora, las parcelas existentes en estos núcleos no podrán segregarse ni dividirse, pero sí edificarse en las condiciones señaladas en la sección tercera de este capítulo y en la sección primera del capítulo 6.2, siempre que en los planos de regulación no se establezca otro destino.

Las parcelas que no cuenten con acceso desde una vía o camino reflejados como tales en Catastro no se considerarán aptas para ser edificadas.

Las edificaciones que se autoricen en el suelo no urbanizable de acuerdo con estas normas se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas en que se sitúen, que tendrán la consideración de indivisibles.

4. Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que constituya una extensión continua incluida en la misma unidad registral y esté íntegramente clasificada como suelo no urbanizable no afectado por declaración de utilidad pública implícita o explícita que pudiera motivar su expropiación, sin que puedan tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, las incluidas en los sistemas generales o las afectadas por bandas calificadas como protección del sistema de comunicaciones (SNU ES-SCI), ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.

Cuando una finca rústica ocupe simultáneamente suelo de secano y de regadío, a los efectos de aplicación de estas normas se entenderá que satisface las condiciones de parcela mínima cuando se verifique alguno de los dos supuestos siguientes:

a) La finca incluye una porción continua de suelo de regadío no inferior a la parcela mínima en esta clase de suelo.

b) La finca en su conjunto satisface la dimensión mínima establecida para el secano.

Esta condición ha de entenderse sin perjuicio de que la implantación de usos que no se admitan simultáneamente en las distintas categorías de suelo que comprenda la finca requiera que se sitúen en la porción incluida en la categoría en que se acepten.

Para que la finca resulte edificable, habrá de disponer de 10.000 $m^2$ constitutivos de una superficie continua de regadío, o bien de una superficie total de 25.000 $m^2$.

5. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística y en el artículo 1.2.7 de estas normas, toda parcelación rústica deberá obtener la previa declaración municipal de inexigencia de la licencia de parcelación, mediante la que el Ayuntamiento verificará que efectivamente la división o segregación reúne las características que tipifican como rústicas las parcelaciones en el suelo no urbanizable, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Conforme a lo establecido en el artículo 6.3.4 de estas normas, se entenderá que las parcelaciones que no se atengan a dichas condiciones pueden dar lugar a la constitución o ampliación de un núcleo de población, por lo que tendrán la consideración de urbanísticas.

6. La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario.

7. Las obras de accesos desde carreteras y caminos habrán de cumplir lo establecido en la legislación aplicable, para lo que serán necesarias las correspondientes autorizaciones de los órganos competentes.

### Artículo 6.1.5. Caminos rurales y cierre de fincas en el suelo no urbanizable

1. La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de ella, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien cuando constituya la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. En el anejo 11 de la memoria, se enumeran aquellos caminos que se consideran estructurantes de la red de caminos rurales del término municipal, a reserva del resultado de los instrumentos más detallados a los que se refiere el apartado siguiente.

2. En desarrollo del plan general, el Ayuntamiento promoverá uno o más planes especiales destinados a la mejora de la red de caminos rurales en todo el término municipal o en territorios parciales, con objeto de mejorar su funcionalidad y de favorecer el contacto de las personas con el entorno natural y rústico de la ciudad, facilitando el acceso a los elementos relevantes del territorio y la práctica del senderismo y otras actividades recreativas de esta índole.

Dichos planes especiales tendrán los siguientes contenidos mínimos:

a) Inventario de los caminos rurales públicos o privados, con integración de las vías pecuarias.

b) Estructura actual y propuesta de la red de caminos rurales, con previsiones, en los casos en que resulte procedente, en cuanto a la habilitación de nuevos caminos o la expropiación de caminos privados.

c) Previsiones relativas al tratamiento superficial de los caminos, a la plantación de arbolado, ejecución de infraestructuras e instalaciones complementarias, habilitación de zonas de recreo o picnic en las márgenes, señalización, etc. En las zonas de recreo, podrá contemplarse la instalación de casetas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a 30 $m^2$; la ubicación de estas zonas deberá evitar la afección de lugares frágiles, como sectores destinados a la regeneración de medios degradados, las inmediaciones de colonias de cría, zonas de puesta, etc.

3. En toda solicitud de licencia o certificación de su inexigencia para la parcelación de terrenos en el suelo no urbanizable, deberá garantizarse que no se afecta desfavorablemente la red de caminos rurales, así como que todas las fincas resultantes cuentan con las debidas condiciones de acceso.

4. Salvo que en el plan general se establezca lo contrario, las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se erijan en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos 5 m del eje de la vía y 3 m del borde exterior de su calzada, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.

5. Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojones destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos.

6. Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediando la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que éstos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 50 cm de altura, medidos desde la rasante del terreno.

Los cerramientos artificiales deberán adaptarse a las soluciones tradicionales en su entorno, tanto en su dimensión y su composición, como en sus materiales y colores. En ningún caso se admitirá la utilización de materiales de derribo o heteróclitos (puertas, chapas, somieres…), ni de celosías de hormigón o cerámica.

En los supuestos en que así lo señala el plan se formarán pantallas de arbolado.

7. Podrá denegarse la licencia para el cerramiento de fincas rústicas cuando de las características del cierre proyectado o de las que pudieran comprobarse sobre el terreno, y bien por las condiciones intrínsecas de la actuación propuesta o de su resultado conjunto con otras del entorno, pudiera inferirse que dicho cierre promueve o

consolida una parcelación urbanística ilegal, produciendo de hecho el fraccionamiento de una o más fincas, o materializando su fraccionamiento civil cuando sea contrario a la normativa urbanística.

## SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### ARTÍCULO 6.1.6. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el suelo no urbanizable regulan las limitaciones de los usos admitidos y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con la siguiente clasificación genérica:

1. Uso productivo rústico. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:
   - 1.a) Usos de cultivo.
   - 1.b) Explotaciones agrarias y ganaderas.
   - 1.c) Usos extractivos.
2. Actuaciones de interés público general. Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:
   - 2.a) Actuaciones de protección y mejora del medio.
   - 2.b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas.
   - 2.c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.
3. Actuaciones específicas de interés público. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el artículo 36 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes subgrupos:
   - 3.a) Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en medio rural.
   - 3.b) Usos de carácter industrial, de almacenamiento, de producción de energía o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en medio rural, pero que implican una potencial incidencia negativa sobre el medio y no constituyan actuaciones de interés público general.
   - 3.c) a 3.g) Servicios públicos, usos recreativos y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.
4. Uso residencial. Se definen los siguientes subgrupos:
   - 4.a) Formas de vivienda rural tradicional. A su vez, incluye las viviendas rurales vinculadas a las explotaciones agrarias y las formas tradicionales de asentamiento rural que expresamente se delimitan en los planos.
   - 4.b) Vivienda asociada a un uso permitido de interés público general o especial, considerada como uso complementario del principal.

4.c) Vivienda unifamiliar aislada no vinculada a otros usos productivos o de interés público.

5. Usos distintos de los anteriores, admitidos en actuaciones de renovación de edificación tradicional rústica o emplazada en núcleos rurales tradicionales, de acuerdo con el artículo 6.1.18 de estas normas.

6. La regulación de las instalaciones de generación y evacuación de energía de origen solar o eólico contenida en el capítulo 8.3 prevalece sobre la regulación de usos que se detalla en la sección segunda del capítulo 6.3 para cada zona de suelo no urbanizable.

### Artículo 6.1.7. Prestación patrimonial

1. Quienes promuevan en suelo no urbanizable o suelo urbanizable no delimitado sin plan parcial las actuaciones contempladas en este artículo tendrán los deberes establecidos por el artículo 31.6 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón o disposición que lo sustituya, y entre ellos el de satisfacer al Ayuntamiento una prestación patrimonial que se devengará de una vez, con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística y de acuerdo con la correspondiente ordenanza.

2. Esta prestación equivaldrá al siguiente porcentaje del importe de la inversión total proyectada en obras, construcciones e instalaciones, incluyendo todos los conceptos que figuren en el proyecto o proyectos con que se solicite autorización:

a) 0% cuando las actividades promovidas pertenezcan a los grupos1.a (cultivo), 1.b (explotaciones agrarias y ganaderas) y 2.a (protección y mejora del medio).

b) 5% cuando las actividades promovidas pertenezcan a los grupos 1.c (usos extractivos), 2.b (implantación y el entretenimiento de las obras públicas e infraestructuras declaradas de interés general), 2.c (actuaciones al servicio de los usuarios de obras e infraestructuras públicas), 3.b (usos industriales y afines), 3.c (ocio y esparcimiento), 3.d (parques zoológicos), 3.f (sanitarios y asistenciales), 3.g (usos asimilables a los servicios públicos), 4.c (vivienda unifamiliar aislada) y 5 (otros usos admitidos en renovación de edificación tradicional rústica o emplazada en núcleos rurales tradicionales). Tendrán el mismo régimen las construcciones de nueva planta emplazadas en núcleos rurales tradicionales.

c) Los interesados podrán solicitar la reducción de la prestación del 5% al 2% de la inversión proyectada en los siguientes supuestos:

— Cuando las actividades promovidas pertenezcan a los grupos 3.a (usos agrarios no directamente ligados a la tierra) y 3.e (científicos, docentes y culturales); si la autorización solicitada se refiriera a algún concepto complementario de los anteriores, la reducción sólo afectaría a la parte de la inversión que les correspondiera.

— Cuando se rehabiliten para su uso original construcciones rurales tradicionales aisladas o incluidas en núcleos rurales tradicionales; la reducción no procederá si la rehabilitación conlleva un cambio de uso, total o parcial, por otro que, aun admitido por el plan general, no sea el original de la construcción.

— Cuando la actuación suponga la restauración o rehabilitación íntegra de una construcción protegida por el catálogo municipal de bienes de interés con grado arquitectónico o monumental; en este caso, la reducción se referirá sólo a la parte de la inversión que corresponda a este concepto, excluyendo la que pudiera corresponder a otras construcciones o al espacio libre de la parcela.

— Cuando la actuación suponga la recuperación ambiental y paisajística de terrenos calificados por el plan general como suelo no urbanizable de protección del ecosistema natural; en este caso, la reducción se referirá a la parte de la inversión que corresponda estrictamente a este concepto, excluyendo cualesquiera obras e intervenciones de las que no resulte una mejora del estado natural del terreno.

La aplicación de esta reducción tendrá carácter rogado, debiendo el promotor de la actuación acompañar la solicitud de autorización urbanística con un documento específico donde justifique detalladamente su pertinencia.

En todos los grupos, se exceptúan de esta prestación las actividades promovidas por las administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro que tengan carácter de equipamientos y servicios públicos, y prevea eximir la correspondiente ordenanza.

3. No obstante lo anterior, conforme al artículo 44 del texto refundido de 2014 de la ley de ordenación del territorio de Aragón o disposición que lo sustituya, en las actuaciones de urbanización y edificación autorizadas en suelo no urbanizable o urbanizable no delimitado mediante planes y proyectos de interés general de Aragón, deberá abonarse igualmente, como contraprestación al Municipio por la atribución de aprovechamiento urbanístico a la actuación, un canon del 1% anual del importe total de la inversión a realizar para la ejecución del proyecto de interés general de Aragón por periodo no superior a 5 años. El canon se devengará en la fecha de aprobación del proyecto de interés general y, en su caso, por años naturales desde ese momento, salvo que en el propio proyecto de Aragón se establecieran fechas diferentes para el devengo. Los recursos obtenidos a través de dicho canon deberán destinarse a los fines propios de los patrimonios públicos de suelo.

4. Los ingresos que procuren al Ayuntamiento las prestaciones patrimoniales reguladas en este artículo se destinarán a los fines propios de los patrimonios públicos de suelo.

Mediante convenio urbanístico, podrá pactarse la sustitución del abono en metálico de la prestación regulada en este artículo por la cesión al Ayuntamiento de terrenos que sean de su interés y no tengan un valor inferior.

## I. USOS PRODUCTIVOS RÚSTICOS

### Artículo 6.1.8. Usos de cultivo (1.a)

1. Comprende los usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, y otros análogos.

2. Este uso puede incluir la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas, creación de praderas y pastizales, y otras labores propias de la agricultura.

Requerirán licencia urbanística la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto los viveros autorizados. La licencia se concederá de conformidad con lo establecido por el plan para cada tipo de suelo.

### Artículo 6.1.9. Explotaciones agrarias (1.b)

1. El uso de explotación agraria conllevará la ejecución de las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas; almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.

También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones y límites que en cada caso se establezcan.

2. Los usos y las obras de edificación e instalaciones, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del titular, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

Se considerarán agricultores profesionales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectiva y directamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

Las personas físicas acreditarán su condición de profesional justificando su afiliación al régimen especial agrario o de autónomos de la Seguridad Social. Las personas jurídicas lo harán mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos, e informe favorable del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón. Alternativamente, las sociedades agrarias de transformación (S.A.T.) podrán acreditar la afiliación al régimen especial agrario del número de miembros exigido al efecto por la normativa que las regule.

3. Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación.

Si dicha justificación no existe o se estima insuficiente, la solicitud de licencia podrá tramitarse como actuación específica de interés público, siempre que reúna los requisitos necesarios.

4. Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por el órgano de la Administración que ostente la competencia para ello.

### Artículo 6.1.10. Explotaciones ganaderas (1.b)

1. Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, o cuando constituyan uso independiente de la tierra, tendrán la consideración de uso permitido dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones aplicables y de estas normas.

2. Las explotaciones ganaderas se regirán por lo dispuesto en el decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, por la ley 6/2023, de protección y modernización de la agricultura social y familiar y del patrimonio agrario de Aragón, y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas.

3. Con arreglo a lo establecido en las citadas directrices, las instalaciones ganaderas se clasificarán en función de lo previsto en la normativa sectorial aplicable para cada especie animal.

4. Se asimilan a explotaciones ganaderas los centros para el fomento y cuidado de animales de compañía.

A los efectos de estas normas urbanísticas, no se consideran actividades ganaderas las explotaciones apícolas, la exhibición de animales o de ganado con fines científicos, zootécnicos o recreativos, ni los establecimientos para la práctica de la equitación, que se someterán a las disposiciones que les sean de aplicación.

5. Las instalaciones ganaderas cumplirán las condiciones requeridas por la normativa de bienestar animal.

6. La construcción, montaje, explotación, traslado o modificación de las actividades ganaderas están sujetos a licencia urbanística y a los regímenes de intervención administrativa ambiental previstos en el anejo II de las directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas. La tramitación se realizará conforme a lo establecido para cada régimen de intervención por la ley aragonesa 11/2014, de 4 de diciembre, de prevención y protección ambiental, con las especificidades contempladas en las directrices sectoriales y en estas normas.

En el supuesto de que requieran licencia ambiental de actividad clasificada, además de la urbanística, serán objeto de una sola resolución por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa. La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística.

Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, haciéndose innecesario resolver sobre la segunda. Cuando, por el contrario, procediera otorgar la licencia de actividad clasificada, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose al interesado lo que proceda en forma unitaria.

7. La puesta en uso de las instalaciones deberá venir precedida de la correspondiente licencia de inicio de la actividad, que otorgará el Ayuntamiento tras la comprobación de que las obras e instalaciones se han ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado y las medidas correctoras impuestas.

En las actividades sometidas a autorización ambiental integrada o evaluación de impacto ambiental, la actuación municipal se coordinará con la del órgano ambiental autonómico competente del modo previsto por el artículo 12 de las directrices sectoriales.

### Artículo 6.1.11. Usos extractivos (1.c)

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el suelo no urbanizable, con las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.

Su autorización estará sujeta, según el tipo de suelo en que se sitúen, a planes de ordenación de los recursos naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

## II. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL

### Artículo 6.1.12. Actuaciones de protección y mejora del medio, y usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras e infraestructuras públicas (2.a, 2.b y 2.c)

Comprenden las modalidades siguientes:

A) Actuaciones relacionadas con la protección del medio rural o natural realizadas por la administración por sí o a través de concesionarios (2.a). A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

- 2.a.a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.
- 2.a.b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.
- 2.a.c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales, cuando se relacionen exclusivamente con la protección y mejora del medio.
- 2.a.d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.
- 2.a.e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
- 2.a.f) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación y urbanización de núcleos rurales.
- 2.a.g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

B) Actuaciones de construcción e implantación de infraestructuras de interés general, que no están directamente relacionadas con la protección y mejora del medio (2.b). Comprenden, además de las propias infraestructuras:

- 2.b.a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública o infraestructura de interés general, mientras dure aquélla.
- 2.b.b) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura de interés general a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta.

  A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesado, las de transporte y distribución de energía, y los servicios de abastecimiento y saneamiento público. Se incluyen también en este grupo las instalaciones vinculadas a la producción de energía eléctrica por aprovechamiento del viento o la radiación solar y sus líneas de evacuación cuando las promuevan las administraciones públicas o quienes, en el momento de la solicitud, sean sus concesionarios para la prestación de ese servicio, obtengan resolución favorable en el procedimiento requerido por la ley 11/2014, de prevención y protección ambiental de Aragón, o la normativa que la sustituya o modifique, y se destinen a satisfacer las necesidades propias de la ciudad y de las actividades estratégicas para su desarrollo; se incluyen en este concepto las instalaciones promovidas por la administración o sus concesionarios con la posible participación de comunidades locales de vecinos o de empresarios, para el abastecimiento de energía a áreas residenciales y polígonos industriales.

C) Las construcciones e instalaciones al servicio de los usuarios de las obras e infraestructuras públicas (2.c), como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de vehículos automóviles y bicicletas y las estaciones de servicio y gasolineras que se permitan con arreglo a las disposiciones sectoriales aplicables y, en particular, conforme a la legislación de carreteras.

  Se admite en esta clase de uso el de talleres de automóviles y bicicletas hasta 500 $m^2$, y bares y restaurantes con limitación de 100 plazas de comedor o de 120 $m^2$ de superficie destinada al público. Vinculada a estos mismos usos, se admite la venta de *souvenirs*, artesanía y productos típicos del país.

A los efectos de esta norma, se consideran carreteras las vías interurbanas, las de conexión metropolitana y las urbanas básicas, con arreglo a la clasificación del plan, con exclusión en todo caso de los caminos rurales.

## III. ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO

### ARTÍCULO 6.1.13. USOS VINCULADOS A ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO

1. A través del procedimiento de autorización especial establecido por la ley de urbanismo de Aragón, podrán permitirse actuaciones específicas de interés público que no sean incompatibles con los valores protegidos en esta clase de suelo ni tengan mejor cabida fuera del medio rural.

2. Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida en el apartado siguiente, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no limitativo.

Aun cuando en principio se les supone usos compatibles con esta categoría de suelo, su compatibilidad con el medio deberá establecerse de forma individualizada, con las medidas de protección o corrección precisas, mediante los procedimientos requeridos por la ley 11/2014, de prevención y protección ambiental de Aragón, y el real decreto 445/2023, de modificación de los anejos I, II y III de la ley estatal 21/2023, de evaluación ambiental, o la normativa que los sustituya o modifique.

3. Tipos de usos vinculados a actuaciones específicas de interés público:

A) Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano:

3.a. Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria.

Industrias y almacenes en medio rural, tales como industrias de primera transformación o manipulación de productos agrarios, envasado, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento de la leche.

3.b. Industrias nocivas, insalubres o peligrosas, que requieran alejamiento del núcleo urbano y resulten incompatibles con su localización en polígonos o suelos industriales, con las limitaciones que en cada caso se determinen.

Industrias relacionadas con actividades extractivas situadas a pie de yacimiento y necesariamente vinculadas con éste (plantas bituminosas, hormigoneras…)

Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y vertederos de residuos sólidos.

B) De carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales que deban emplazarse en el medio rural.

3.c. Usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento que necesiten emplazarse en el medio rural, tales como:

— Campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin;

— Cotos de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes;

— Circuitos de motor;

— Usos deportivos al aire libre: se trata de conjuntos integrados de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes que tienen un emplazamiento más adecuado en el medio rural que en el urbano; pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

— Instalaciones recreativas y áreas de *picnic*: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza; en general, comparten la instalación de mesas, bancos, barbacoas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas de estacionamiento de vehículos, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables. Podrán incluirse casetas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a 30 $m^2$.

— Parques rurales: se trata de conjuntos integrados de obras e instalaciones en el medio rural, destinados a posibilitar el esparcimiento, el recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

— Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella: se incluyen obras e instalaciones menores destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como casetas de observación, de servicio, senderos y recorridos pedestres, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables.

3.d. Parques zoológicos e instalaciones asimilables a ellos. No se incluyen en este apartado aquellos núcleos zoológicos regulados por la legislación autonómica que, por su naturaleza, puedan considerarse explotaciones ganaderas (1.b) o se asimilen a ellas según el artículo 6.1.10 de estas normas.

3.e. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

3.f. Usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios, y otros en que concurran razones objetivas para su localización en el medio rural.

Por este concepto no podrán autorizarse residencias de ancianos válidos o mixtas, ni cualquier modalidad de uso que incluya la residencia comunitaria cuya procedencia de emplazamiento en el terreno propuesto no venga apoyada por informe favorable previo del órgano competente de la Administración en razón de la actividad, en el que se acredite que el tipo de actividades de terapia o recreo son propias del medio rural, y que, en razón del especial tipo de residentes a que se destine, no se precisa la inserción en el medio social urbano.

Se considerarán usos tolerados las residencias de ancianos válidos y mixtas existentes debidamente autorizadas. En lo sucesivo, no podrán autorizarse ampliaciones que supongan aumento del número de plazas, salvo que se trate de residencias situadas a menos de 200 m de suelos urbanos residenciales.

Las implantaciones de actividades de esta naturaleza que contaran con declaración de utilidad pública e interés social en el momento de la aprobación definitiva de la revisión del plan general podrán continuar su tramitación. La declaración se considerará válida durante el plazo de un año, a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva; a partir de ese momento, se entenderán caducadas a todos los efectos.

En las que contaran con licencia urbanística, se mantendrán los plazos expresados en ella, entendiéndose que la caducidad de la licencia implica la extinción del derecho.

C) Usos asimilables a los servicios públicos, como los de la administración pública, fuerzas armadas, protección ciudadana, servicios urbanos no incluidos entre las obras públicas consideradas en el artículo 6.1.12 de estas normas, los cementerios, los centros emisores y de comunicaciones, y las instalaciones vinculadas a la producción de energía por aprovechamiento del viento o la radiación solar que no cumplan las condiciones requeridas en el artículo 6.1.12,B,2.b.b a las actuaciones de interés público general ni se destinen al autoconsumo sin vertido a la red general, consideradas como elementos vinculados a la actividad principal (3.g).

## IV. USO DE VIVIENDA FAMILIAR

### Artículo 6.1.14. Vivienda rural tradicional (4.a)

Son usos residenciales o compatibles autorizados por el plan en la edificación tradicional existente en suelo no urbanizable, para mantener, conservar y rehabilitar el patrimonio edificado en esta clase de suelo, adaptando sus funciones a los cambios experimentados por el medio rural. Su regulación se establece en la sección primera del capítulo 6.2.

### Artículo 6.1.15. Vivienda familiar asociada a un uso permitido agrario, de interés público general o específico (4.b)

1. Se permite la construcción de viviendas asociadas a los usos permitidos por el plan, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

2. La vivienda familiar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación de tamaño igual a la parcela mínima edificable según la clase de suelo, requiriéndose la justificación de la condición de agricultor profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones agrarias.

3. Las viviendas familiares vinculadas a los usos de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se establecerán justificadamente en cada caso. En los usos del grupo 2c se permite una vivienda por cada taller, estación de servicio o bar-restaurante.

4. Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes normas, se hará constar expresamente esta circunstancia como condición de la licencia, con acceso al Registro de la Propiedad. La modificación de dicho uso vinculado requerirá en todo caso el otorgamiento de una nueva licencia, que sólo podrá concederse previa comprobación de que la nueva actividad se vincula a otro uso autorizado de conformidad a lo establecido en las presentes normas. La transmisión de la titularidad requerirá autorización municipal cuando se produzca un cambio en el uso que justificó en su momento la vinculación de la vivienda.

### Artículo 6.1.16. Vivienda familiar aislada (4.c)

1. Al amparo de lo dispuesto en los artículos 34.2 y 37 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción o el acondicionamiento de edificios destinados al uso de vivienda familiar aislada en las situaciones que se indican en estas normas, cuando carezcan de vinculación a un uso autorizable de los regulados en los artículos precedentes.

2. La parcela tendrá la dimensión mínima indicada en el apartado 3.º del artículo 6.1.4 de estas normas, debiendo quedar su superficie íntegramente adscrita a la vivienda, sin que pueda formar parte de parcelas destinadas a otros usos autorizados ni contener más edificación que la permitida en estas normas para esta modalidad de vivienda. Los terrenos deberán tener configuración regular y adecuada a su finalidad. La parte no edificada podrá destinarse a usos agrarios o en su defecto, a la plantación de arbolado.

3. A los efectos de la aplicación de este artículo y de los dos anteriores, y conforme a lo expresado en el artículo 2.7.3 de estas normas, se considerará vivienda cualquier receptáculo susceptible de utilización como morada familiar o individual o efectivamente utilizado como tal, con independencia de que su utilización sea estacionaria, o de que se trate de construcciones prefabricadas, desmontables o móviles, o de que no satisfagan los programas y calidades considerados como mínimos por estas normas y por la regulación sectorial aplicable.

## V. PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN

### Artículo 6.1.17. Construcciones e instalaciones sujetas a licencia municipal en el suelo no urbanizable

1. En las categorías del suelo no urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes de la calificación del suelo que en función suya se les haya asignado, el Ayuntamiento podrá autorizar, mediante la licencia municipal las siguientes obras:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos y otros vinculados a la explotación racional de los recursos naturales (capítulo 6.1, sección segunda, I de estas normas).

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a actuaciones de interés público general (capítulo 6.1, sección segunda, II de estas normas).

c) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, conforme a lo establecido en el artículo 6.3.4 de estas normas.

2. A fin de justificar las dotaciones de servicios y el tratamiento y destino de la superficie no edificada, las solicitudes de licencia para edificios de vivienda familiar deberán aportar la siguiente documentación aneja al proyecto de edificación:

a) Situación y características de la parcela, emplazamiento y construcciones existentes en un radio de 500 m. Características de la construcción y estudio de su incidencia en el paisaje y en el medio.

b) Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras necesarias, tales como accesos, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.

c) Propuestas concretas de plantaciones o repoblaciones en el espacio libre de la parcela.

d) Justificación del cumplimiento de las condiciones generales y específicas de estas normas.

Las condiciones de la licencia se inscribirán en el Registro de la Propiedad, para asegurar el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

3. La autorización en el suelo no urbanizable de cualesquiera obras o actividades, permanentes o transitorias, requerirá la legalización o extinción de las construcciones y usos que ya se localizaran en la misma parcela y no satisficieran todos los requisitos exigidos por la regulación urbanística o sectorial.

### Artículo 6.1.18. Construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial en el suelo no urbanizable

1. En las categorías del suelo no urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes de la calificación del suelo que en función suya se les haya asignado, podrán autorizarse, conforme al procedimiento especial descrito por la ley de urbanismo de Aragón, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones que puedan ser consideradas de interés público y deban emplazarse en el medio rural.

b) Obras de renovación de edificación tradicional rústica y de construcciones en los núcleos rurales tradicionales, conforme a lo dispuesto en la sección primera del capítulo 6.2 de estas normas urbanísticas. También podrán autorizarse por este procedimiento las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir la tramitación de un plan especial, conforme a lo establecido en el artículo 6.2.4.

2. Para la tramitación de los procedimientos especiales de autorización que correspondan a declaraciones de interés público en suelo no urbanizable se requerirá acompañar la solicitud, al menos, por los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa del interés público específico de la actuación, del cumplimiento de las condiciones impuestas por la normativa vigente, sea urbanística o de otro tipo, de las razones por las que debe emplazarse en el medio rural y de que los terrenos presentan una configuración adecuada a su finalidad.

En la memoria se expondrán las características de la parcela, del entorno (incluyendo descripción de las construcciones existentes en un radio de 500 m), de la construcción o instalación, y de la actividad proyectada.

Si en la parcela se localizaran construcciones o se ejercieran actividades carentes de las autorizaciones exigibles, se contemplará su legalización o extinción como requisito inexcusable para la efectividad de la autorización especial solicitada.

Además, se razonará la incidencia de la actividad en el paisaje y en el medio natural, con previsiones de solución al respecto (si es necesario, con propuestas concretas de plantaciones o repoblaciones).

b) Planos a escala suficiente, en los que se aprecien:

— Situación en relación con el plan general.

— Los edificios más próximos (al menos en un radio de 500 m), en plano o croquis actualizado a la fecha de la solicitud.

— La superficie de la finca y la superficie que será ocupada por la construcción, con las características básicas de ésta (alturas, volumen, emplazamiento en la finca, materiales de construcción si ésta se emplaza en zonas pintorescas, etc.), así como las previsiones que pudieran proceder en cuanto a localización y características de instalaciones de carácter temporal en ocasiones especiales. Se grafiarán también las soluciones proyectadas en materia de infraestructura y accesos.

c) Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras y los servicios que sean necesarios, tales como acceso viario, estacionamientos, captación y abastecimiento de agua potable, evacuación y depuración de aguas residuales, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.

En su caso, se acreditará la conexión a las redes municipales de agua o vertido (o la autorización municipal para ello), así como a la red de suministro de energía eléctrica.

Si la finca necesita captación propia de aguas, se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro, así como justificación de su potabilidad.

Si la finca evacua o va a evacuar aguas al freático, se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

En el caso de que sea preciso un nuevo acceso desde carretera, informe del organismo titular de ésta.

Se incluirá en todo caso un estudio de impacto de la implantación sobre la red de transporte, donde se valorará la compatibilidad de los flujos de tráfico generados con las características de las carreteras y los caminos rurales afectados y con la preservación ambiental del entorno, el impacto de las previsiones de estacionamiento de vehículos privados, y cuantas circunstancias sean pertinentes en cada caso

d) Justificación de la propiedad de la parcela mínima exigida por el apartado 3.º del artículo 6.1.4 de las normas urbanísticas, mediante nota simple del Registro de la Propiedad. Dicha superficie deberá configurar una sola parcela registral; en caso contrario, la solicitud incluirá compromiso de agrupación a los efectos previstos en el párrafo siguiente.

   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.

e) Justificación de los medios económicos y financieros necesarios para la realización de la obra o instalación pretendida, acompañada de las garantías y fianzas que pudieran proceder para asegurar el cumplimiento de los compromisos que se deriven de la autorización, como condición de la licencia inscribible en el Registro de la Propiedad.

f) Estudios o 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; a título de ejemplo, se enuncian los siguientes:

   — Informe previo de la Diputación General de Aragón (Turismo) si se trata de hoteles, campamentos de turismo, etc.

   — Informe previo de la Diputación General de Aragón (Bienestar Social) si se trata de usos asistenciales especiales que incluyan residencia comunitaria.

g) Informes favorables de los organismos competentes por razón de la ubicación del suelo en que se proyecten las construcciones o actividades, y, en particular:

   — Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro, si la finca se sitúa en zona de policía de ríos (franja de 100 m) o.

   — Informe de Patrimonio Cultural (D.G.A.) si la finca se sitúa en un paisaje pintoresco, es propincua a un monumento, etc.

h) Fotografías en colores de los terrenos a los que se refiera la solicitud y de su entorno, de modo que sean bien apreciables sus características y pueda valorarse el impacto paisajístico de la actuación propuesta.

   Cuando el Ayuntamiento considere preciso imponer medidas de tratamiento paisajístico para mitigar la incidencia de la actuación o mejorar el medio en el que se sitúe a efectos de hacerlo compatible con la actividad que se vaya a desarrollar, podrá exigir la realización de fotomontajes, perspectivas u otros tipos de representación de los efectos de las medidas que se propongan. Como consecuencia, podrá requerirse el empleo de los materiales de construcción o las disposiciones arquitectónicas más adecuadas, medidas relativas a la configuración del terreno, plantación de vegetación, formación de pantallas visuales con árboles o setos en torno al ámbito de la actuación o a parte de él, aislamiento acústico para preservar el sosiego en el entorno, etc.

3. La resolución favorable del expediente de declaración de interés público a que se refiera la solicitud no supondrá que en el momento posterior de autorización de la actividad o de las obras correspondientes no pueda producirse una resolución desfavorable por valoración de una documentación más completa o de circunstancias no manifestadas en la tramitación del interés público.

## SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### ARTÍCULO 6.1.19. CONDICIONES GENERALES

1. Se permiten las edificaciones vinculadas al desarrollo de los usos permitidos por el plan en cada clase de suelo no urbanizable, con sujeción a las disposiciones de aplicación, y a las condiciones generales de estas normas y a las particulares desarrolladas en los apartados siguientes. Sobre las condiciones establecidas en este artículo y en el siguiente, prevalecerán las determinaciones contenidas en sus respectivos ámbitos por los planes de ordenación de los recursos naturales que afecten al término municipal.

2. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Con carácter general, en las cubiertas se prohíbe el uso de los siguientes materiales:

— placas de materiales plásticos o de fibrocemento;

— pizarra, teja o fibrocemento negros, en cualquier caso.

Se prohíben igualmente las paredes medianeras ciegas, los paramentos de bloque de hormigón común sin revestir, las soluciones arquitectónicas y los elementos ostentosos y especialmente llamativos, así como los materiales y disposiciones de acabado que imiten falsariamente la apariencia de materiales tradicionales.

3. Los edificios mantendrán con carácter general un retranqueo de 10 m a los linderos y caminos existentes y a las zonas de protección de los viales, salvo mayores limitaciones establecidas en estas normas para casos específicos u otras disposiciones aplicables. Este retranqueo podrá reducirse a 3 m cuando se trate de ampliaciones de usos existentes.

Las distancias mínimas establecidas en el artículo anterior son también de aplicación a las plantas bajo rasante, a los elementos volados abiertos o cerrados, y a los porches u otros cuerpos abiertos.

4. La altura de los edificios será adecuada a su entorno, con un máximo de 2 plantas y 7 m en edificios destinados a vivienda, y de 3 plantas y 12 m en edificios destinados a otros usos, salvo que se determinen condiciones específicas diferentes en el artículo siguiente o en el resto de las normas del plan.

En los edificios que no estén destinados a usos residenciales, las alturas máximas establecidas en el párrafo anterior podrán sobrepasarse excepcionalmente cuando lo requieran necesidades funcionales justificadas.

5. Salvo las determinaciones especiales que estas normas establecen para supuestos concretos, la superficie construida se limita con carácter general a 1 metro cuadrado por cada 10 $m^2$ de parcela. Esta limitación, como las restantes aplicables a las construcciones, tiene por fin la adaptación de éstas, en lo básico, al ambiente rural de su situación, y no constituye un derecho mínimo edificable.

6. Para la comprobación del cumplimiento de estas condiciones, los retranqueos, la altura y la superficie edificada se medirán conforme a los criterios expresados para la edificación abierta en el capítulo 2.2 de estas normas, considerando, en lugar de las rasantes de acera en los frentes de parcela a los que se refieren las normas generales, las rasantes del terreno natural en todo el perímetro de la edificación, salvo que por justificadas razones de inadecuación topográfica se realicen obras de acondicionamiento del terreno, en cuyo caso se considerará la rasante artificial.

7. Conforme a lo previsto en los artículos 6.2.4 y 6.2.5 de estas normas, no estarán sujetos a las condiciones generales de posición y superficie edificable contenidas en este artículo las viviendas familiares situadas dentro de los asentamientos rurales tradicionales expresamente delimitados por el plan general.

8. Para las edificaciones vinculadas a usos de interés público general o específico podrá establecerse, a través del trámite de su autorización, la construcción en mayor proporción con la superficie, justificada por sus propias necesidades funcionales. A estos efectos, solamente podrán considerarse los incrementos de superficie exigidos ineludiblemente por la actividad con independencia de la escala de explotación, pero no así los que dependan solamente de ésta, tales como la ampliación de habitaciones de una residencia o la de cabezas de una explotación ganadera.

9. La autorización de una actividad de las contempladas por estas normas se referirá exclusivamente al uso al que se vincule, por lo que el tipo, la distribución y el programa de los edificios e instalaciones relacionados con ella deberán ser adecuados a dicho uso y permanecer subordinados a él. En el futuro, la existencia de dichos edificios e instalaciones no implicará derecho alguno en relación con su cambio de uso por otro que no fuera el autorizado en su momento, aun en el supuesto de que ello fuera materialmente posible sin realización de obras de ampliación o reforma.

10. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el suelo no urbanizable deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada.

Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.

11. En todo caso serán de aplicación las medidas de protección del paisaje establecidas en estas normas, cuya satisfacción se justificará en la documentación aportada a los trámites de autorización mediante estudios de impacto visual, fotomontajes, perspectivas, muestras u otros medios similares.

### ARTÍCULO 6.1.20. CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Aun cuando sea inferior a la parcela mínima edificable, en toda parcela destinada al cultivo y a la explotación agraria situada en suelo de protección del ecosistema productivo agrario que no esté comprendida en un núcleo de población o en suelos susceptibles de generarlos o ampliarlos, conforme a lo establecido en el artículo 6.3.4 de

estas normas, se admite la construcción de una caseta para aperos de labranza con una superficie construida máxima de 5 $m^2$, altura máxima de una planta y 2'50 m y retranqueos mínimos a todos los linderos de 3 m.

En dichas casetas no se admitirá ningún tipo de uso residencial, de modo que quedarán prohibidas la apertura de ventanas -salvo huecos de estricta ventilación-, las instalaciones sanitarias, el suministro de energía, la compartimentación interior, la colocación de porches y, en general, todas aquellas obras e instalaciones que no sean estrictamente necesarias para el uso admitido.

La construcción de estas casetas requerirá licencia municipal, para cuya obtención deberá acreditarse la condición de agricultor en los términos establecidos en el artículo 6.1.9 de estas normas.

2. Los invernaderos de cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela, pero mantendrán la separación a linderos, y tendrán una ocupación máxima del 70% de la superficie de la parcela y una altura máxima de una planta y 5 m. La instalación de estos elementos requerirá el mismo trámite y la misma documentación que la del resto de las construcciones destinadas a explotaciones agrarias. Cuando concurran circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

No se permiten actividades ajenas al cultivo, salvo la comercialización de sus propios productos, cuando se trate de invernaderos comerciales o viveros. En estos casos, además del producto cultivado, se admitirá la venta complementaria de semillas, abonos, tierras y plantas no producidas por el vivero; se prohíbe la venta de otros productos, tales como herramientas de jardinería, sistemas de riego, mobiliario, etc. En los viveros e invernaderos con venta al público, el área de venta no podrá ocupar más del 10% de la superficie de la parcela. Los viveros y los invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el estacionamiento de vehículos.

Para la instalación de los viveros o invernaderos comerciales a que se refiere el párrafo anterior será exigible la satisfacción de las condiciones generales de parcela mínima edificable expresadas en el artículo 6.1.4 de estas normas; solamente se admitirán en el suelo de protección del ecosistema productivo agrario de regadío alto y de secano tradicional.

Para la instalación de invernaderos agrícolas sin funciones ajenas al abrigo de los cultivos o viveros donde sólo se realice el cultivo sobre terreno natural para su posterior transplante, sin actividad comercial asociada, no será necesaria la satisfacción de la condición de parcela mínima.

3. Las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial y, en particular, las siguientes condiciones, salvo que dicha normativa implique otras más restrictivas:

— Sin perjuicio de la aplicación del artículo 6.3.14,2.b en el suelo de protección de la estepa, la ocupación máxima por las edificaciones será del 20% de la superficie que resulte de descontar de la que tenga la parcela los terrenos con pendiente superior al 25%, los cauces de barrancos y riberas, áreas arboladas completas o elementos de valor singular (lugares de interés comunitario, zonas de especial protección para las aves, espacios naturales protegidos y zonas de afección sectoriales).

— La altura máxima de las naves, criaderos e instalaciones análogas será de 5'50 m, medidos en el punto más alto. Excepcionalmente, esta dimensión podrá sobrepasarse en construcciones de una sola planta en que esté justificado como una necesidad imprescindible para el correcto funcionamiento de la explotación, el sistema de producción o las instalaciones precisas.

— Los vallados de las explotaciones ganaderas tendrán una altura mínima de 2'00 m; exceptuados los 60 cm inferiores, serán semitransparentes o mixtos, con un porcentaje de huecos superior al 70 por ciento. Se recomienda su revestimiento con elementos vegetales.

— Cuando una instalación ganadera existente e inscrita en el Registro de Explotaciones Ganaderas deba aumentar su superficie construida para adaptarse a los requisitos establecidos por la legislación sobre bienestar animal, podrá superar los límites de ocupación y superficie edificable establecidos en este apartado, en el 5.º del artículo 6.1.19 y en el 2.b del 6.3.14, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

  - No se elevará su capacidad ganadera.
  - La ocupación y la superficie construida aumentarán en la medida estrictamente precisa para satisfacer las necesidades adicionales impuestas por la normativa sobre bienestar animal.
  - No se reducirán las distancias mínimas a núcleos de población, viviendas diseminadas y elementos relevantes del territorio que imponen las directrices sectoriales de actividades ganaderas.
  - Las distancias mínimas con respecto a otras instalaciones ganaderas establecidas por las directrices sectoriales podrán reducirse, si no hay otra posibilidad de satisfacer la normativa sobre bienestar animal, hasta un máximo del 5 por ciento.

4. La superficie mínima para la edificación destinada a las actividades extractivas será la funcionalmente indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias primas extraídas.

La finca así considerada deberá quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, vinculación que deberá quedar registrada, para poder acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para la obtención de la licencia.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

En todo caso, deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño. El Ayuntamiento exigirá la adopción de las medidas oportunas a efectos de atenuar al máximo la incidencia de la implantación en el paisaje, que po-

drán incluir la exigencia de arbolado de todo el perímetro, incluso con disposiciones de doble hilera.

5. En edificaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las carreteras (grupo 2.c de los enumerados en el artículo 6.1.12), no se superará la dimensión de 40 m en longitud de fachada ni en profundidad de edificación, medida ésta desde el límite en que se permita edificar de acuerdo con la regulación sectorial propia de la carretera.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

La distancia, medida en el borde de la carretera, a otra implantación similar de cualquiera de los usos contemplados en el apartado correspondiente al grupo 2.c del artículo 6.1.12 de estas normas, no será inferior a 500 m. Cuando en una implantación se establezcan varios de los usos citados, se considerarán a estos efectos como uno solo.

6. Las construcciones industriales en el suelo no urbanizable deberán atenerse a lo establecido en el artículo 6.3.5 de estas normas. Su altura máxima será de 2 plantas y 9 m, que podrá ser superada por aquellos elementos que sean imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

7. En el uso de vivienda asociada a un uso, la superficie edificada por vivienda no superará 150 $m^2$.

8. Las viviendas aisladas no vinculadas a otros usos referidas en el artículo 6.1.4 de estas normas no superarán 300 $m^2$ de superficie construida, considerándose incluidos en este límite los locales propiamente residenciales y cuantos otros locales o construcciones pudieran existir en la parcela destinados a otros usos complementarios, tales como las actividades agropecuarias familiares o domésticas, o de mantenimiento de la parcela. Consecuentemente, en parcelas afectadas por este uso no podrá edificarse una superficie construida superior a 0'30 m² por cada 10 m² de parcela en suelo de regadío, o a 0'12 m² por cada 10 m² de parcela en suelo de secano.

Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar, con independencia del tamaño de aquélla; la adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la parcela.

### Artículo 6.1.21. Campamentos de turismo

1. La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá una parcela mínima de 50.000 $m^2$ con acceso situado a menos de 100 metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por este plan general. Deberá garantizarse la resolución de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno y su conexión con el entorno.

2. No se admitirá la instalación de campamentos de turismo, áreas de acampada o acampadas en las siguientes situaciones:

a) En zonas del suelo no urbanizable en que no lo consientan expresamente estas normas urbanísticas.

b) En terrenos susceptibles de poder ser inundados, así como en aquellos terrenos que por cualquier causa resulten peligrosos.

c) En un radio inferior a 150 m de tomas de captación de aguas para el consumo de poblaciones. Dicha distancia será como mínimo de 300 m a los puntos de evacuación de aguas residuales del campamento. Si el vertido tiene lugar en cauce aguas arriba esta distancia será de 1 kilómetro como mínimo.

d) En las proximidades de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

e) En terrenos situados a menos de 500 m de bienes de interés cultural declarados o incoados, yacimientos arqueológicos, y elementos y zonas calificados por este plan general como suelo no urbanizable de protección del patrimonio cultural.

f) En terrenos circundantes al perímetro del nivel máximo de los embalses y al de la línea definidora de la ribera de los lagos y lagunas en una distancia de 50 m.

g) En terrenos por los que discurran líneas aéreas de alta tensión, excepto en el caso de que se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

   — Que la línea sea de tensión inferior a 30 KV.

   — Que la altura de la línea sea superior a 7 m, en las condiciones más desfavorables.

   — Que las características de la línea respondan a las prescripciones de cruzamientos reforzados, según el artículo 35 del reglamento de líneas áreas de alta tensión.

   — Que se establezca una zona de prohibición de uso bajo la proyección de la línea, de 5 m a cada lado de los conductores extremos, estableciendo un balizamiento mediante valla, mojones o cualquier procedimiento que impida efectivamente el acceso de vehículos a la zona de prohibición de uso, en la que tampoco se permitirá el montaje de tiendas, caravanas u otras formas de alojamiento. Unicamente se permitirá que la viales interiores de circulación de personas y vehículos. Si la línea aérea fuera de conductores trenzados aislados la zona de prohibición podrá reducirse a 2 m a cada lado.

   — Que los apoyos ubicados en el interior del recinto dispongan de anillo de tierra con resistencia ohmica correspondiente a zonas transitadas y que estén cercados con valla de 2 m de altura situada a 2 m como mínimo del exterior del apoyo.

   — En el caso de líneas de mayor tensión, el campamento deberá dividirse en dos zonas comunicadas exclusivamente por uno o varios viales bajo la línea. Las alturas y características de los cruzamientos responderán a lo establecido en el reglamento de líneas aéreas de alta tensión. Se establecerá un vallado de cierre a ambos lados de la línea, de 2 m de altura, situado a un mínimo de 10 m de los conductores extremos medidos en pro-

yección horizontal, así como de los laterales de los viales de cruce de forma que se asegure la inaccesibilidad de personas y vehículos a la zona situada bajo la línea.

h) Los situados a una distancia inferior a 500 m de aquellos terrenos dedicados a almacenamiento de desechos y residuos sólidos y a instalaciones depuradoras de aguas residuales o industriales ajenas.

i) Los situados a una distancia inferior a 50 m a cada lado de la red ferroviaria contados desde las aristas exteriores de la explanación. Respecto a carreteras se estará a lo dispuesto en cada caso por el órgano competente, prohibiéndose en todo caso la instalación a menos de 10 m de la arista exterior de explanación.

j) En aquellos terrenos o lugares que, por exigencia de interés militar, industrial, comercial, turístico o de protección de espacios naturales o de otros intereses o servidumbres públicas expresamente establecidas por disposiciones legales o reglamentarias.

3. La ocupación por el área de acampada no superará el 75% de la superficie de la finca. El 25% restante deberá destinarse a calles interiores, zonas verdes, zonas deportivas y otros servicios de uso común. La capacidad del campamento y el dimensionamiento de servicios se determinará a razón de 3 personas por parcela o unidad de acampada.

El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de 20 m.

La superficie construida correspondiente a edificaciones permanentes se limita carácter a 15 $m^2$ por cada 1.000 $m^2$ de parcela. Su altura no será superior a una planta ni 5 m.

Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la venta o el arrendamiento de parcelas. Estos hechos darían lugar a la conceptuación del campamento como urbanización residencial y parcelación urbanística ilegal, con el efecto de la aplicación de las medidas de disciplina establecidas por la legislación urbanística.

4. El conjunto de la finca se cerrará mediante un vallado que impida el libre acceso y se rodeará con una doble hilera de arbolado. La entrada al campamento tendrá una anchura mínima de 5 m en doble dirección o de 3 m si es de dirección única.

Los viales interiores del campamento serán suficientes en número y sus dimensiones permitirán la circulación de equipos móviles de extinción de incendios y la rápida evacuación en caso de emergencia. Su anchura no podrá ser inferior a 5 m en viales de doble sentido, ni a 3 en viales de sentido único.

5. Además de las condiciones establecidas por estas normas urbanísticas, los campamentos de turismo y demás modalidades de acampada deberán satisfacer cuantas les impone el decreto 79/1990, de 8 de mayo, de la Diputación General de Aragón, y la legislación que lo complemente, modifique o sustituya.

## CAPÍTULO 6.2
## RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

### Artículo 6.2.1 Preliminar

Los usos y las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable en el momento de la entrada en vigor del plan general revisado quedarán sujetas a las condiciones que se exponen en este capítulo.

## SECCIÓN PRIMERA: EDIFICACIÓN TRADICIONAL Y NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES

### Artículo 6.2.2. Definiciones. Inventario de edificación tradicional y núcleos rurales tradicionales

1. Se entiende por edificación tradicional rústica la existente en el suelo no urbanizable que, bien por la época y la forma de su construcción, bien por su programa y funciones originales o por otros rasgos relevantes, se atiene a tipos reconocibles como propios de los modos de ocupación tradicional del campo periurbano, aun cuando hubieran sufrido posteriores modificaciones, e incluso cambiado de uso.

Comprende este epígrafe edificaciones agrícolas, ganaderas, torres o quintas de recreo asociadas a ellas o independientes, viviendas de agricultores en el medio agrario y otros edificios rurales de usos varios.

2. Se entiende por núcleos rurales tradicionales las agrupaciones de edificaciones tradicionales, incluyendo viviendas y dependencias agrícolas, almacenes, corrales, establos, y otras construcciones vinculadas a las formas de vida agrarias locales, siempre que su dimensión o características morfotipológicas no justifiquen la clasificación y tratamiento como suelo urbano y que respondan a tipos reconocibles como asentamientos tradicionales en el medio rural de Zaragoza, y aun cuando existan en ellos esporádicos ejemplares de edificación no tradicional.

3. Se realizarán uno o más inventarios de la edificación tradicional y de los núcleos rurales tradicionales en el suelo no urbanizable del término municipal de Zaragoza. Si no abarcan el término completo, los inventarios se referirán a áreas territoriales delimitadas con precisión, entendiéndose que lo dispuesto en esta sección no es de aplicación a aquellos núcleos rurales y edificios aislados que no comprendan expresamente, con independencia de su antigüedad.

La inclusión en estos inventarios de conjuntos, edificios o instalaciones existentes estará razonada. En los grupos y núcleos se diferenciarán los edificios recientes o que no reúnan las características necesarias para ser considerados como edificación tradicional.

4. Cuando se formulen planes especiales de protección de áreas concretas del suelo no urbanizable comprenderán el inventario de la edificación tradicional incluida en su ámbito, salvo que dicho inventario esté ya aprobado o se tramite simultáneamente.

5. Independientemente de los inventarios de edificación rural tradicional, podrán incluirse en el catálogo de edificios y conjuntos de interés del municipio de Zaragoza aquellos edificios, conjuntos o elementos que en su caso deban ser objeto de especial protección.

6. Mientras no se apruebe un inventario de edificación rural tradicional, se considerará como tal, con los mismos efectos previstos en esta sección, aquella de la que pudiera acreditarse una fecha de construcción anterior a 1959 y que a juicio del Ayuntamiento satisfagan las condiciones expresadas en el apartado 1.º de este artículo.

Mientras no se apruebe un inventario de núcleos rurales tradicionales, se considerarán como tales, con los mismos efectos previstos en esta sección, los delimitados en los planos del plan general dentro del suelo no urbanizable genérico (NRT).

7. A partir del inventario de núcleos rurales tradicionales o, en su ausencia, del plan general, se redactarán uno o varios planes especiales mediante los que se regularán las actuaciones en dichos núcleos y las implantaciones de los servicios urbanísticos que sean precisos para resolver globalmente sus necesidades, con inclusión de ordenanzas específicas que detallen las actuaciones admitidas en los edificios o los núcleos inventariados.

### Artículo 6.2.3. Condiciones de intervención en la edificación rural tradicional aislada

1. Para la autorización de obras y actuaciones en los edificios rurales tradicionales se aplicarán las siguientes normas:

a) El peticionario de licencia para realizar obras o implantar usos en un edificio acompañará la solicitud con cuantos planos, fotografías y datos documentales puedan acreditar su estado original, y con documentación gráfica y escrita suficiente acerca de su estado actual, del resto de construcciones existentes en la finca y de las que en los alrededores pudieran condicionar la autorización.

b) Mientras no esté aprobado el inventario de edificación rural tradicional al que se refiere el artículo precedente, el peticionario justificará además, con los medios que estén a su alcance, la época de construcción y el destino original de la edificación que considere anterior a 1959, y expondrá la procedencia y efectos de la aplicación de esta norma.

Si estuviera aprobado el inventario, la autorización de obras y actuaciones en los edificios que incluya se atendrá a su contenido, quedando eximidos los interesados de acreditar los datos que ya figuren en él.

c) Los servicios técnicos municipales realizarán una inspección del edificio, verificarán sus características e informarán sobre la aplicabilidad de estas normas.

d) En los edificios rurales tradicionales aislados situados en fincas que no satisfagan la condición de parcela mínima edificable, podrán autorizarse obras de conservación, restauración, consolidación, acondicionamiento, rehabilitación y reconstrucción parcial, siempre que se mantenga el volumen actual.

e) En fincas que cumplan la condición de parcela mínima edificable, podrá admitirse, además, la ampliación de la superficie construida existente de modo que en su estado definitivo satisfaga lo dispuesto en el artículo 6.1.19 de estas normas. Cuando se prevean usos que no se admitirían en parcelas situadas en la misma categoría de suelo y carentes de edificación rural tradicional, la superficie definitiva no podrá sobrepasar el doble de la superficie construida de ésta.

La ampliación deberá acompañarse con las obras que sean precisas para garantizar la adecuada conservación de la construcción rural tradicional, cuya terminación se exigirá para el inicio de la actividad. Si estuviera catalogada, se requerirá informe favorable de la comisión competente en materia de patrimonio cultural.

Cuando en una finca concreta lo exijan la protección de la edificación tradicional, la preservación de los valores agrarios o ambientales del terreno, la necesidad de limitar la afluencia de público u otras circunstancias análogas, el Ayuntamiento podrá limitar, motivadamente, la construcción de nuevos edificios o cuerpos por debajo de los límites expresados en los párrafos anteriores.

En suelos de protección del ecosistema natural no se admitirá la ampliación de la edificación existente salvo que sea imprescindible para destinarla a usos admitidos por los artículos 6.3.14 a 6.3.18 de estas normas.

f) En las obras de rehabilitación y reforma de los edificios tradicionales, deberán mantenerse las características tipológicas, volumétricas, compositivas, constructivas, de materiales, colores, texturas y, en general, relativas a la apariencia externa, que son propias de la construcción rural tradicional. Tanto en estas obras como en las de nueva planta que pudieran añadírseles, se evitará menoscabar el valor de los bienes inventariados y protegidos y los concurrentes en las zonas no edificadas de la finca, considerándose las condiciones de implantación en la parcela y la relación con los caminos y los espacios libres que sean tradicionales en el entorno en que se sitúen, las condiciones señaladas en los artículos 6.1.19 y 6.1.20 de estas normas y, en su caso, en el inventario de edificación rural tradicional o el catálogo de inmuebles de interés, además de las que pueda imponer, cuando proceda, el órgano competente en materia de patrimonio cultural.

g) En los edificios tradicionales aislados y en el resto de las parcelas donde se sitúen, se permite la implantación de usos distintos de los actuales, con carácter de complementarios o exclusivos, cuando contribuyan a su mantenimiento y siempre que pertenezcan a alguno de los siguientes grupos:

— Vivienda unifamiliar.

— Dependencias agropecuarias.

— Actividades recreativas, culturales, de equipamiento o de servicios públicos que, conforme al artículo 6.1.13, puedan considerarse de interés público y deban emplazarse en el medio rural.

— Usos hosteleros, con o sin cocina, y hoteleros en su modalidad de turismo rural, cuando sean compatibles con los valores protegidos por los instrumentos de planificación territorial o ambiental, no ocupen terrenos de riesgo geológico o hidráulico, y el Ayuntamiento lo crea conveniente en razón de la naturaleza arquitectónica y el interés de la edificación, y de su relación con las vías de comunicación, lugares de interés, etc.

Para que se admitan estos usos, la parcela deberá contar con una edificación incluida en un inventario aprobado de edificación rural tradicional o en el catálogo municipal de inmuebles de interés cultural. Su autorización se condicionará a la ejecución de las obras que sean necesarias

para garantizar la buena conservación de la edificación catalogada, cuya terminación será precisa para el inicio de la actividad.

Para garantizar un nivel de actividad compatible con la preservación de la calidad ambiental del terreno, de su entorno próximo y de sus caminos de acceso, y con las debidas condiciones de seguridad y mantenimiento de éstos, el Ayuntamiento podrá imponer a las actividades hosteleras, con la debida motivación, limitaciones en cuanto a días y horas de apertura, o prescribir que sólo se admitirán celebraciones sociales y familiares de especial singularidad con público invitado, y no el libre acceso de clientes.

La implantación de estos usos se ajustará a los requisitos y el procedimiento de autorización señalados para los de interés público.

Con carácter general, el tipo y la intensidad de los usos autorizados estarán limitados por las condiciones de accesibilidad y estacionamiento de que dispongan los locales y emplazamientos.

2. El trámite de autorización de las actuaciones en edificios rurales tradicionales aislados será el establecido en los artículos 6.1.17 y 6.1.18 de estas normas, según el uso a que se destinen.

### Artículo 6.2.4. Planes especiales de regulación de los núcleos rurales tradicionales

Los planes especiales de regulación de los núcleos rurales tradicionales contendrán, al menos, las siguientes determinaciones, desarrolladas en los documentos que la legislación urbanística exige a los planes especiales:

a) Delimitación definitiva del ámbito, que podrá contener justificadas variaciones de reducida magnitud con respecto a la señalada en el plan general o en el inventario, en razón de las características de hecho que se constaten por causa del manejo de información más detallada.

b) Regulación detallada de las condiciones de edificación, fijación de la parcela mínima (que podrá ser inferior a la unidad mínima de cultivo), índice de edificabilidad, retranqueos, ocupación, fondos, alturas y demás condiciones volumétricas, constructivas, arquitectónicas, de ornato, de salubridad y de higiene. Mediante todas estas determinaciones se tenderá a mantener las características del núcleo tradicional, sin incrementos significativos de sus volúmenes edificados ni transformaciones urbanísticas que lo distorisionen.

c) Regulación de los usos admitidos, que deberán respetar los tradicionalmente implantados en el núcleo, aunque se admitan edificaciones e instalaciones que no estén vinculadas a la explotación agropecuaria; no se admitirán entre los usos compatibles la vivienda colectiva ni los usos característicos de los suelos urbanos que resulten extraños al medio rural.

d) Trazado y características de las infraestructuras y servicios, con especial referencia a las sendas pedestres, viales de circulación, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, redes de suministro de electricidad y telefonía, etc., todo ello con los contenidos mínimos expresados en el reglamento de planeamiento para los planes especiales.

Se hará especial consideración del arbolado de las sendas, caminos y calles, y de su tratamiento superficial, que deberá mantener, en la medida en que lo permita la intensidad del tráfico, unas características ligeras adecuadas a su implantación rural, evitándose tratamientos propios de calles y vías urbanas. En correspondencia con el tratamiento del viario habrán de trazarse los sistemas de evacuación de aguas pluviales de su superficie.

En el caso de preverse red de suministro de agua no derivada de la red municipal, se incluirán las previsiones de captación del agua y, en caso de ser necesario, su adecuado tratamiento potabilizador, así como el señalamiento de la parcela o parcelas a ocupar por las infraestructuras de captación y tratamiento y las normas mínimas de calidad, control y mantenimiento.

En el caso de preverse red de evacuación de aguas no conectada a la red municipal, se incluirán previsiones de tratamiento y vertido, así como la ubicación de los equipos de depuración y las normas mínimas de calidad, control y mantenimiento.

Características de la red de alumbrado público, que podrá limitarse a la señalización del viario con unos niveles lumínicos capaces de eliminar la penumbra.

e) Reserva de terrenos destinados a equipamientos, dotaciones, zonas verdes y espacios libres públicos, dimensionados y diseñados en consonancia con las necesidades específicas del núcleo y con sus características morfológicas históricas.

f) Evaluación económica de las actuaciones y obras de urbanización e implantación de servicios previstas por el plan.

g) Previsiones relativas a la programación y gestión de las actuaciones previstas.

### Artículo 6.2.5. Condiciones de la edificación y los usos en núcleos rurales tradicionales carentes de plan especial

Mientras no se redacten sus planes especiales de desarrollo, en los núcleos rurales tradicionales calificados por un inventario específico o, en su defecto, por el plan general, se aplicarán las siguientes normas para la autorización de obras y actuaciones:

a) El peticionario de licencia para realizar obras o implantar usos en un edificio acompañará la solicitud con documentación gráfica y escrita suficiente acerca de su estado actual, y cuantos planos, fotografías y datos documentales puedan recabarse sobre su época de construcción y su destino original. A partir de esta documentación, se razonará la condición del edificio o asentamiento, y la procedencia y efectos de la aplicación de estas normas.

b) Los servicios técnicos municipales realizarán una inspección del edificio y del núcleo al que pertenece, e informarán sobre la aplicabilidad de estas normas.

c) En términos generales, se permiten las obras de restauración, consolidación, rehabilitación, acondicionamiento y reconstrucción parcial en los edificios existentes con mantenimiento de las características de volumen actuales. Con este propósito, la autorización será consecuente a la previa inspección municipal a la que se ha hecho referencia en el apartado anterior, en la que se verificarán las características del edificio y su pertenencia a uno de estos asentamientos.

d) En el interior de los núcleos rurales tradicionales, cuando no se opte por la restauración, consolidación, rehabilitación o reconstrucción de una edificación existente, se permitirá edificar una construcción total o parcialmente de nueva planta con una superficie construida total máxima de 150 $m^2$, y una altura máxima de 2 plantas y 7 m. En el acto de autorización y con la pertinente motivación, podrá admitirse la elevación de una planta más o limitarse a una planta menos, con objeto de adecuar la construcción a otras tradicionales existentes de mayor o menor altura en su entorno concreto; también podrán determinarse soluciones singulares que incluyan el aprovechamiento bajo cubierta o la construcción de falsas. Cuando se autorice una planta más, ello no supondrá la admisión de una superficie construida superior al máximo general. Cuando de esta limitación derive una disminución de la superficie edificable por debajo de los citados 150 $m^2$, no se producirá derecho a indemnización.

e) Estarán sujetas a las mismas condiciones de edificación aquellas parcelas interiores a los núcleos rurales tradicionales donde no sea posible identificar la envolvente de un volumen previo, bien por el deterioro y falta de constancia documental de las características de construcciones anteriores, bien por no constar su existencia.

f) En ausencia de plan especial, no se autorizará la edificación de las parcelas a que se refiere el párrafo anterior cuando sea posible que, de no edificarse, queden fuera de la posterior delimitación por el plan especial. Éste será el caso de las parcelas que tengan un lindero lateral con suelo no urbanizable que el plan general no hubiera calificado como núcleo rural tradicional, o de las que sólo se separen del límite del núcleo hacia otra categoría de suelo no urbanizable por otras parcelas que tampoco estén edificadas.

También podrá el Ayuntamiento denegar la autorización para la construcción o reconstrucción íntegra en parcelas que no estén en el supuesto contemplado en el párrafo anterior cuando estime, motivándolo, que pueden destinarse a usos públicos o colectivos en el futuro plan especial. En particular, se denegará la autorización cuando de ella derive la formación de un frente edificado de longitud superior a 150 m entre calles, caminos o espacios libres de uso público.

g) Podrá admitirse la ampliación de la edificación existente en una parcela comprendida en un núcleo rural tradicional hasta alcanzar una superficie construida de 150 $m^2$, siempre que el edificio resultante mantenga las condiciones características de la edificación en el núcleo y no se superen las 2 plantas y 7 m de altura, en el caso de que al menos un edificios colindante tenga esta altura, o las 3 plantas y 10 m si tienen esta altura edificios que linden a ambos lados con el que es objeto de ampliación.

h) En los cuatro apartados anteriores se entenderá que el límite de superficie construida de 150 $m^2$ se refiere al total de las construcciones existentes o proyectadas en la parcela o, en su caso, en la parte de ésta que se incluya en el núcleo rural tradicional.

i) Para la autorización de obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación o nueva planta en el interior de los núcleos rurales tradicionales no se exigirá la disponibilidad de la parcela mínima edificable exigida con carácter general en el suelo no urbanizable, sino de una parcela cuyas dimensiones sean acordes con las tradicionales en el núcleo en que se sitúa. En ausencia de plan especial de mejora, no podrán producirse segregaciones ni divisiones del suelo en el interior de estos núcleos. Una vez aprobado el plan especial de mejora, las segregaciones y divisiones de suelo requerirán licencia urbanística de parcelación.

j) Para la autorización de obras de edificación en los núcleos rurales tradicionales no se exigirá el cumplimiento de las condiciones que en cuanto a dotación de infraestructuras y accesos se requiere para la edificación de los solares en el suelo urbano (artículo 2.1.2 de las normas), considerándose suficiente la disposición de acceso rodado, agua de pozo o fuente común con las debidas garantías de potabilidad, y saneamiento individual o común, con garantías técnicas de que no se produce contaminación freática.

k) Tanto en las obras de reforma como en la edificación de nueva planta, deberán mantenerse las características tipológicas, volumétricas, compositivas, constructivas, de materiales, colores, texturas y, en general, relativas a la apariencia externa, a los modos de implantación en la parcela y a la relación con el viario y los espacios libres públicos y privados que sean tradicionales de las construcciones en el entorno en que se sitúen o de su misma naturaleza.

En los núcleos rurales tradicionales, siempre que las parcelas lindantes con aquélla donde se solicite licencia para la construcción o ampliación de un edificio presenten muros medianeros con ella, deberá procurarse que la construcción nueva o ampliada se adose a la medianera, salvo que no lo permita la superficie construida prevista. Se procurará también, siempre que sea posible, que las alineaciones frontales de los edificios nuevos o ampliados se atengan a las de las construcciones vecinas.

l) Se permite la implantación de nuevos usos de vivienda unifamiliar, dependencias agrarias, equipamientos al servicio del asentamiento o relacionados con el medio agrario, hostales, pensiones y restaurantes, respetando en todo caso las características tipológicas de la edificación y las limitaciones generales expresadas en los dos apartados anteriores. Estos usos estarán limitados por las condiciones de accesibilidad y estacionamiento de que dispongan los locales y emplazamientos.

Los usos existentes en los núcleos rurales tradicionales que no resulten acordes con estas normas no podrán ampliarse, pudiendo sólo sustituirse por otros usos permitidos.

m) Cuando se produzcan actuaciones de reforma, renovación o construcción de edificios o locales destinados a ser utilizados como talleres o actividades industriales en los núcleos rurales tradicionales, se respetará la normativa de usos regulada por estas normas para la zona A-1, grado 4.2, del suelo urbano consolidado.

n) En el interior de las áreas calificadas como núcleos rurales tradicionales, el Ayuntamiento podrá promover o autorizar la ejecución de obras de dotación de infraestructuras de abastecimiento y evacuación de agua, electrificación, telefonía, alumbrado público y mejora de la red viaria, con las conexiones exteriores que sean precisas, siempre que afecten a suelo que en los planos de ordenación del plan general se represente como viario, que los servicios municipales competentes las consideren adecuadas, que se no se plantee una actuación de urbanización global que de hecho eluda o sustituya la redacción del plan especial, que las obras no dificulten la futura ejecución del este plan y que los propietarios de las parcelas del núcleo las sufraguen por el procedimiento que resulte oportuno. En general, se admitirán las obras que garanticen la seguridad y la salubridad de las viviendas habitadas, tales como el saneamiento o el abastecimiento de agua potable, aunque afecten al conjunto del núcleo delimitado por el plan general. Estas obras se autorizarán por el procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable genérico establecido en la ley urbanística de Aragón. Una vez realizada, el Ayuntamiento podrá incorporar o no la infraestructura a la red municipal según sus condiciones y las circunstancias que concurran en cada caso.

El trámite de autorización en el interior de los núcleos rurales tradicionales en ausencia de plan especial será el establecido en el artículo 6.1.18 de estas normas.

### Artículo 6.2.6. Monasterio de Santa Fe y cuevas de Juslibol

El conjunto del monasterio cisterciense de Santa Fe de Huerva y el asentamiento troglodítico de Juslibol, comprendidos en el suelo no urbanizable, se regularán mediante planes especiales de ordenación que atiendan a sus peculiares características.

En ausencia de plan especial, los edificios de vivienda y las cuevas existentes en estos ámbitos podrán ser objeto de obras de conservación, adecuación, mejora y consolidación, pero no de ampliación ni cambio de uso. Fuera de ellos, no será admitida ninguna nueva edificación, ni cualesquiera obras, instalaciones o usos del suelo que pudieran afectar desfavorablemente al conjunto monumental de Santa Fe y las cuevas existentes en Juslibol, o desvirtuar las condiciones de los asentamientos.

### Artículo 6.2.7. Edificación *residencial* dispersa.

1. Las edificaciones de uso residencial legalmente autorizadas antes de la entrada en vigor de la presente revisión del plan general, cuando se ajusten a las condiciones de otorgamiento de las respectivas licencias, quedarán en la situación de «edificios existentes no calificados fuera de ordenación» a la que se refiere el artículo 3.1.2 de estas normas.

2. Dichas edificaciones sólo podrán ampliarse cuando se encuentren vinculadas a algunos de los usos autorizados por el plan general revisado, y con las condiciones dadas por estas normas urbanísticas. Cuando, además de la vivienda, en los terrenos correspondientes se desarrolle alguno de los usos permitidos por el plan, podrán edificarse construcciones vinculadas a dicho uso con arreglo a las condiciones establecidas por estas normas, deduciendo de los valores máximos que se admiten las superficies ocupadas o edificadas por las construcciones existentes.

3. Se permiten como compatibles con las viviendas existentes talleres en situación a), con unos límites de 50 $m^2$ de superficie y 2 CV de potencia mecánica.

## SECCIÓN SEGUNDA: OTRAS EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

### ARTÍCULO 6.2.8. EDIFICACIÓN Y USO INDUSTRIAL

Los usos industriales legalmente autorizados y las edificaciones correspondientes a ellos, sólo podrán reformarse o ampliarse cuando concurran circunstancias de interés público, mediante el procedimiento especial previsto al efecto por el artículo 36 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón. La autorización sólo podrá amparar una ocupación máxima por la edificación del 40% de la superficie de la parcela. Se exigirá, como condición de dicha autorización, la disposición de pantallas de arbolado, en doble fila como mínimo, en todo el perímetro de los terrenos.

Esta disposición solamente será aplicable a las industrias situadas en suelo no urbanizable especial de protección del sistema productivo agrario, de regadío o de secano. En todas las demás categorías del suelo no urbanizable, las edificaciones industriales legalmente autorizadas antes de la entrada en vigor del plan general revisado que no satisfagan su normativa quedarán fuera de ordenación, de acuerdo con el régimen establecido en el artículo 3.1.1. de estas normas.

### ARTÍCULO 6.2.9. OTROS USOS LEGALMENTE AUTORIZADOS

El resto de los usos legalmente autorizados que se ajusten a sus respectivas licencias, pero que no correspondan a usos permitidos por estas normas, tendrán la consideración de usos tolerados restringidos, regulados por el artículo 2.7.18, pudiendo sólo sustituirse por otros usos permitidos.

Se exceptúan de esta consideración aquellos usos de interés público legalmente autorizados, con licencia urbanística y obras ejecutadas, con respecto a los cuales la norma reguladora de la categoría del suelo no urbanizable que le corresponda establezca expresamente la condición de tolerados, de acuerdo con el régimen establecido en el artículo 2.7.17 de las normas.

### ARTÍCULO 6.2.10. USOS Y EDIFICACIONES NO AUTORIZADOS LEGALMENTE

1. Los usos y las edificaciones existentes que no estuvieran autorizados legalmente, podrán regularizar su situación urbanística cuando se ajusten a las condiciones establecidas en las presentes normas en la categoría de suelo en que se sitúen.

A tal efecto, se tramitará la obtención de las correspondientes autorizaciones y licencias mediante la aportación de un expediente de legalización que incluya la misma documentación exigida para el supuesto en que las edificaciones y usos existentes fueran a establecerse de nueva planta, más toda aquella que sea necesaria para acreditar el estado actual al que se refiere, en forma de planos, memoria, fotografías en colores y cualquier otra que fuera necesaria. La autorización se atendrá a la misma tramitación que si se tratara de una implantación de nueva planta, con la especificidad de que se dará cuenta al servicio municipal competente en materia de disciplina urbanística con objeto de que pueda valorar la procedencia de la aplicación de medidas de sanción.

2. En caso de que la edificación o los usos no se atengan a las condiciones establecidas por el plan general revisado, los particulares podrán impulsar su legalización, cuando sea posible, garantizando su adecuación, mediante las obras de acondicionamiento de la edificación y de dotación de servicios, las medidas correctoras de su impacto y las modificaciones de su uso que sean necesarias para acomodar su situación a la admitida por estas normas.

A tal efecto, el expediente de legalización a que se ha hecho referencia en el apartado anterior se completará con los proyectos y documentos relativos a cuantas obras de adecuación sean necesarias para propiciar la adecuación al presente plan revisado.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que resultaran precedentes en caso de no haberse agotado los plazos de prescripción de las infracciones urbanísticas establecidos por la legislación urbanística. Tanto a estos efectos como a los relativos a la aplicación de medidas de reposición del estado de cosas previo a la comisión de la infracción y a cualesquiera otros que pudieran derivar legalmente de ésta, se considerará que, no siendo compatibles con el plan general revisado, la edificación y los usos no son legalizables.

3. Cuando estuviera acreditada la expiración de los plazos de caducidad para la iniciación de actuaciones de reposición de la realidad al estado anterior a la infracción que establece la legislación vigente, las obras que no fueran acordes con la normativa de este plan general revisado quedarán calificadas como fuera de ordenación, sin perjuicio de las medidas que, con arreglo a la ley y al planeamiento, pudieran establecerse en orden incluso, a la restauración territorial.

4. En todo caso, los usos del suelo y de las edificaciones se atendrán a los criterios establecidos con carácter general en la sección segunda del capítulo 2.7 de estas normas.

## SECCIÓN TERCERA: NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SITUACIÓN IRREGULAR

### I. NÚCLEOS DE POBLACIÓN IRREGULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

#### ARTÍCULO 6.2.11. NÚCLEOS DE POBLACIÓN IRREGULARES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

1. Conforme a lo establecido en el apartado 2.º del artículo 244 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, en ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.

2. En consecuencia, el plan general, fundamentalmente a través de la definición de las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación, ampliación o intensificación de un núcleo de población, establece medidas dirigidas a impedir la ampliación y la consolidación por la edificación o la mayor fragmentación de la parcelación de los suelos afectados por procesos de parcelación ilegal.

3. Todos los usos sobre estos suelos que, por su vinculación con la residencia, motivan su calificación como núcleos de población, tienen la consideración de disconformes con el plan y no tolerados. Todas las construcciones existentes en estos suelos con el fin de propiciar dichos usos, ya sean de edificación, de vallado o de infraestructura, tienen la consideración de fuera de ordenación.

4. En las parcelaciones urbanísticas irregulares que se emplazan en suelo no urbanizable especial, se aplicarán cuantos procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida resulten pertinentes, tendiendo a la desaparición de la urbanización, bien de modo inmediato, bien a medio o largo plazo por aplicación rigurosa del régimen definido para las construcciones fuera de ordenación y los usos no tolerados, así como de las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder.

Se entiende implícita en la aprobación de la revisión del plan general la declaración de utilidad pública a efectos de la expropiación del suelo afectado por un proceso de parcelación urbanística ilegal, con objeto de reponerlo al estado previo a las infracciones cometidas, y sin perjuicio de la aplicación de las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder, tanto en orden a su sanción como en la aplicación de medidas de restablecimiento de la legalidad vulnerada por cuenta de los infractores.

### II. NÚCLEOS DE POBLACIÓN IRREGULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

#### ARTÍCULO 6.2.12. PARCELACIONES URBANÍSTICAS IRREGULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. Cuando en el suelo urbano no consolidado ordenado por este plan general revisado se incluya suelo que soporte núcleos de población formados irregularmente sobre suelo no urbanizable de planes generales anteriores, se procederá conforme a lo dispuesto en este artículo.

2. Las parcelaciones irregulares que hayan quedado incluidas en el suelo urbano no consolidado (zona K) deberán desarrollarse mediante la aprobación y ejecución de planes especiales destinados a adecuar sus condiciones urbanísticas a las previsiones del plan general revisado, tanto en orden a la regulación de aprovechamientos, como a la delimitación de viales, espacios libres y suelos para dotaciones con dimensión suficiente, y al saneamiento de las condiciones de la implantación.

A estos efectos, la documentación gráfica del plan general revisado incorpora la delimitación de un sector por cada parcelación irregular que se encuentra en esta situación. Cada sector completo habrá de ser objeto de un solo plan especial.

3. Mientras no se aprueben definitivamente los planes especiales a que hace referencia el apartado anterior y se complete su ejecución, a los suelos correspondientes se les aplicará el régimen establecido para las parcelaciones ilegales incluidas en el suelo no urbanizable, no permitiéndose ni considerándose a ningún efecto legalizable la parcelación ni la edificación en ellas ni en su entorno próximo, de acuerdo con lo establecido en este título de las normas y, en especial, en su artículo 6.3.4.

Todos los edificios existentes en el interior de estas zonas K que no contaran con la necesaria licencia se considerarán construcciones no autorizadas disconformes con el plan, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo 6.2.10 de estas normas mientras no se apruebe el correspondiente plan especial.

4. Con carácter general, se establece un plazo de 2 años para que los interesados presenten a trámite los planes especiales correspondientes a los sectores de suelo urbano no consolidado en los que persistieran parcelaciones urbanísticas irregulares.

#### ARTÍCULO 6.2.13. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO ESPECIAL

Los planes especiales redactados con la finalidad expresada en el artículo 6.2.12 deberán contener, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del ámbito ordenado. Aun cuando éste se atendrá estrictamente al suelo consolidado por la urbanización irregular, el Ayuntamiento puede exigir la adición de suelos exteriores a él destinados exclusivamente a soportar espacios libres y equipamientos públicos, de cesión gratuita y obligatoria, que no estarán al servicio exclusivo de los núcleos de población ordenados, destinándose a corregir la agresión territorial producida por el núcleo o a compensar las insuficiencias dotacionales producidas por la población asentada irregularmente sobre los suelos urbanos de su entorno.

b) Trazado y características de la red viaria, con previsión de estacionamientos y expresión pormenorizada de alineaciones y rasantes, tanto en el interior del sector como en los tramos de conexión con el viario público general del municipio; se considerará la incidencia sobre el entorno de la circulación de vehículos en los accesos a la urbanización, estableciendo con cargo a los gastos de urbanización, si es necesario, la mejora de dichos accesos, en cuanto a su dimensión y tratamiento, aunque se sitúen fuera del núcleo de población.

Aun cuando la urbanización resultante tuviera la condición de privada, como consecuencia de la gestión del plan especial todo el suelo destinado a soportar la red viaria será inscrito en el Registro de la Propiedad como finca independiente, adscrita a tal uso, indivisible y carente de aprovechamiento urbanístico. El Ayuntamiento podrá reservarse la potestad de reclamar, en el futuro, la cesión gratuita de ese suelo, en adecuadas condiciones de urbanización.

En ningún caso se admitirá un trazado de la red viaria que no se atenga a las condiciones mínimas exigidas por la normativa de protección frente a incendios, debiéndose contemplar la adecuación de las calles a la anchura mínima y demás condiciones de trazado y construcción como determinación de obligada materialización por los proyectos de reparcelación y urbanización que desarrollen el plan especial.

c) Delimitación de terrenos destinados a espacios libres, zonas verdes, parques y zonas deportivas, de recreo y expansión, de equipamientos y servicios, ya sean públicas o privadas. Se destinará a espacios libres públicos o comunitarios de uso público, al menos, el 10% de la superficie del sector que se ordene. Dichos espacios cumplirán las condiciones geométricas impuestas por el reglamento de Planeamiento, y se situarán de forma concentrada y accesible.

Aun cuando la urbanización resultante tuviera la condición de privada, como consecuencia de la gestión del plan especial los terrenos destinados a soportar los espacios libres y dotaciones quedarán inscritos en el Registro de la Propiedad como fincas independientes, adscritas a tales uso, indivisibles y, en su caso, carente de aprovechamiento urbanístico. El Ayuntamiento podrá reservarse la potestad de reclamar, en el futuro, la cesión gratuita de ese suelo, en adecuadas condiciones de urbanización.

En los núcleos calificados como zona K donde, de acuerdo con el párrafo anterior, resulte una superficie mínima de zona verde inferior a 10.000 $m^2$ y por razones de consolidación de la parcelación no sea viable situarla en el interior del propio núcleo objeto de regularización, el Ayuntamiento podrá elegir una de las alternativas siguientes:

— Exigir que la reparcelación del ámbito materialice la cesión en suelos calificados como zonas verdes o espacios libres públicos pendientes de obtención. La superficie mínima de la reserva resultará de afectar la calculada según lo indicado en el párrafo anterior, por un coeficiente que pondere la diferencia de valor entre el suelo en que se inscriba la cesión y el interior del núcleo calificado como zona K del suelo urbano no consolidado, considerando también en este último concepto la diferencia entre el coste de la ejecución de una zona verde urbana convencional con la superficie del mínimo calculado dentro del núcleo a legalizar, y la carga efectiva de ejecución de la zona verde o espacio libre que se ceda, que determinará el Ayuntamiento según las circunstancias que concurran.

— Sustituir la cesión efectiva del suelo y el coste de su urbanización como zona verde por una compensación económica equivalente, que se hará efectiva en la gestión del núcleo y que se dedicará a:

- Adquisición de terrenos calificados como suelo no urbanizable especial, dentro de las categorías de sotos, galachos y riberas fluviales (SR), masas arbóreas y terrenos forestales naturales (MA), montes y suelos de repoblación forestal (RF), otros espacios naturales de interés (NI), o transición del tramo urbano del Ebro.
- Mejora de urbanización de zonas verdes y espacios libres públicos próximos a la zona K cuyo suelo ya pertenezca al Ayuntamiento.

Siempre que la superficie mínima de zona verde resulte igual o superior a 10.000 $m^2$, deberá satisfacerse efectivamente en el interior del núcleo regularizado o situada a menos de 200 m de distancia y accesible por vía o camino público, o bien en el núcleo urbano del barrio rural en que se sitúe el núcleo irregular.

d) Determinación relativas a la parcelación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.2.14 de estas normas.

e) Razonamiento del cálculo de los parámetros de edificabilidad y del aprovechamiento medio del sector, conforme a las normas contenidas en esta sección.

f) Reglamentación pormenorizada de los usos pormenorizados del suelo, de los índices cuantitativos de aprovechamiento, las condiciones urbanísticas, sanitarias, higiénicas y de ornato de las construcciones y de los cerramientos de las propiedades, con atención a los dispuesto en los artículos 6.2.15, 6.2.16 y 6.2.17.

g) Trazado y características de todos los servicios e instalaciones exigidos con carácter general en el suelo urbano, resolviendo el enlace con las redes generales. Se incluirán las determinaciones que sean precisas en relación con la clausura de todos los pozos ciegos, fosas sépticas e instalaciones individuales de vertido existentes en el área, que será obligatoria desde el momento de la finalización de la ejecución de la urbanización.

h) Plan detallado de obras y actuaciones de adecuación de las construcciones existentes a las mínimas condiciones de ornato y coordinación formal. En particular, se valorará el estado de los cerramientos de las parcelas, proponiéndose la sustitución de los elementos discordantes -con señalamiento de plazos- por otros que resulten adecuados.

i) Estudio de los riesgos naturales que pudieran presentarse en la zona, y justificación de la ordenación y las medidas especiales adoptadas en relación con su prevención.

j) Determinaciones dirigidas a la reducción de los impactos ambientales del núcleo de población sobre su entorno, con atención a la integración paisajística, para la que se preverá, si resulta pertinente, la plantación de especies arbóreas.

k) Evaluación económica de las actuaciones y obras de urbanización e implantación de servicios previstas por el plan.

l) Sistema de actuación y plazos para la ejecución de la urbanización, el acondicionamiento y la legalización de las edificaciones, y, en general, el cumplimiento de las obligaciones contraídas, con mención expresa de las consecuencias del incumplimiento de estas obligaciones. No se admitirá la ejecución parcial del plan especial ni la división del sector en más de una unidad de actuación. Tampoco se admitirá la división de la etapa única en diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización, salvo que la primera corresponda a la implantación completa de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua.

m) Documento de garantías y compromisos a que deban ajustarse la ejecución de la urbanización y su conservación. Aun cuando el Ayuntamiento reciba cesiones de suelo de sistemas por efecto de la ejecución del plan, podrá exigir la constitución por plazo indefinido de una entidad de conservación, en la que se integren todos los propietarios de terrenos, para el mantenimiento de la urbanización.

### Artículo 6.2.14. Determinaciones referentes a las condiciones de parcelación de los terrenos incluidos en el sector

1. A partir del momento de la aprobación inicial de este plan general revisado [27 de mayu de 1999], queda suspendido todo acto de parcelación de terrenos en el interior de las zonas calificadas como K.

2. Los planes especiales a los que se refiere el artículo anterior determinarán la agrupación o agregación de todas aquellas parcelas colindantes que pertenezcan al mismo propietario, con independencia de su situación civil anterior e incluso en el caso de que constituyeran fincas independientes en el Registro de la Propiedad; dicha determinación se materializará con la aprobación del proyecto de reparcelación. Las unidades prediales así formadas estarán plenamente sometidas a las limitaciones establecidas en este artículo.

3. Así mismo, los planes especiales establecerán cuantas medidas resulten pertinentes para fomentar la agrupación o agregación de parcelas contiguas.

4. Los planes especiales determinarán una parcela mínima que no podrá ser inferior a la superficie que se encuentre consolidada en el sector o en las porciones continuas homogéneas en que a estos efectos pueda subdividirse.

En caso de existir una situación de heterogeneidad tal que haga difícil establecer esta superficie, se determinará un valor característico, por debajo del que no podrá descender la superficie que se establezca para la parcela mínima a efectos de segregación o división, correspondiente a aquel valor tal que el 67% de las parcelas existentes, y no más, tengan igual o mayor superficie, siempre que no sea inferior a 700 $m^2$.

Sobre cada parcela con esta superficie mínima se podrá construir una y sólo una vivienda. El plan especial podrá determinar que se considerarán edificables las parcelas inferiores a la mínima que ya estuvieran segregadas antes de la aprobación inicial de la presente revisión del plan general, siempre que sean colindantes con otras ya edificadas; en caso contrario, las parcelas inferiores se agruparán con sus colindantes en el proceso de gestión del plan especial.

### Artículo 6.2.15. Determinaciones referentes a los usos admitidos

1. Se considerarán usos lucrativos admitidos en las zonas K la vivienda unifamiliar, los agrícolas vinculados a la explotación familiar, con posibilidad de construcción de invernaderos y viveros, y los ganaderos compatibles con la dedicación residencial.

2. En ningún caso se admitirá más edificación residencial que la vivienda unifamiliar aislada o pareada, con exclusión expresa de las viviendas en hilera, de las agrupaciones en forma de propiedades horizontales tumbadas y, en general, de la construcción de más de una vivienda en cada parcela.

Quedará prohibido el asentamiento, en los núcleos a que se refiere este artículo, de elementos de naturaleza móvil que no sean característicos de una ocupación residencial permanente, tales como caravanas, contenedores, casas móviles, casetas prefabricadas de obra, etc., así como el empleo de materiales que no mantengan las mínimas condiciones de ornato establecidas por estas normas y por el plan especial.

3. Las naves para usos agropecuarios no podrán superar los 200 $m^2$ construidos ni los 4 m en el punto más alto de la cubierta.

### Artículo 6.2.16. Determinaciones referentes a la edificabilidad y el aprovechamiento medio

1. La edificabilidad sobre parcela neta establecida por el plan especial en el sector o en las porciones continuas homogéneas en que a estos efectos pueda subdividirse, no podrá superar el denominado índice ponderado de edificación, resultado de aplicar un coeficiente de mayoración de 1'15 al índice característico de edificación.

Se define como índice característico de edificación aquel valor tal que exactamente el 90%, y no más, de los índices consolidados de edificación, sean inferiores a él. Para elaborar la tabla de distribución de frecuencias de índices consolidados de edificación sobre la que ha de calcularse dicho índice, solamente se considerarán aquellas parcelas que soporten construcciones de más de 5 $m^2$ de superficie construida; para determinar el índice consolidado de edificación se dividirá la superficie construida en cada parcela (sin incluir la correspondiente a chozas y demás construcciones móviles o provisionales, ni la de elementos construidos de superficie igual o inferior a 5 $m^2$) por la superficie neta real de parcela (sin incluir la correspondiente a caminos y espacios colectivos, aun cuando registralmente formen parte de ella por constituirse mediante servidumbre o por vía de hecho).

Con independencia de lo anterior, la superficie edificable lucrativa en el conjunto del área no podrá superar el resultado de aplicar a la superficie parcelada neta total un índice de edificabilidad de 0'25 $m^2/m^2$, ni tampoco el consecuente de multiplicar el número máximo de edificios de vivienda admisibles, de acuerdo con la ordenación de la parcelación (considerando las posibilidades de parcelación de acuerdo con la parcela mínima que se establezca), por su superficie unitaria construida máxima, no superior a 200 $m^2$.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.19 de estas normas, se considerará a todos los efectos que el estado actual de la edificación y de la estructura parcelaria, independendientemente del estado de cosas en el momento en que se tramite el plan especial, es el reflejado en la planimetría y los datos catastrales correspondientes al momento de la publicación de la aprobación inicial de la presente revisión del plan general [27 de mayo de 1999].

2. El aprovechamiento medio de cada zona K, será el resultado de dividir la superficie edificable lucrativa total, obtenida según lo dispuesto en el apartado anterior, por la superficie del sector.

Los terrenos destinados a soportar la cesión al Ayuntamiento del porcentaje del aprovechamiento medio establecido por la legislación vigente deberán constituir fincas vacantes de edificación anterior. No obstante, en esta categoría del suelo urbano

no consolidado se considerará admisible, con carácter general, la sustitución económica de dicha cesión por su equivalente en metálico.

3. Con el fin de fomentar la agrupación de parcelas o de adecuar la ordenación a las características de la ocupación existente, los planes especiales podrán determinar una escala progresiva y discontinua de índices de edificabilidad en función de la superficie de parcela, determinando para cada espectro de superficies de parcela un valor máximo absoluto de la superficie construida autorizable, y aun cuando de ello resulten en algunas parcelas índices superiores al máximo medio definido conforme a lo dispuesto en el apartado 1.º de este artículo, siempre que no se superen los 200 $m^2$ construidos en ninguna parcela. En la memoria justificativa del plan se razonarán los criterios manejados para la asignación de estos valores, y se acreditará que la superficie edificable resultante en el conjunto del área no supera el resultado de multiplicar el suelo residencial parcelado total por el índice definido en el apartado 1.º.

### Artículo 6.2.17. Determinaciones referentes a las características de la edificación

1. Los edificios de vivienda no podrán sobrepasar la altura máxima de dos plantas ni 7 m de altura de cornisa; en los casos en los que así lo aconseje el estado consolidado del núcleo, el Ayuntamiento podrá exigir que el plan especial, en todo su ámbito o en parte de él, limite la altura a una planta y 4 m.

2. Los edificios destinados a vivienda unifamiliar no podrán superar una superficie computable a efectos de edificabilidad de 200 $m^2$.

3. Todas las edificaciones destinadas a vivienda satisfarán las disposiciones legalmente vigentes en materia de construcción y habitabilidad.

Las edificaciones existentes antes de la ejecución del plan especial no se verán afectadas en su situación legal por la actuación urbanística, de modo que será exigible, posteriormente, la tramitación ante el Ayuntamiento de los pertinentes expedientes de legalización de obras suscritos por técnico competente, con el contenido propio del proyecto de ejecución y con contemplación de cuantas obras sean necesarias para adecuar íntegramente los edificios y otros elementos construidos a la normativa urbanística, sobre construcción y sobre habitabilidad.

Todo expediente de legalización de obras redactado con el objeto y en las circunstancias indicados en el párrafo anterior, deberá constatar explícitamente la efectiva conexión de la parcela a que se refiera con los servicios e infraestructuras urbanísticas contemplados por el planeamiento ejecutado.

### Artículo 6.2.18. Contenido formal del planeamiento especial

Con independencia de cuanta documentación exige la legislación urbanística para los planes especiales, los que se tramiten para la adecuación y el desarrollo de las zonas K del suelo urbano no consolidado contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria informativa, en la que, en particular, se consigne pormenorizadamente la situación registral de la propiedad y la consolidada de hecho en el estado de la posesión, la edificación y los usos del suelo y las infraestructuras y servicios existentes, así como todos aquellos datos históricos de la parcelación relativos a fechas de las segregaciones, personas implicadas o grado de estabilidad en la utilización de la edificación por los parcelistas. Se incluirá igualmente una relación de todos los titulares actuales de suelo, con sus nombres, apellidos y direcciones.

   La memoria informativa incorporará, como anejo, una ficha de estado actual de cada parcela, con expresión de cuantas características resulten relevantes para la actuación (superficie de la parcela, superficie construida, usos, características de la edificación, parámetros urbanísticos consolidados, titularidad, datos registrales y catastrales, fechas de segregación y última transmisión, valoración de las obras y los cerramientos en relación con las normas de ornato del plan, medidas correctoras previstas, existencia de pozos de captación y vertido…), fotografía o fotografías en colores, y croquis de la edificación existente.

b) Memoria justificativa de la oportunidad de la actuación, así como de los plazos a los que vaya a ajustarse, de la ordenación, de los parámetros urbanísticos adoptados, del sistema de actuación procedente y de cuantos compromisos deban asumir las partes implicadas.

   La memoria justificativa incorporará, como anejo, un documento con los siguientes contenidos:

   — Estudio de riesgos naturales.
   — Proyecto de integración paisajística.
   — Proyecto de medidas para la minimización de los impactos ambientales derivados de los vertidos, suministros y captaciones motivados por el núcleo, y de la circulación de vehículos en sus accesos.

c) Planos de información, con expresión de la delimitación del sector, de los predios existentes y del estado de la propiedad, de las características de la edificación y de los usos del suelo, de las infraestructuras individuales de captación de agua y vertido que existan, y de la situación en relación con las infraestructuras territoriales existentes. Estos planos se elaborarán a escala adecuada, no inferior a 1:2.000.

d) Planos de ordenación, con el contenido y la escala propios de los planes especiales de ordenación integral.

e) Ordenanzas reguladoras.

f) Plan de etapas.

g) Estudio económico y financiero.

h) Documento de compromisos de la iniciativa particular, conforme con lo establecido con carácter general por los artículos 59, 251 y 252 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

## CAPÍTULO 6.3
## CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

#### ARTÍCULO 6.3.1. PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA VEGETACIÓN

1. 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, ateniéndose a las condiciones especificadas en el artículo 6.1.19 de estas normas.

2. La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras deberá ser autorizada, prohibiéndose expresamente en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural y en el de protección de la huerta honda.

No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos toponímicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenerse, no obstante, a las características del medio en que se sitúen.

3. Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje, y de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal competente.

Se realizará un catálogo de árboles o masas vegetales característicos o singulares.

4. Sin perjuicio de lo que pueda establecerse en normas y ordenanzas específicas o de la reglamentación que pudiera resultar de su inclusión en instrumentos específicos de protección, en el suelo no urbanizable estará sujeta a licencia la corta de árboles integrados en masa arbórea y de árboles aislados de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Para los aprovechamientos de leñas o de maderas de especies de crecimiento lento, será necesaria la autorización del Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón, para cuya obtención deberá hacerse constar en la solicitud correspondiente (formato oficial de solicitud de aprovechamientos) el lugar o lugares de la finca donde pretende realizarse el aprovechamiento, así como su cuantía. Se incluyen también en este supuesto los árboles aislados cuya madera tenga como destino la venta.

   En este caso, independientemente de la autorización del órgano autonómico indicado se exigirá la obtención previa de licencia municipal de corta.

b) Los aprovechamientos de maderas de especies de crecimiento rápido (principalmente, choperas de producción, eucaliptus, etc.), deberán ser notificados (formato oficial de notificación de corta) al Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón con anticipación mínima de quince días.

   En este caso no será precisa la obtención de licencia municipal, puesto que el aprovechamiento es asimilable a un cultivo.

c) En los supuestos de aprovechamientos de carácter doméstico que se soliciten dentro de la propia explotación (árboles aislados), el Agente de la Protección de la Naturaleza de la Diputación General de Aragón procederá a la emisión de una autorización directa, siempre que lo estime pertinente. En términos generales, se considera aprovechamiento doméstico aquel cuyo volumen no supera los 16 estéreos/año (metros cúbicos de madera apilada, incluyendo los huecos).

   En este caso, independientemente de la autorización del órgano autonómico indicado se exigirá la obtención previa de licencia municipal de corta cuando el diámetro del árbol sea superior a los 20 cm, ello con el fin de garantizar que no se producen talas de ejemplares de especial significado.

d) Para la tala de árboles ubicados en el interior de recintos cerrados en el suelo no urbanizable en los que el Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón no considera oportuno intervenir, tales como huertos familiares, casetas, urbanizaciones ilegales y otros análogos, será necesaria la obtención previa de licencia municipal de corta cuando el diámetro del árbol sea superior a los 20 cm.

e) Se excluyen de licencia municipal las plantaciones frutales productivas en marco regular, características de la región.

5. Conforme al artículo 228 del reglamento de montes, aprobado por decreto 485/1962, de 22 de febrero, en desarrollo de la ley de montes de 8 de junio de 1957, los dueños de fincas de propiedad particular pobladas total o parcialmente con las especies forestales determinadas por la propia norma o, en su desarrollo, por el órgano competente de la Administración, están obligados a presentar ante el Ayuntamiento declaración jurada, por duplicado y en modelo oficial, enviando éste uno de los ejemplares al Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón. En lo sucesivo, los dueños deberán comunicar al Ayuntamiento y al órgano autonómico los cambios de dominio que tengan lugar en tales fincas.

Ningún aprovechamiento forestal, de los señalados en el apartado anterior de este artículo, podrá ser autorizado en una finca de propiedad particular si los dueños no han cumplido el requisito de la declaración jurada, de la que deberán presentar copia junto con la correspondiente solicitud.

6. Salvo que se trate de fincas dedicadas a la producción industrial de maderas, no se autorizará cualquier cambio de uso en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas salvo que el proyecto garantice:

a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al 80% de la originaria.

b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados en las zonas de dominio y uso público que al efecto se señalen, utilizándose las especies adecuadas que en el mismo acto se indiquen.

7. Con el fin de preservar su función como corredores biológicos, no se permitirá el entubado de las acequias principales integrantes de la red básica que recorre el suelo no urbanizable del término municipal; la red básica se considera integrada por los siguientes elementos:

— Acequia de Camarera.
— Acequia de Mamblas.
— Acequia de la Almozara.
— Acequia de Plano.
— Acequia del Frasno.
— Acequia de Enmedio.
— Acequia de la Almotilla.
— Acequia de Escorredero.
— Acequia de San Juan.
— Acequia de Juslibol.
— Acequia del Cascajo.
— Acequia del Rabal.
— Acequia de Urdán.
— Acequia de Quinto.
— Acequia de San Miguel.
— Acequia del Acequiazo.
— Acequia del Sasillo.
— Acequia del Cano.
— Acequia de Urdana.
— Acequia de la Plana.
— Acequia del Val.
— Acequia de la Acequieta.
— Acequia del Saso.

En el caso de que se proceda al revestimiento de sus cajeros u otras actuaciones de mejora de la eficacia hidráulica de los cauces, deberán emplearse estudiarse alternativas que compaginen su mejor funcionamiento hidráulico con el aporte hídrico a la vegetación acompañante.

### Artículo 6.3.2. Protección de cauces públicos

1. Con independencia de la clasificación específica que les asigna el plan entre los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural (artículos 6.3.9 y 6.3.10), y de las restantes limitaciones que se establezcan en los instrumentos vigentes de ordenación urbanística y protección del medio ambiente, en la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

2. A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, riberas y márgenes fluviales, se definen los siguientes conceptos:

a) Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante 10 años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.
b) Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.
c) Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de 5 m de anchura de servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de 100 m de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.

3. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el reglamento del dominio público hidráulico aprobado por real decreto 849/1986, de 11 de abril, en su modificación aprobada por real decreto 638/2016, de 9 de diciembre, y en la normativa que lo complemente o sustituya.

De acuerdo con dicho reglamento, la zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el salvamento de personas y bienes, y para el ejercicio de la pesca fluvial, así como permitir el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca –que sólo la otorgará en casos muy justificados– y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas y, especialmente, en sus artículos 6.3.13, 6.3.14 y 6.3.15. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

En la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial citada quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
b) Las extracciones de áridos.
c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

4. En las zonas de flujo preferente sólo podrán establecerse actividades que no sean vulnerables frente a las avenidas ni reduzcan significativamente la capacidad de desagüe, de conformidad con lo dispuesto en el reglamento del dominio público hidráulico.

5. El Ayuntamiento instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por le ley de Aguas, realice los trabajos de deslinde del dominio público hidráulico en las riberas fluviales y demás masas de agua.

Cuando no existan otras determinaciones, se considerará supletoriamente que la zona de policía de aguas abarca una franja de 100 m, contados a partir de ambos límites del álveo del cauce.

### Artículo 6.3.3. Protección de vías pecuarias

1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a la trashumancia, la trasterminancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, e inspirándose en la idea de «desarrollo sostenible» y en el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural. Aun subordinada a las actividades pecuarias, se considera fundamental la utilización de las vías pecuarias para fomentar el contacto de la población urbana con el medio rural, sirviendo a la demanda de esparcimiento y recreo al aire libre y promoviendo una conciencia conservacionista ciudadana.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas, y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, a la sazón la ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

2. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

Entre tanto dicha competencia no se desarrolle en todos sus términos, se considera válida a efectos urbanísticos la clasificación de las vías pecuarias necesarias existentes en el término municipal de Zaragoza contenida en la orden del Ministerio de Agricultura de 16 de mayo de 1966, modificada por orden de 4 de mayo de 1972, y entendida en la medida en que mantenga su vigencia después de las afecciones implicadas por procesos consumados de construcción de infraestructuras o de urbanización:

a) Cañadas reales:
   - — Cañada real de Barcelona (anchura de 30 m en el tramo desde el término municipal de La Puebla de Alfindén al camino del Lugarico de Cerdán, y de 75'22 m desde el Lugarico de Cerdán hasta el final de su recorrido).
   - — Cañada real de Huesca (anchura de 75'22 m).
   - — Cañada real de Castejón (anchura de 75'22 m).
   - — Cañada real de Zaragoza a Muel (anchura de 75'22 m).
   - — Cañada real de Torrero (anchura de 75'22 m).

b) Cordeles:
   - — Cordel del Castellar (anchura de 37'61 m).
   - — Cordel de Fuentes de Ebro (anchura de 37'61 m).
   - — Cordel de Mezalar (anchura de 37'61 m).
   - — Cordel de Camarena (anchura de 37'61 m).

c) Veredas:
   - — Vereda de Juslibol (anchura de 20'89 m).
   - — Vereda de la Plana (anchura de 20'89 m).
   - — Vereda de Épila (anchura de 20'89 m).
   - — Vereda de la Ribera (anchura de 20'89 m).
   - — Vereda de Villamayor a Farlete (anchura de 20'89 m).

d) Coladas:
   - — Colada del Paso de los Acampos (anchura de 10 m).

Salvo las modificaciones que conforme a la legislación vigente hubieran podido tener lugar, el recorrido, la dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos y abrevaderos que existen en ellas, será el que figura en el proyecto técnico de clasificación que sirvió de base a las órdenes ministeriales citadas. En los tramos de las vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales, paso por zonas urbanas u otro tipo de situaciones de derecho previstas por la legislación sectorial, la anchura será la fijada al practicarse el deslinde.

3. Sin perjuicio de las competencias de la Comunidad Autónoma y a salvo de las delegaciones o convenios que en el futuro pudieran tener lugar, el Ayuntamiento velará por la adecuada preservación de las vías pecuarias en tanto que integradas en la red de suelos objeto de protección urbanística, y de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial, reguladora de sus condiciones de protección, o bien de las que determinen su nuevo destino en caso de desafección por constatarse su inadecuación para el tránsito de ganado y su insusceptibilidad de usos compatibles y complementarios.

4. A efectos urbanísticos, los terrenos comprendidos en el suelo no urbanizable que, conforme a su normativa específica, resulten afectados a vías pecuarias, tendrán la

consideración de suelo no urbanizable especial, con objeto de preservar su función principal de corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la ley 3/1995. En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas. También se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la ley 3/1995 y siempre que resulten compatibles con estas normas.

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

a) los vallados transversales;
b) la publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones;
c) las actividades extractivas;
d) los vertidos de cualquier clase;
e) el asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza;
f) el tránsito de automóviles todoterreno, motocicletas y demás vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica;
g) la caza en todas sus formas, y
h) los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido;

5. En los planes especiales de mejora de la red de caminos rurales a que hace referencia el artículo 6.1.5 de estas normas, las vías pecuarias se integrarán como elementos estructurantes, especialmente vinculados con los itinerarios de gran recorrido (GR).

6. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarías o por obras de interés general, en la forma que determina su normativa específica.

7. Cuando, por causa de un plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el capítulo III del título primero de la ley 3/1995, de vías pecuarias.

### Artículo 6.3.4. 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, sistema de accesos viarios y otros similares, que son característicos de los suelos con destino urbano.

2. En el suelo no urbanizable, la construcción de viviendas y cualesquiera otros edificios que conlleven usos residenciales sólo se permite en las condiciones establecidas en estas normas, y en disposición y situación sobre el suelo que no genere aquellas necesidades y no forme ni posibilite la formación de un núcleo de población.

En los procedimientos de aprobación de usos o edificaciones con destino a vivienda los informes se pronunciarán, previas las comprobaciones necesarias, sobre el cumplimiento de esta condición, especificando los hechos concretos y razones objetivas en que se base su pronunciamiento.

3. Se considerará que una parcelación en el suelo no urbanizable es susceptible de dar lugar a la formación de un núcleo de población cuando se verifique alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la segregación o división tenga lugar en el interior de un núcleo de población en suelo no urbanizable existente con anterioridad.
b) Cuando la segregación o división tenga lugar en el entorno inmediato de un núcleo de población existente con anterioridad, aun cuando no esté incluido en el suelo no urbanizable.
c) Cuando la segregación o división dé lugar a una o más parcelas resultantes, ya como fincas independientes o como participaciones delimitadas en una propiedad indivisa, de superficie inferior a las parcelas mínimas establecidas en el artículo 6.1.4 de estas normas.
d) Cuando los lotes resultantes de la parcelación, aun no siendo inferiores a la dimensión señalada en el artículo 6.1.4 para su categoría de suelo, se delimiten con unas dimensiones generales, unas formas de agrupación o en un número tal que, por sí solas o por acumulación con parcelaciones precedentes, resulten susceptibles de soportar un asentamiento de características morfológicas contrapuestas a las pautas tradicionales de ocupación del territorio rural en que se sitúan.
e) Cuando existan datos objetivos que acrediten que la parcelación tiene naturaleza urbanística, tales como la aparición de anuncios en prensa para la venta

de las parcelas, la colocación de carteles en el terreno o cualquier otro tipo similar de publicidad que así permita suponerlo, la existencia de expedientes disciplinarios al respecto, o circunstancias que pudieran apreciarse sobre el terreno, como la construcción de vallados, edificaciones, movimientos de tierras, canalizaciones, elementos de acceso o infraestructura, o la colocación de casetas prefabricadas, móviles, caravanas, etc.

f) Cuando la parcelación viniera acompañada de la previsión o la ejecución de obras de dotación de infraestructuras o accesos cuya finalidad no se atenga a los requerimientos de los usos y las explotaciones admitidos con carácter general en la categoría de suelo no urbanizable de que se trate. En particular, se considerará que se produce este supuesto cuando se habiliten nuevos accesos exclusivos a las parcelas, se realicen o proyecten obras comunes de abastecimiento de agua o electricidad, o de saneamiento, o se canalicen servicios por caminos o elementos comunes.

g) Cuando se prevea o realice la construcción de instalaciones o centros sociales, sanitarios, comerciales, deportivos o de ocio para el uso de los titulares de las parcelas, y, en general, cuando alguno de los lotes resultantes de la parcelación o inmediatos a ella se destine a usos contrapuestos a los propios de la naturaleza rústica de los terrenos.

Con la debida motivación basada en los supuestos señalados, el Ayuntamiento denegará la autorización para la parcelación de terrenos comprendidos en el suelo no urbanizable por causa de riesgo objetivo de formación, ampliación o intensificación de un núcleo de población.

Estas limitaciones se harán extensibles a los terrenos comprendidos en núcleos de población de origen irregular que el plan general incluya en los suelos urbano no consolidado y urbanizable no delimitado, siempre que no se hayan aprobado los correspondientes planes especiales o parciales y los instrumentos de gestión que los desarrollen, conforme a lo dispuesto en los bloques II y III de la sección tercera del capítulo 6.2 de estas normas.

4. Se considerará que la construcción de un nuevo edificio en el suelo no urbanizable, o el cambio de uso de uno existente, es susceptible de alentar la formación de un núcleo de población y, por tanto, no resulta autorizable, cuando se verifique alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la edificación se situara en un núcleo de población, o en una parcelación que pudiera dar lugar a su formación conforme a lo indicado en el apartado anterior, o bien en su entorno inmediato.

b) Cuando la edificación se situara en una parcela inferior a la mínima susceptible de soportarla, conforme a lo expresado en el artículo 6.1.4 de estas normas.

c) Si se tratara de una construcción residencial no vinculada a otro uso que exija dicha ubicación, cuando la edificación diste menos de 200 m de los límites exteriores del suelo urbano, del suelo urbanizable o de núcleos de población existentes en el suelo no urbanizable, sean o no conformes con el planeamiento.

5. Los campamentos de turismo no constituirán núcleo de población cuando su régimen de utilización no sea el de propiedad del suelo y se limiten los periodos de acampada, prohibiéndose, en consecuencia, en otro caso.

### Artículo 6.3.5. Protección respecto a actividades industriales

1. Las actividades industriales que, conforme a lo establecido en el artículo ***6.1.13*** de estas normas, puedan autorizarse en suelo no urbanizable, estarán sometidas a condiciones y limitaciones en función de las posibles afecciones a las fincas circundantes y de la protección del medio ambiente. A tal fin, en la documentación para su autorización incluirán los estudios de incidencia en el medio y la previsión de medidas correctoras a adoptar que se estimen necesarias para su dictamen.

2. Sin perjuicio de otras disposiciones aplicables y de las circunstancias que en cada caso particular puedan apreciarse, se establecen para ellas las siguientes condiciones de carácter general:

— Las edificaciones mantendrán una distancia mínima de 25 m a los linderos de la parcela.

— Se plantará arbolado en el 20% de la superficie de la parcela, disponiéndolo preferentemente en su perímetro con objeto de mitigar el impacto visual de la implantación.

3. Las industrias que, con arreglo a la normativa vigente, sean calificadas como peligrosas o potencialmente contaminadoras de la atmósfera, quedarán sujetas, con carácter general, a las siguientes condiciones:

— Las edificaciones mantendrán una distancia mínima de 50 m a los linderos de la parcela.

— Se plantará arbolado en el 20% de la superficie de la parcela, disponiéndolo preferentemente en su perímetro con objeto de mitigar el impacto visual de la implantación. El Ayuntamiento podrá exigir la formación de pantallas de protección vegetal que aminoren el impacto de la actividad sobre el medio ambiente y las fincas circundantes.

4. Las industrias fabriles consideradas como peligrosas o insalubres, de acuerdo con las calificaciones establecidas en la legislación específica, no podrán emplazarse a una distancia menor de 2.000 m del núcleo de población agrupada más próximo, o bien de los límites exteriores de los suelos urbanos o urbanizables residenciales o mixtos de usos productivos y residenciales, siempre que por las condiciones ambientales (vientos dominantes y otras análogas) no afecten, aun a esa distancia, al núcleo residencial.

### Artículo 6.3.6. Protección respecto a actividades extractivas

1. En los lechos fluviales y terrazas inferiores de protección especial las extracciones de áridos u otros materiales sólo se autorizarán en los siguientes casos:

a) En localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración o aprobadas y supervisadas por ésta, a realizar en condiciones preestablecidas sobre el vo-

lumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de éstas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.

b) En áreas extractivas expresamente delimitadas y con las condiciones que se fijen en un plan de ordenación de los recursos naturales o un plan especial de protección del medio físico referido al sector extractivo o a áreas concretas de extracción.

2. En suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario calificado como secano tradicional, las explotaciones se permiten en las condiciones del apartado b) precedente.

3. Mientras no existan los instrumentos citados en los dos apartados anteriores, podrán autorizarse explotaciones aisladas a propuesta de los particulares interesados, delimitándose el área extractiva correspondiente mediante la preceptiva licencia.

En este supuesto, las autorizaciones tendrán en cuenta los siguientes criterios generales de localización:

a) Salvo estudios específicos muy detallados, en ningún caso se autorizarán nuevas extracciones, ni ampliaciones o reformas de las existentes, en el cauce y la llanura aluvial del río Gállego.

b) No se autorizarán extracciones el cauce aluvial del río Ebro, ni en sus sotos y galachos. En casos singulares, podrán ser beneficiadas las gravas de las islas, siempre que éstas estén desprovistas de vegetación y se constate que no puede derivarse de ello una alteración grave del curso del río.

c) Se considerarán como las situaciones más adecuadas para las extracciones las terrazas altas ($T_4$), terrazas-glacis y glacis que no correspondan a zonas de regadío y estén alejadas de los núcleos urbanos y de los ejes de comunicación territoriales cuya importancia requiera unas condiciones paisajísticas cuidadas.

4. La solicitud de la licencia se acompañará de un proyecto de explotación, que comprenderá al menos los siguientes documentos, con independencia de cuantos otros exija la legislación específica en relación con las autorizaciones de los organismos sectoriales en materia de minas y de medio ambiente:

A) Memoria descriptiva de la explotación, que incluirá los siguientes apartados mínimos:

— Descripción del medio físico (geología, hidrogeología, climatología, edafología, flora, fauna, geomorfología y paisaje) y del medio socioeconómico (situación geográfica, estado legal de los terrenos, usos y cultivos actuales, demografía, infraestructuras, accesos, posibles afecciones sobre el patrimonio natural o cultural).

— Descripción de la explotación minera (estado administrativo del dominio minero, datos básicos del yacimiento, método de explotación, reservas y estériles existentes, diseños de la explotación y de la escombrera, procedimientos de evacuación de aguas pluviales…) Comprenderá previsiones en cuanto al volumen total de extracción y el volumen de estéril, así como del tratamiento posterior de éste en relación con la morfología definitiva de la extracción. También se incluirá el programa de ejecución, diseñado de modo que las labores de restauración se ajusten espacial y temporalmente a los trabajos de explotación, y que discurra el menor tiempo posible entre la fase de explotación y la de restauración. Se indicará el período previsible de explotación del recurso minero, con elaboración de un calendario que refleje, a lo largo de dicho período, el momento de ejecución de las diferentes fases de los trabajos de restauración y protección, relacionándolas con las labores de explotación; el calendario incluirá las labores de restauración posteriores a los períodos de explotación.

B) Planos:

— Planos de situación en relación con el plan general y con los elementos territoriales con respecto a los que resulte relevante la localización. Se respetarán unas distancias mínimas de 40 m con respecto a canalizaciones de agua, vías de comunicación, edificaciones y otros puntos singulares, de acuerdo con la legislación vigente en materia de minas.

— Delimitación exacta del área de explotación sobre un plano topográfico a escala mínima 1:500, en el que se tome como cota 0 el punto más bajo del polígono y se expresen las coordenadas UTM de los vértices que definan el área de la explotación. Se acompañará con los esquemas acotados en planta y perfil que sean necesarios para que quede perfectamente claro el perímetro de la explotación, especialmente en la zona de actividad.

— Sobre el plano anterior o sobre otros específicos en los que se refleje el estado actual de los terrenos y de su entorno, a escala suficiente, señalamiento de las propiedades afectadas, edificaciones, caminos, riegos, cerramientos, líneas aéreas o subterráneas de servicios, líneas o masas de arbolado, ejemplares significados y otros extremos análogos, curvas de nivel cada metro como máximo, así como los lindes de las propiedades cercanas que queden comprendidas en una corona de 100 m de anchura que bordee los límites del área de explotación.

— Planos representativos de la explotación y del estado final de los terrenos, a escala no menor de 1:1.000, con curvas de nivel cada metro como máximo, frentes de explotación, instalaciones auxiliares, zonas de acopio, escombreras, accesos, redes de evacuación de aguas residuales y las proyecciones horizontales y verticales correspondientes a las áreas de explotación y restauración proyectadas.

C) Identificación y valoración de los impactos sobre el medio ambiente de la extracción, con estudio de los efectos, según su volumen, sobre la topografía, la altimetría y los perfiles, así como sobre los restantes elementos localizados en la explotación o su entorno. Si, de acuerdo con la ley

11/2014, de 4 de diciembre, de prevención y protección ambiental de Aragón, y el real decreto 445/2023, de modificación de los anejos I, II y III de la ley estatal 21/2023, de evaluación ambiental, o la normativa que los desarrolle o sustituya, el proyecto de explotación debe ser objeto de evaluación de impacto ambiental, se contemplarán las condiciones contenidas en la declaración de impacto en orden a la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

Se contendrá una previsión precisa sobre la morfología que adquirirá el espacio una vez concluidas las labores de extracción, teniéndose en cuenta para ello tanto la altura de los taludes, que no deberá superar los 3 m ni una inclinación que implique riesgos apreciables de accidente, como las posibilidades de recuperación del espacio evacuado, teniendo en cuenta las necesidades actuales y futuras en función de la situación de la gravera dentro del término municipal.

Se expondrán detalladamente las acciones que se prevea adoptar con objeto de restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora, y con referencia a las medidas de prevención que deban ejecutarse antes del inicio de la explotación para prevenir, minorar y corregir los futuros impactos, las medidas correctoras a realizar durante las fases de investigación, creación de infraestructuras, operaciones de extracción del recurso, tratamiento y transporte, labores de restauración y medidas correctoras en la fase de abandono de la cantera. Este apartado del proyecto se realizará en consonancia con el plan de restauración del espacio natural requerido para la tramitación de la autorización sectorial en virtud del decreto de la Diputación General de Aragón 98/1994, de 26 de abril, sobre normas de protección del medio ambiente de aplicación a las actividades extractivas.

A la solicitud de toda actividad extractiva, se incorporará un estudio previo que garantice la inexistencia de cualquier tipo de patrimonio cultural que pudiera verse afectado por dicha actividad, con especial referencia al patrimonio arqueológico y paleontológico.

5. Las licencias se sujetarán a las condiciones que procedan en relación con los efectos que revele el proyecto de la explotación y con la aprobación y ejecución del plan de restauración del espacio natural afectado, en los términos establecidos por la legislación sectorial aplicable.

Todas las licencias y autorizaciones que corresponda otorgar al Ayuntamiento serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa, en los términos señalados en el artículo 231 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

6. La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

Con independencia de las competencias de otras administraciones públicas y, en especial, de las asociadas a la evaluación del impacto ambiental, corresponde al Ayuntamiento velar por el cumplimiento de las medidas de protección del paisaje y del medio ambiente, y de reposición del suelo afectado a sus condiciones originales, y, en su caso, por la ejecución de las actuaciones de mejora y recuperación de suelos, que se establecerán en la correspondiente licencia.

### Artículo 6.3.7. Protección respecto a vertidos de residuos sólidos urbanos

1. Las áreas del término municipal en las que se autorizan actividades de vertido, tratamiento y recuperación de materiales de desecho y residuos sólidos urbanos deberán determinarse, en conjunto o de forma individualizada mediante planes especiales, acordes con lo establecido por la ley 10/1998, de 21 de abril, sobre normas reguladoras de residuos y con los planes de gestión de residuos que estén en vigor.

Se incluyen en el concepto de residuos sólidos urbanos los generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que, sin tener la naturaleza de peligrosos, conforme a la definición contenida en la ley reguladora de la materia, puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades; se incluyen también en dicho concepto los residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas, los cadáveres de animales domésticos, los muebles enseres y vehículos abandonados, y los residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria. Se consideran incluidas igualmente en estas actividades los acopios al aire libre de chatarras y otros desechos recuperables, áridos, combustibles sólidos y materiales análogos.

2. Se prohíbe el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el territorio del término municipal de Zaragoza.

Toda actividad relacionada con la gestión de residuos deberá llevarse a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos ni métodos que puedan perjudicar al medio ambiente, y, en particular, sin crear riesgos para el agua, el aire o el suelo, ni para la flora o la fauna, sin provocar incomodidades por el ruido o los olores y sin atentar contra los paisajes y lugares de especial interés.

Queda prohibida toda mezcla o dilución de residuos que dificulte su gestión, en los términos establecidos por la normativa sectorial vigente.

En todo caso, alrededor de cada enclave destinado al vertido, almacenamiento o gestión de residuos sólidos deberá colocarse una zona de defensa con masas forestales, de forma análoga a lo indicado para las actividades industriales en los artículos 6.2.8 y 6.3.5 de las presentes normas.

3. Mientras los planes a los que se hace referencia en el apartado 1.º de este articulo no estén aprobados, las actividades de esta naturaleza que no tengan la condición de servicio público sólo podrán localizarse en suelo no urbanizable genérico específicamente calificado con este fin y en el de protección del ecosistema productivo agrario en el secano tradicional, en zonas a resguardo de vistas directas y buscando reducir su impacto en el paisaje. Su licencia se tramitará con arreglo al artículo 36 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

Además de las condiciones impuestas por la normativa urbanística, deberán satisfacerse las contenidas en la legislación vigente en relación con la calificación de actividades, la recogida y el tratamiento de los desechos y residuos sólidos, y en cuantas otras normas sean de aplicación, y, en particular, en la ley estatal 10/1998, de residuos, y la normativa autonómica de desarrollo.

Al solicitar la licencia se acompañará al proyecto técnico un estudio de evaluación del impacto ambiental de la actividad y un plan de mejora y recuperación de los suelos afectados en caso de cese de la actividad.

4. Exceptuadas aquellas que tengan la condición de servicio público, las actividades vinculadas al almacenamiento, la gestión y valorización de residuos, o a la industria relacionada con el reciclado de materiales de desecho cuya naturaleza nociva, insalubre o peligrosa les impida emplazarse en polígonos industriales del medio urbano, se concentrarán en el polígono denominado «Parque Tecnológico del Reciclado (PTR)», especialmente delimitado con este fin por el Gobierno de Aragón mediante proyecto supramunicipal aprobado el 11 de junio de 2002 (BOA 14/6/2002); en consecuencia, no se admitirá su ubicación en otras localizaciones del término municipal de Zaragoza.

### Artículo 6.3.8. Protección respecto a actividades ganaderas

1. Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población y viviendas diseminadas debidamente autorizadas serán las establecidas por el capítulo V y los anejos VI a VIII de la revisión de las directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, aprobadas mediante decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, con las precisiones y modificaciones establecidas por la la ley 6/2023, de protección y modernización de la agricultura social y familiar y del patrimonio agrario de Aragón y la orden de 13 de febrero de 2015 de los consejeros de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, de Política Territorial e Interior, y de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, o disposiciones que sustituyan a dichas normas.

Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables delimitados y no delimitados, y de los núcleos rurales tradicionales existentes en el suelo no urbanizable, y el punto más próximo de la instalación ganadera.

2. Se satisfarán, igualmente, las condiciones establecidas en el capítulo VI y en los anejos XI y XII de la directriz en orden a las instalaciones de suministro de agua y electricidad, limpieza, evacuación de agua y residuos, fosas de almacenamiento de purines, gestión de estiércoles, sistemas de evacuación de cadáveres, medidas de bioseguridad, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de evacuación de cadáveres, vallado de explotaciones, accesos, etc.

### Artículo 6.3.9. Protección del sistema de comunicaciones por carretera

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (ley estatal 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras; reglamento general de carreteras, aprobado por real decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

a) Dominio público: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 8 m de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 m en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales. Estas distancias se miden en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a ésta. Se considera arista exterior de la explanación la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos y travesías, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación de vehículos.

   En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida.

   En las carreteras existentes, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario; aun cuando la definición de la zona de dominio público no afecta a las titularidades actuales de los bienes comprendidos en ella, sí implica genéricamente la declaración de utilidad pública.

   En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular. Para ello será precisa la autorización previo del organismo titular de la carretera.

   En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de la franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

   Bajo la zona de dominio público no se autoriza ningún tipo de conducción subterránea, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos y travesías de las poblaciones y, excepcionalmente, aquellas vinculadas a la prestación de servicios públicos que no puedan desviarse por trazados alternativos.

b) Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 m en las demás carreteras.

   Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de

servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin ***cimiento*** de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

Solamente se autorizan conducciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado sólo se autorizan excepcionalmente, cuando no haya otra solución y lo más lejos posible de la carretera.

c) Zona de afección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y 50 m en el resto de las carreteras. En los túneles y sus elementos auxiliares, incluye los terrenos situados entre las proyecciones verticales de sus hastiales exteriores y una franja adicional a cada lado de 50 m de ancho, medida horizontal y perpendicularmente al eje del túnel o elemento auxiliar.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección, podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aun de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.

d) Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera están prohibidas todas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que afecten al subsuelo, y los cambios de uso, salvo que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

— A 100 m de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en las carreteras de titularidad estatal.

— A 50 m de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.

— A 50 m de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.

— A 25 m de la arista exterior de la calzada en el resto de las carreteras de la red estatal.

— A 18 m de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica básica.

— A 15 m de la arista exterior de la calzada en carreteras de las redes autonómicas comarcal y local, de la red provincial y de la red municipal.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo obras de reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambios de uso, salvo que se trate de obras de mera conservación y mantenimiento, o de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, si obtienen la pertinente autorización sectorial y son compatibles con la normativa urbanística.

Además, la edificación residencial y la que asimile a ella la legislación sobre ruido en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas, se someterán, independientemente de su distancia a la carretera, a las restricciones propias de las zonas de servidumbre acústica definidas a partir de los mapas o estudios específicos de ruido aprobados.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

En la zona interior a la línea límite de edificación, el titular de la carretera puede proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que exista antes un proyecto aprobado de

trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo haga necesaria.

### Artículo 6.3.10. Protección del sistema de comunicaciones ferroviarias

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de ferrocarriles (ley estatal 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, y el reglamento aprobado por real decreto 2387/2004, de 30 de diciembre), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

a) Dominio público: en general, comprende los terrenos ocupados por la línea ferroviaria y una franja de terreno de 8 m a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente a su eje, desde la arista exterior de la explanación.

En el suelo que el plan general incluye en las categorías de urbano consolidado, urbano no consolidado y urbanizable delimitado, la distancia anterior se reduce a 5 m. Los administradores generales de infraestructuras ferroviarias podrán reducir esta distancia hasta un mínimo de 2 m cuando se adopten las medidas de control del riesgo procedentes, siempre que se acredite la necesidad y el interés público de la reducción, no se perjudique la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, y sea compatible con la construcción de nuevas infraestructuras previstas por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el suelo no urbanizable y urbanizable no delimitado que pase a tener la condición de urbanizable delimitado, opera la distancia general de 8 m, salvo que los administradores de infraestructuras ferroviarias determinen su reducción.

Independientemente de lo anterior, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá determinar reglamentariamente una distancia inferior a la general para delimitar la zona de dominio público, en función de las características técnicas de las líneas ferroviarias de que se trate y de las características de los suelos por donde discurran.

Para aplicar las distancias señaladas, se entenderá por explanación la superficie de terreno en que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se pueden fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En los túneles, se considerarán como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, y como zona de dominio público el terreno comprendido entre esas líneas; cuando la montera del túnel sea suficiente o el sistema constructivo permita utilizar para otros fines el subsuelo o el vuelo con plena seguridad para el servicio ferroviario, podrá reducirse la zona de dominio público a la necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra y, en todo caso, el contorno de las boquillas y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.

En la zona de dominio público sólo pueden realizarse, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, aquellas obras e instalaciones que sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o las requeridas por la prestación de un servicio de interés general. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, puede autorizarse el cruce aéreo o subterráneo de la zona de dominio público por obras e instalaciones de interés privado.

En la zona de dominio público está prohibida la plantación de arbolado.

Las conducciones subterráneas no son autorizables en la zona de dominio público, salvo que, por tratarse de travesías de poblaciones o por las especiales circunstancias concurrentes, no exista otra situación técnica factible.

En zonas de dominio público incluidas en suelo urbano o urbanizable delimitado podrán realizarse, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril, siempre que no perjudiquen la infraestructura ferroviaria.

Las obras que se realicen en la zona de dominio público para salvaguardar paisajes o construcciones, o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

b) Zona de protección: constituida por una franja de terreno a cada lado de la línea ferroviaria, delimitada interiormente por el límite exterior de la zona de dominio público y exteriormente por una paralela a 70 m de la arista exterior de la explanación.

En el suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, la distancia anterior se reduce a 20 m, contados desde la arista exterior de la explanación. En el suelo urbano consolidado, se reduce a 8 m. En ambos casos, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá reducir las distancias señaladas cuando se acredite la necesidad de la reducción y no se perjudique a la infraestructura ferroviaria.

En los túneles, la zona de protección comprenderá el área limitada por dos líneas imaginarias situadas a 20 m desde la proyección vertical de la cara externa de cada uno de sus hastiales.

Los terrenos comprendidos en la zona de protección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.

En la zona de protección sólo pueden realizarse obras, instalaciones y usos compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste puede utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria, y en particular para

cumplir los fines expresados en el artículo 26 del reglamento del sector ferroviario, todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones que pudieran proceder.

Cuantas obras se realicen en la zona de protección para salvaguardar paisajes o construcciones, o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

En la zona de protección pueden realizarse cultivos agrícolas sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación.

La plantación de arbolado puede autorizarse solamente en el caso de que no perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni origine inseguridad vial en los pasos a nivel. Por lo que se refiere exclusivamente a la normativa sectorial, la autorización para la tala de arbolado sólo es denegable cuando pueda perjudicar al ferrocarril por variar el curso de las aguas, producir inestabilidad de taludes o por otras razones fundadas que lo justifiquen. No obstante, en todos los casos será también necesaria la licencia municipal cuando así venga establecido en estas normas.

Los cerramientos que pretendan realizar los propietarios de terrenos incluidos en la zona de protección y calificados como suelo no urbanizable o urbanizable no delimitado, precisan, además de la correspondiente licencia municipal, que se otorgará o denegará en los términos establecidos por estas normas, la autorización de la empresa titular de la línea, que puede establecer condiciones en relación con el tipo de cierre a realizar.

Las líneas de baja tensión, telefónicas y telegráficas pueden autorizarse dentro de la zona de protección siempre que la distancia del poste a la arista de pie del terraplén o del desmonte no sea inferior a vez y media su altura. Las torres precisas para la prestación de servicios de telecomunicaciones por las empresas habilitadas para ello, pueden ser instaladas, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, dentro de las zonas de dominio público y de protección, siempre que la distancia mínima entre la base de la infraestructura y la arista exterior de la plataforma sea superior a una vez y media la altura de aquéllas.

En la zona de protección sólo son autorizables las conducciones subterráneas correspondientes a la prestación de servicios públicos de interés general y las vinculadas a éstos, y ello siempre que no haya otra alternativa de trazado; se situarán, en todo caso, lo más lejos posible de la línea ferroviaria.

En las construcciones e instalaciones ya existentes sólo pueden realizarse obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que comporten pueda ser considerado a efectos expropiatorios. Tales obras requieren la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que puedan resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

Con independencia de la autorización sectorial, siempre que proceda en función del tipo de actuaciones a desarrollar, deberá obtenerse la licencia municipal, que se otorgará o denegará de acuerdo con lo expresado en estas normas y en la legislación urbanística.

c) Línea límite de edificación: constituida por una franja de terreno a cada lado de la línea ferroviaria, situada a 50 m de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Cuando, por ser muy amplia la proyección horizontal de la explanación, la línea límite así definida quede dentro de la zona de dominio público, se desplazará hasta el borde exterior de ésta.

En suelo urbano y urbanizable delimitado, la distancia indicada en el párrafo anterior se reducirá a 20 m, aunque el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá determinar reglamentariamente una magnitud menor en función de las características de las líneas.

En suelo no urbanizable y urbanizable no delimitado que pase a tener la condición de urbanizable delimitado, operará la distancia genérica de 50 m, salvo que los administradores de infraestructuras ferroviarias determinen otra distinta por razones geográficas o socioeconómicas.

Por estas mismas razones, y previo informe de la Comunidad Autónoma y del Ayuntamiento, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana también puede determinar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general en tramos completos y de longitud significativa de determinadas líneas ferroviarias, zonas o áreas determinadas.

Los administradores generales de infraestructuras podrán reducir la línea límite de edificación en un punto concreto para realizar una obra de interés general, a solicitud del interesado, con informe favorable del Ayuntamiento, y siempre que no se perjudique a la infraestructura ferroviaria, sea compatible con la previsión de construcción de nuevas infraestructuras y se adopten las medidas pertinentes de control del riesgo.

La línea límite de edificación no se aplicará en los siguientes casos:

a) En los túneles y en líneas férreas soterradas o cubiertas con losas.

b) Cuando la obra a ejecutar sea un vallado, un cerramiento o un muro de contención o de sostenimiento de desmontes y terraplenes que beneficien la seguridad para el ferrocarril.

c) Para la construcción o instalación de terminales de transporte no ferroviarias o estaciones de autobús o de tranvía que configuren un núcleo de intercambio modal de transporte.

d) Para las construcciones o instalaciones de servicio señaladas en el artículo 42 de la ley del sector ferroviario y las instalaciones de mantenimiento pesado de vehículos ferroviarios.

e) Para edificaciones provisionales o desmontables que no requieran ningún tipo de cimentación y para instalaciones desmontables.

En el suelo comprendido entre el final de la zona de dominio público y la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias puede solicitar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana la ex-

propiación de bienes que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de su ocupación, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.

En el suelo comprendido entre la línea ferroviaria y la línea límite de la edificación queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la ley del sector ferroviario.

En el área comprendida entre el final de la zona de dominio público y la línea límite de edificación, sólo pueden autorizarse cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Los demás tipos de cerramiento sólo pueden autorizarse al exterior de la línea límite de edificación. La reconstrucción de cerramientos existentes ha de atenerse a las mismas condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo que se trate de operaciones de mera reparación y conservación.

Dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación, no se autorizará el tendido de nuevas líneas eléctricas de alta tensión.

Sí pueden realizarse, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación.

Así mismo, el administrador de infraestructuras ferroviarias puede autorizar dentro de esta área la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos de superficie, isletas o zonas ajardinadas anejas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación.

### Artículo 6.3.11. Protección ambiental

1. Con carácter previo a su aprobación, deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, regulado por el capítulo I del título I de la ley 11/2014, de prevención y protección ambiental de Aragón, en los términos y por el procedimiento contemplados en esta ley y el resto de la normativa que resulte de aplicación, los planes, los programas y sus modificaciones que adopten o aprueben las administraciones autonómica o local, cuya elaboración exijan una disposición legal o reglamentaria o un acuerdo del Gobierno de Aragón, y que se encuentren en uno de los siguientes casos:

a) Que se vayan a desarrollar en el futuro con proyectos que deban someterse a evaluación de impacto ambiental y se refieran a agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.

b) Que requieran evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación de patrimonio natural y biodiversidad.

c) Que, aun requiriendo en principio evaluación ambiental estratégica simplificada, se sometan a la ordinaria porque así lo decida el órgano ambiental de acuerdo con lo establecido en la ley de prevención y protección ambiental.

2. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso con alcance local de zonas de reducido ámbito territorial.

c) Planes y programas distintos a los previstos en el apartado anterior que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos y puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

3. Se someterán al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del planeamiento urbanístico, regulado por el capítulo I del título I de la ley 11/2014, los siguientes instrumentos:

a) Las modificaciones del plan general de ordenación urbana que...

— establezcan el marco para la posterior autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo;

— requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000, o

— afecten a la ordenación estructural por alteración de la clasificación, categoría o regulación normativa del suelo no urbanizable o por alteración del uso global de una zona o sector de suelo urbanizable.

b) Los planes especiales, de desarrollo del plan general o independientes, que tengan por fin el desarrollo de los sistemas generales, el establecimiento y la coordinación de infraestructuras territoriales básicas, o la protección del medio ambiente, de la naturaleza o del paisaje.

c) Aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos, en principio, a evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando así lo determine el órgano ambiental.

4. Se someterán al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del planeamiento urbanístico, regulado por el capítulo I del título I de la ley 11/2014, los siguientes instrumentos:

a) Las modificaciones del plan general de ordenación urbana que...

— afecten a su ordenación estructural, pero no estén incluidas en los supuestos contemplados en la letra (a) del anterior apartado 3.º.

— afecten a sólo a su ordenación pormenorizada y posibiliten la tramitación de proyectos sometidos a evaluación ambiental, o

— afecten a la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable o urbanizable, y no estén incluidas en los supuestos contemplados en la letra (a) del apartado 3.º.

b) Los planes parciales y especiales no recogidos en el apartado 3.º, cuando las determinaciones del plan general que desarrollan no se hubieran sometido a evaluación ambiental estratégica.

c) Las modificaciones de los planes parciales y especiales que posibiliten la tramitación de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental.

5. Se someterán al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria, regulado por el capítulo II del título I de la ley 11/2014, los siguientes proyectos, públicos o privados:

a) Los que prevean en la realización de las obras, instalaciones o de cualquier otra actividad comprendida en el anejo I de dicha ley, modificado por el real decreto 445/2023, de 13 de junio.

b) Los que modifiquen proyectos ya autorizados incluidos en el anejo I o en el II, cuando la modificación supere, por sí sola, alguno de los umbrales establecidos en el anejo I.

c) Los sometidos, en principio, a evaluación de impacto ambiental simplificada, cuando así lo determine el órgano ambiental o lo solicite el promotor.

6. Se someterán al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, regulado por el capítulo II del título I de la ley 11/2014, los siguientes proyectos, públicos o privados:

a) Los comprendidos en el anejo II de dicha ley, modificado por el real decreto 445/2023, de 13 de junio.

b) Los que, aun sin estar incluidos en los anejos I o II, puedan afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a espacios protegidos de la Red Natura 2000.

c) Los que modifiquen otros ya autorizados, ejecutados o en ejecución que estén incluidos en los anejos I o II, cuando puedan perjudicar significativamente al medio ambiente por afectar a espacios protegidos por la Red Natura 2000, afectar sensiblemente al patrimonio cultural o elevar significativamente las emisiones a la atmósfera, el consumo de recursos naturales, los vertido a cauces de aguas residuales, la generación de residuos o el peligro de éstos.

d) Los proyectos comprendidos en el anejo I de la ley que sirvan, exclusiva o principalmente, para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos, cuando la duración del proyecto no supere los dos años.

7. Los proyectos que deba autorizar o aprobar la Administración General del Estado se regirán por lo dispuesto en la legislación básica estatal sobre evaluación de impacto ambiental, sin perjuicio del informe del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma previsto por la ley 11/2014.

8. Se someterán al procedimiento de evaluación ambiental, regulado por el título II de la ley 11/2014, los proyectos, públicos o privados, relativos a obras, instalaciones o cualquier otra actividad que, a título individual o en combinación con otros proyectos, tengan incidencia en las zonas ambientalmente sensibles enumeradas en la ley, y que no se encuentren sometidos ni al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ni al de calificación ambiental. Se entenderá que un proyecto tiene incidencia en una zona ambientalmente sensible cuando se dé alguna de las siguientes condiciones:

a) Que pueda afectar a los espacios de la Red Natura 2000, sin tener relación directa con la gestión o conservación del lugar o sin ser necesario para ella.

b) Que se desarrolle en un espacio natural protegido o en su zona periférica de protección, o bien en el ámbito territorial de un plan de ordenación de los recursos naturales, y requiera informe preceptivo o autorización de contenido ambiental.

c) Que se desarrolle en el ámbito de aplicación de los planes previstos en la normativa reguladora de conservación de especies amenazadas y requiera informe preceptivo o autorización de contenido ambiental.

d) Que se desarrolle y pueda afectar de forma apreciable a los humedales de importancia internacional incluidos en el convenio de Ramsar o a los humedales singulares de Aragón.

e) Que se desarrolle en una «zona núcleo» o en una «zona tampón» o de amortiguamiento de una reserva de la biosfera.

f) Que se desarrolle en las áreas naturales singulares de Aragón contempladas en la legislación de espacios naturales protegidos, cuando dispongan de normas de declaración o instrumentos de planificación específicos aprobados, y siempre que estas normas exijan informe preceptivo o autorización de contenido ambiental.

9. Se someterán al régimen de autorización ambiental integrada, regulado por el título III de la ley 11/2014, la construcción, el montaje, la explotación, el traslado o la modificación sustancial de las instalaciones de titularidad pública o privada donde se desarrolle alguna de las actividades industriales contenidas en el anejo IV de dicha ley, con excepción de las instalaciones o partes ellas utilizadas para la investigación, desarrollo y experimentación de nuevos productos y procesos.

10. Se someterán al régimen de licencia ambiental de actividades clasificadas, regulado en el título IV de la ley 11/2014, la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de las actividades clasificadas de titularidad pública o privada, entendiéndose por tales aquellas que merezcan la consideración de molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente y peligrosas con arreglo a la legislación específica.

11. Con carácter previo al comienzo de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada o licencia ambiental de actividades clasificadas, deberá obtenerse la licencia de inicio de actividad regulada en el título V de la ley 11/2014.

12. No podrá concederse aprobación, licencia ni autorización para las obras, las instalaciones y los usos del suelo que requieran evaluación ambiental o evaluación de impacto ambiental sin el previo pronunciamiento favorable, o en su caso declaración de que no es necesaria la evaluación, por parte del órgano competente en materia de medio ambiente, en los términos contenidos en la legislación específica, viniendo obli-

gado el promotor a cuantas condiciones se imponga en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

### Artículo 6.3.12. Desarrollo de las condiciones de protección

1. Además de los instrumentos previstos en la ley de ordenación del territorio de Aragón, como las directrices parciales y sectoriales, y en la legislación medioambiental, como los planes de ordenación de los recursos naturales, en desarrollo de las previsiones del plan en esta clase de suelo podrán formularse:

a) Planes especiales para la protección de huertas, cultivos y espacios forestales y en general de mejora del medio físico rural, según lo previsto en el artículo 62 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

b) Planes especiales para el desarrollo del plan general, referidos a los sistemas generales, o a la protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje, según lo previsto en el artículo 64 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

2. Los planes especiales que se formulen al amparo de lo dispuesto en el apartado anterior no podrán alterar en ningún caso los usos característicos asignados por el plan general, si bien, en la medida de su alcance, podrán regular las condiciones de los usos compatibles que éste autoriza.

En todo caso deberá justificarse que se respetan las determinaciones del plan general en relación con el régimen de protección de las categorías del suelo no urbanizable que resulten afectadas.

## Sección segunda: CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

### I. PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL

### Artículo 6.3.13. Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural el conjunto de los espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

Se incluyen en esta categoría tanto las áreas naturales cuyos valores susceptibles de protección están bien conservados o han sido víctimas de una degradación poco acusada, como aquellos cuyos que han sufrido un deterioro ecológico que les hace merecer actuaciones de regeneración.

Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En este caso, deberán satisfacer las presentes normas con independencia de cuantos requisitos y condiciones establezca dicha legislación. En caso de incompatibilidad, prevalecerá el contenido de ésta.

2. El suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías sustantivas:

a) Sotos, galachos y riberas fluviales.

b) Cauces y canales de crecida.

c) Masas arbóreas y terrenos forestales naturales.

d) Montes y suelos de repoblación forestal.

e) Protección de vaguadas y barrancos.

f) Protección del suelo estepario.

g) Otros espacios naturales de interés.

Se define, además, una categoría adjetiva (h), correspondiente a las zonas de especial conservación y lugares de importancia comunitaria (ZEC/LIC) y a las zonas de especial protección para las aves (ZEPA), que se superpone a las restantes categorías del suelo no urbanizable, afectándolas con las especificidades derivadas de la catalogación.

3. El grupo a) está integrado por los sotos, galachos y riberas fluviales, elementos constitutivos de un conjunto de ecosistemas de interés máximo por su función ecológica e hidráulica. Esta categoría comprende bandas de protección de las riberas que incluyen el dominio público (pendiente de deslinde por la Confederación Hidrográfica del Ebro), sotos lineales y el espacio de huertas más inmediato.

4. El grupo b) está integrado por espacios que geomorfológica y ecológicamente forman parte del río, por los que discurre el agua desbordada del cauce ordinario durante las avenidas más importantes. Salvo excepciones reflejadas en los planos de ordenación, incluye tanto los tramos de los cauces que discurren por el suelo rural como sus tramos urbanos.

5. El grupo c) está formado por los bosques espontáneos de pinus halepensis en las vertientes superiores de las muelas.

6. El grupo d) está constituido por los montes y los suelos de repoblación forestal. Se incluyen tanto los suelos de repoblación efectivamente existentes, como los terrenos en los que se considera necesaria una forestación urgente y aquellos en los que la repoblación forestal es recomendable, con vistas a la reforestación de los montes prolongadamente sobreexplotados por la ganadería y la extracción de leñas.

7. El grupo e) está integrado por las vaguadas y los barrancos. La protección se dirige a preservar su función como corredores biológicos privilegiados en razón de su carácter lineal continuo, y a prevenir riesgos graves de inundación torrencial.

8. El grupo f) corresponde a la protección de las estepas, en razón de su calidad paisajística y de la riqueza de su flora y fauna.

9. El grupo g) incluye un conjunto de espacios naturales de interés cuyas características singulares dificultan su integración en otras categorías, pero que son merecedores de la máxima protección: subsidencias kársticas con afloramiento de agua, lagunas, humedales y, con independencia de su protección como elemento de interés cultural que deriva de su condición de BIC, el Canal Imperial de Aragón.

10. La categoría adjetiva de protección de zonas de especial conservación y lugares de importancia comunitaria (ZEC/LIC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA) recoge las áreas geográficas delimitadas por la Diputación General de Aragón con estas denominaciones y presentadas como tales ante la Unión Europea para definir la configuración de la red ecológica Natura 2000 (directiva de hábitats 92/43/CEE).

La definición de esta categoría representada en los planos del plan general está sujeta a las variaciones que durante su vigencia pudiera experimentar el catálogo de lugares de importancia comunitaria elaborado y mantenido por la Diputación General de Aragón.

11. La protección de los elementos del ecosistema natural podrá desarrollarse mediante planes especiales dirigidos a la conservación, la mejora y el fomento de los valores que motivan su protección. Los planes especiales podrán establecer:

a) La incorporación a esta clase de suelo no urbanizable de suelos no incluidos en la actual delimitación por estar alteradas sus características naturales, y la ampliación o reducción de los ámbitos de protección dentro de los suelos clasificados como no urbanizable en cualquiera de sus categorías.

b) La posible dedicación a fines científicos, recreativos o culturales de interés público relacionados con el medio natural y compatibles con éste.

c) La regulación diferenciada dentro de los suelos de esta clase en función de sus características y aptitudes con diferentes grados de protección y limitaciones de uso.

### Artículo 6.3.14. Condiciones de protección del ecosistema natural

1. En todas las categorías del suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural, se aplicarán las limitaciones específicas de uso que se indican en este artículo, mediante las que se pretenden diversos objetivos, que comprenden tanto la conservación y la mejora del ecosistema natural, como la preservación del paisaje característico de la región, el cumplimiento de los compromisos internacionales de conservación, y el fomento de los usos recreativos y culturales compatibles.

Salvo que en el futuro se establezcan limitaciones mayores por un plan de ordenación de los recursos naturales o por otros instrumentos de protección del medio ambiente o de desarrollo del plan general, en los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural regirán las normas de limitación de usos y actividades contenidas en este artículo, a reserva de las condiciones más restrictivas especificadas en los artículos 6.3.15, 6.3.17 y 6.3.18 para las categorías a), b), e), f), g) y h).

2. En relación con los usos y actividades incluidos en el artículo 6.1.6 de estas normas bajo el epígrafe de uso productivo rústico (1.a, 1.b, 1.c), se considerarán las siguientes normas:

a) Salvo lo dispuesto en la letra b) para la estepa, en ninguna de sus categorías se admiten otros usos que los vinculados a las explotaciones agrarias existentes, con la consideración de usos tolerados.

Se prohíben expresamente en todas las categorías:

— las nuevas roturaciones;

— la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural;

— las edificaciones de nueva planta, salvo lo dispuesto en la letra b) para la estepa, y

— las actividades extractivas (1.c), salvo lo indicado en el apartado 1.a) del artículo 6.3.6 de estas normas.

b) En el suelo no urbanizable especial de protección de la estepa (f), se permiten las instalaciones ganaderas de ovino y caprino, con las limitaciones generales. Sólo se admiten edificaciones de nueva planta si se destinan a estas especies y cumplen las siguientes condiciones, además de las exigidas en los artículos 6.1.19 y 6.1.20 de las normas:

— Superficie mínima de parcela de 25.000 m².

— Acceso por vía o camino público apto para el tráfico rodado.

— Ocupación máxima por las edificaciones del 10% de la superficie de la parcela, sin superar el límite establecido en el apartado 3.º del artículo 6.1.20.

— Ubicación de las construcciones de modo que afecten lo menos posible al relieve natural del terreno, razonándolo expresamente en el proyecto.

— Construcciones conformes con la normativa sectorial y de medio ambiente, integradas en el paisaje para producir el menor impacto visual, y pro-

vistas de elementos adecuados para la conservación de las especies protegidas presentes en su emplazamiento, tales como tejas adaptadas para favorecer la nidificación, muros o muretes de piedra, setos, estanques, etc.

3. En todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en el artículo 6.1.6 de estas normas bajo el epígrafe de actuaciones de interés público general (2.a, 2.b, 2.c):

a) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se permiten las actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación y mejora del medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales (2.a).

b) Las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales (2.b) seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.

c) Se prohíben expresamente en todas las categorías las actuaciones pertenecientes al epígrafe 2.c, descritas en el apartado 3.º del artículo 6.1.12.

4. En relación con los usos y actividades incluidos en el artículo 6.1.6 de estas normas bajo el epígrafe de actuaciones específicas de interés público (3.a a 3.g), se considerarán las siguientes condiciones:

a) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en todas las categorías se admitirán:

— dentro del grupo 3.c, se admiten usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc.

— dentro del grupo 3.e, se admite la implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural;

— dentro del grupo de los usos asimilables a los servicios públicos (3.g) se admiten aquellos que inevitablemente deban situarse en estos suelos.

Se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, tales como talas masivas, movimientos de tierras, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

Quedará prohibida en todas las categorías la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.

b) Se admiten, como usos tolerados, los usos actualmente existentes y legalmente autorizados pertenecientes a los grupos 3c) a 3.g) de los definidos en estas normas, con las limitaciones indicadas en el artículo 6.1.13 de estas normas para las residencias de ancianos.

c) Se prohíben expresamente los usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano (grupos 3.a y 3.b).

5. Se prohíben en todas las categorías las actividades residenciales, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales inventariadas (4.a) o, excepcionalmente, de, viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos (4.b).

6. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores, y, en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

7. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden.

### Artículo 6.3.15. Condiciones específicas de protección de sotos, galachos y riberas; cauces y canales de crecida; otros espacios naturales de interés, ZEC/LICs y ZEPAs

1. Será especialmente restrictiva la autorización de implantaciones en los grupos a), b) y g) del apartado 2.º del artículo 6.3.13 (sotos, galachos y riberas fluviales, cauces y canales de crecida, y otros espacios naturales de interés -NI-), además de todos los lugares de importancia comunitaria y zonas de especial protección para las aves, que corresponden a la categoría de máxima protección y restricción de los usos y aprovechamientos.

En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibidas, subsidiariamente, las siguientes actividades:

— Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto lo contemplado en el apartado 1.a) del artículo 6.3.6 de estas normas.

— Nuevas roturaciones y quema de vegetación.

— Vertidos a cauce público.

— Accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados.

— Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas que puedan amenazar la conservación de la reserva autóctona.

— En general, de toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad.

2. En los suelos no urbanizables de protección de sotos, galachos y riberas fluviales, y de cauces y canales de crecida se satisfarán las condiciones impuestas a los usos y

las construcciones por el reglamento de dominio público hidráulico, conforme quedó expresado en el artículo 6.3.2 de estas normas.

En ambas categorías queda prohibido todo tipo de edificación, así como aquellos vallados y construcciones permanentes que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida. Las construcciones existentes quedarán en situación fuera de ordenación.

En la regularización de cauces se evitarán obras (diques o movimientos de tierra) que destrocen zonas arboladas (chopos y otras especies de ribera) o que dificulten el acceso y la libre utilización de las márgenes. La conservación de los caudales hídricos, así como del paisaje exige la conservación del arbolado de ribera y su sustitución o reposición cuando haya desaparecido o se haya enrarecido. La forma y características de las obras de acondicionamiento de los cauces deberán ser compatibles con el desarrollo y el mantenimiento de orlas de vegetación de ribera.

En estas zonas se admitirán los usos hortícolas siempre que no interfieran con la utilización pública de las riberas y que cumplan la legislación vigente en lo que se refiere a la utilización de caudales de agua y comercialización con suficientes garantías higiénicas de producción.

En puntos específicos se podrán permitir usos especiales ligados con la utilización recreativa tradicional de dichos lugares. Estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

En terrenos de estas zonas que sean de su propiedad o donde así se hubiera convenido con el titular del dominio, el Ayuntamiento podrá ejecutar zonas recreativas compatibles con la normativa de aguas y de tratamiento fundamentalmente paisajístico, siempre que lo considere oportuno por su relación con el suelo urbano.

3. Como parte de los suelos no urbanizables de protección de sotos, galachos y riberas fluviales, el plan general delimita aquellos que fueron objeto de declaración como reserva natural por la ley 5/1991, de 8 de abril, de declaración de la reserva natural de los galachos de La Alfranca de Pastriz, La Cartuja y El Burgo de Ebro. En este ámbito, sobre las normas contenidas en el plan general prevalecerán la regulación normativa, las limitaciones de usos y las previsiones de gestión del espacio contenidas en dicha ley y en los instrumentos de protección y ordenación de los recursos naturales que la desarrollen.

4. Salvo que en sus instrumentos específicos de protección y ordenación se disponga otro régimen, en los suelos no urbanizables de protección de otros espacios naturales de interés (NI), quedarán prohibidas todas aquellas actuaciones no tiendan exclusivamente a la conservación o la mejora del estado actual y la protección y potenciación del medio. En particular, quedará prohibido todo tipo de edificación, salvo:

— Dentro del grupo 3.c de los usos vinculados a actuaciones específicas de interés público, los centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella.

— Dentro del grupo 3.e, se admite la implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

5. Todo plan o proyecto que afecte a áreas calificadas como lugares de interés comunitario y zonas de especial protección para las aves que no esté directamente relacionado con su gestión deberá someterse a la evaluación de sus repercusiones ambientales. En el caso de que, conforme a la normativa específica, el proyecto sea autorizado, se deberá asegurar la restitución de los hábitats naturales o los hábitats de las especies que pudieran ser afectados.

6. No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso pudieran concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural deberá contar con informe favorable previo del servicio municipal competente en materia de medio ambiente, en virtud del que se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

### Artículo 6.3.16. Condiciones específicas de protección de masas arbóreas, terrenos forestales y montes

1. El Ayuntamiento promoverá la preservación y mejora de las masas forestales arboladas del término municipal, favoreciendo su evolución hacia estados más avanzados de desarrollo y la formación de estructuras maduras con mayor diversidad de estratos y regeneradas en lo posible de manera natural.

Para mejorar los hábitats faunísticos, se adoptaran medidas tales como la construcción de bebederos y charcas artificiales, la instalación de cajas nido y refugios, o la habilitación de pasos de fauna bajo carreteras e infraestructuras.

2. Para evitar los procesos de erosión y desertización, y fomentar la conexión ecológica, se ampliará la superficie de monte, al menos, en los lugares así calificados por el plan general.

3. Tanto en nuevas repoblaciones como en actuaciones de restauración, se utilizarán diferentes especies autóctonas, además del pino carrasco, para favorecer la biodiversidad y la capacidad autorregenerativa de estas áreas, sus condiciones para la fauna, su riqueza paisajística y su aptitud para el esparcimiento ciudadano.

4. Dentro de las zonas forestales, se delimitarán áreas adecuadas para el uso recreativo en los terrenos menos frágiles y valiosos, y se trazarán recorridos señalizados que faciliten el acercamiento de los ciudadanos a este medio. El Ayuntamiento establecerá las limitaciones y restricciones que estime oportunas para evitar que la intensidad de uso de los espacios recreativos o los recorridos cause efectos medioambientales desfavorables.

5. Las masas forestales se integrarán en la red municipal de zonas verdes y espacios libres públicos. Se procurará la conexión entre ellas, con otros espacios naturales de interés y con el medio urbano, a través, fundamentalmente, de las vías pecuarias y caminos rurales históricos o nuevos.

### Artículo 6.3.17. Condiciones específicas de protección de vaguadas y barrancos

1. Aun cuando no se represente expresamente en planos, todos los terrenos incluidos en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural, dentro de la categoría de protección de vaguadas y barrancos, constituyen simultáneamente suelo sujeto a riesgos naturales.

2. Solamente se permiten usos y actividades de cultivo, y actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación del medio físico o sean necesarias para la protección de márgenes o para la corrección y prevención de posibles avenidas, sin construcciones permanentes.

3. Las actuaciones relacionadas con la implantación de infraestructuras generales seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.

### Artículo 6.3.18. Condiciones específicas de protección de la estepa

1. En aplicación de las directrices de actuación del plan de conservación del hábitat del cernícalo primilla (*falco naumanni*), en la reconstrucción de edificios aislados destinados a explotaciones agrarias y ganaderas, salvo explotaciones de ganadería intensiva, o vinculados a actividades de protección y mejora del medio natural, serán de aplicación obligada las siguientes normas, cuando con anterioridad tuvieran cubiertas de teja árabe:

a) Las cubiertas se reconstruirán siempre con faldones inclinados a una o más aguas.

b) Como material de cubrimiento se empleará la teja árabe.

c) Para propiciar la nidificación y acogida del cernícalo primilla, se dispondrán tejas-nido especiales, al menos a razón de una por cada 2 $m^2$ de cubierta, mediante las que, sin menoscabo de la función de protección de la cubierta frente a la lluvia, se amplíe el hueco al exterior para facilitar el acceso y la salida de las aves, y el acondicionamiento como nido del espacio interior.

En las edificaciones de nueva planta vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas (1b), salvo explotaciones de ganadería intensiva, y en las edificaciones vinculadas a actuaciones de interés público relacionadas con la protección y mejora del medio rural o natural (2a), se recomienda el cumplimiento de las condiciones anteriores para fomentar la colonización por la especie amenazada.

Se eximirán de estas obligaciones las cubiertas de grandes luces en las que sea técnicamente desaconsejable la cobertura con teja árabe. En estos casos, se habilitarán con cubiertas inclinadas de teja con tejas-nido las edificaciones anejas a la principal, de modo que quede satisfecha la máxima funcionalidad biológica.

2. En desarrollo de este artículo, el Ayuntamiento podrá promover planes especiales de protección y mejora de los terrenos esteparios del término, incorporándolos a la red municipal de zonas verdes y espacios libres públicos, así como actuaciones que mejoren su estado, disfrute y conocimiento, y entre ellas:

a) Fomento del mantenimiento de la vegetación natural en lindes y ribazos de terrenos agrícolas para favorecer a la fauna. Como cortavientos, se podrán plantar sabinas en los límites de las parcelas y bordes de caminos.

b) Creación de reservas integrales en barrancos que convenga preservar, con fines científicos, como lugares frágiles de alto valor ecológico.

c) Planes de reforestación de crestas, vales abandonadas o terrazas colgadas, con objeto de extender el bosque, aumentar la biodiversidad y proteger los suelos. Para no dañarlos, las plantaciones a realizar excluirán la preparación del terreno superficial con medios mecánicos tales como subsoladores, dando preferencia al ahoyado puntual. La distribución de la planta podrá realizarse mediante módulos de dispersión, que ayudarán a introducir en el terreno fuentes de semilla para su recuperación a medio o largo plazo.

d) Mejora de los hábitats faunísticos, para lo que, además de adaptar las construcciones a las necesidades de nidificación del cernícalo primilla, se mantendrán las balsas y bebederos tradicionales, se crearán charcas artificiales, se construirán pasos de fauna bajo carreteras e infraestructuras, etc.

e) Promoción de miradores desde los que pueda observarse el paisaje y la fauna esteparios.

f) Creación de recorridos señalizados para peatones y ciclistas, que enlacen puntos de interés y estén provistos de zonas de descanso sombreadas y, si fuera posible, de fuentes.

g) Formación de pequeñas zonas de estacionamiento en puntos de acceso a la estepa, desde los que arranquen recorridos señalizados.

## II. PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO

### Artículo 6.3.19. Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario el conjunto de los terrenos que se considera necesario preservar del proceso urbanizador en razón de su productividad agraria, ganadera o extractiva, actual o potencial.

2. Constituyen el suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario los terrenos incluidos en las siguientes categorías sustantivas:

i) Áreas de protección de la huerta honda.

j) Suelos del regadío alto tradicional.

k) Suelos del secano tradicional.

l) Vales.

### Artículo 6.3.20. Suelo de protección de la huerta honda

1. Se califican como suelo de protección de la huerta honda llanuras aluviales coincidentes con las terrazas bajas, que constituyen terrenos, ricos y evolucionados, regados por acequias tradicionales y dedicados históricamente al cultivo de hortalizas.

2. Los usos y edificaciones autorizados en los suelos calificados como protección de la huerta honda se ajustarán a las mismas normas contenidas en el artículo 6.3.14 para el ecosistema natural con carácter general, con las siguientes salvedades:

a) Se permiten los usos de cultivo y las explotaciones agrarias, cuando estén dedicadas a la producción hortofrutícola y forrajera. Los usos agrarios de distinto tipo ya existentes tendrán la condición de tolerados.

Sólo se autorizarán las promociones de huertos familiares con lotes de superficie inferior a la mínima señalada en el artículo 6.1.4, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

— El terreno donde se promuevan no tendrá una superficie inferior a 10.000 $m^2$, salvo que un instrumento de segundo grado establezca otra mayor.

— En defecto de una regulación de segundo grado, las parcelas que se delimiten no tendrán menos de 50 $m^2$ ni más de 500.

— La propiedad del terreno será única.

— El cultivo de los huertos se producirá de acuerdo con contratos de arrendamiento o fórmulas que no impliquen reconocimiento de título permanente de los cultivadores sobre porciones concretas del terreno. En cualquier caso, supondrán un derecho personal y no real.

— No se admitirá la ejecución de ningún tipo de edificaciones individuales en las parcelas, debiendo habilitarse para guardar los aperos construcciones colectivas, exteriores al suelo adjudicado a cada cultivador, con una superficie construida no superior a 5 $m^2$ por parcela ni al 5% de la superficie del terreno, y altura no mayor de 2'50 m. Dichas construcciones deberán cumplir las condiciones impuestas por los artículos 6.1.19 y 6.1.20 de estas normas, salvo que el plan especial determine otras distintas.

— No se admitirá la instalación en las parcelas de caravanas, tiendas de campaña, casetas prefabricadas o móviles, construcciones no autorizadas, estacionamientos permanentes de vehículos y cualquier otro uso no acorde con el fin del cultivo hortofrutícola.

Estos huertos podrán ser cultivados por cualesquiera personas que reúnan las cualidades subjetivas especificadas por la entidad titular. En el trámite de autorización de la actuación, el Ayuntamiento valorará cada propuesta, denegándola cuando considere que deriva un riesgo de formación de núcleo de población, de parcelación por debajo de las superficies prescritas por las normas, de deterioro de la salubridad pública o del entorno, o que, añadida a otras actuaciones anteriores, puede producir una trituración excesiva de los usos del suelo.

b) Se permite el mantenimiento y transformación de la edificación rural tradicional y de las ampliaciones amparadas en licencia urbanística de que hubiera sido objeto después de 1959, con destino a su uso original o a los indicados en el artículo 6.2.3,g de estas normas, siempre que éstos se consideren adecuados en razón del tipo y volumen del edificio y de su posición en el territorio, y que se satisfagan las condiciones impuestas en dicho artículo a esta clase de edificios.

En fincas superiores a la parcela mínima edificable que contengan edificación rural tradicional, el Ayuntamiento podrá admitir la legalización de construcciones realizadas entre 1959 y 2001 cuando se destinen a usos permitidos por el plan general, se satisfagan las condiciones impuestas por el artículo 6.1.19 de estas normas, la superficie construida después de 1959 no supere a la construida antes, e informen favorablemente los servicios competentes, y entre ellos el de medio ambiente y, si procediera, la comisión de protección del patrimonio histórico-artístico.

c) Cría de invertebrados (helicicultura, apicultura, mariposas…) compatible con los valores de la huerta, siempre que no haya nuevas edificaciones, los elementos construidos sean reversibles y se verifique una correcta integración paisajística.

3. En todos los proyectos de obras que se presenten a trámite en esta zona deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del riesgo de inundación y se indiquen, con la debida justificación, las medidas adoptadas en relación con él.

4. Como parte de los suelos no urbanizables de protección de la huerta honda, el plan general delimita aquellos que fueron objeto de declaración como reserva natural por la ley 5/1991, de 8 de abril, de declaración de la reserva natural de los galachos de La Alfranca de Pastriz, La Cartuja y El Burgo de Ebro. En este ámbito, sobre las normas contenidas en el plan general prevalecerán la regulación normativa, las limitaciones de usos y las previsiones de gestión del espacio contenidas en dicha ley y en los instrumentos de protección y ordenación de los recursos naturales que la desarrollen.

### Artículo 6.3.21. Suelo de protección de las vales

1. Los suelos de protección del ecosistema productivo agrario cartografiados como vales son valles de fondo plano y laderas generalmente muy inclinadas integrados en el medio estepario, y mayoritariamente dedicadas a cultivos de secano.

2. Los usos y edificaciones autorizados en los suelos calificados como protección de las vales se ajustarán a las mismas normas contenidas en los artículos 6.3.14 y 6.3.18 para el ecosistema natural estepario, con las siguientes salvedades:

a) Se permiten los usos de cultivo y las explotaciones agrarias.

b) En razón de los riesgos de inundación torrencial concurrentes y del riesgo de hundimientos locales del suelo, se prohíben aquellas construcciones e instalaciones que pudieran interrumpir la circulación natural del agua, y, en particular, cualquier tipo de edificaciones, salvo las de carácter agropecuario que no incluyan vivienda, se emplacen en las márgenes de la val y no ocupen más de un décimo de la anchura de su fondo.

3. En todos los proyectos de obras que se presenten a trámite en esta zona deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del riesgo de inundaciones y se indiquen, con la debida justificación, las medidas adoptadas en relación con él.

### Artículo 6.3.22. Condiciones en el suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario en el regadío alto y en el secano tradicional

1. En los suelos de protección del ecosistema productivo agrario en regadío alto y en el secano tradicional, se permiten los usos de todos los grupos (1, 2, 3 y 4) definidos en el artículo 6.1.6, con las condiciones generales y de protección establecidas por estas normas, exclusión de todas las actividades no reguladas por ellas, y con las siguientes salvedades:

a) De las actividades pertenecientes al grupo de usos productivos rústicos (grupo 1 del artículo 6.1.6), en el suelo perteneciente al regadío tradicional no se permiten las actividades extractivas (1.c), sin perjuicio de lo expresado en el párrafo siguiente.

Las actividades extractivas legalmente autorizadas que existieran en el suelo perteneciente al regadío tradicional en el momento de la aprobación inicial de la revisión del plan general [27 de mayo de 1999] podrán seguir ejerciéndose en los términos establecidos en sus autorizaciones, con la obligación de ejecutar los correspondientes planes de restitución del medio una vez extinguida la actividad. En el caso de que en esa fecha contaran con todas las autorizaciones sectoriales exigibles, pero no con la licencia municipal, podrán obtener ésta por el procedimiento señalado en el artículo 6.3.6 de estas normas, bajo la condición de la aprobación y posterior ejecución de un plan de restauración del espacio natural afectado. El resto de las extracciones de áridos existentes se considerarán usos no tolerados.

En el suelo de protección del regadío alto, podrán promoverse huertos familiares con lotes de superficie inferior a la mínima señalada en el artículo 6.1.4 cuando se cumplan las condiciones establecidas para esta modalidad de cultivo en el suelo de huerta honda.

b) De las actividades pertenecientes al grupo de actuaciones específicas de interés público (grupo 3 del artículo 6.1.6; artículo 6.1.13), en el suelo perteneciente al regadío tradicional no se permiten las siguientes:

— Todas las actividades descritas en el epígrafe 3.b) del artículo 6.1.13 (industrias nocivas, insalubres o peligrosas; almacenamiento, vertido o tratamiento de desechos; industrias de carácter extractivo a pie de yacimiento…)

— De los usos descritos en el epígrafe 3.c del artículo 6.1.13, se prohíben los circuitos de motor.

c) Se tendrá en cuenta la unidad mínima de cultivo aplicable en cada caso y las condiciones de parcela de estas normas según pertenezcan los terrenos al secano o al regadío tradicional.

2. La edificación en el suelo perteneciente al secano tradicional deberá satisfacer las mismas condiciones detalladas en el artículo 6.3.18 para el suelo de protección del ecosistema natural estepario, en atención a la preservación y mejora del hábitat del cernícalo primilla.

## III. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL EN EL MEDIO RURAL

### Artículo 6.3.23. Suelo de protección del patrimonio cultural

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural en el medio rural aquellos terrenos en los que es necesario establecer condiciones específicas de protección por concurrir valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o culturales.

2. En esta categoría sustantiva se incluyen los siguientes elementos:

a) bienes de interés cultural,

b) elementos catalogados,

c) edificaciones rurales tradicionales de interés,

d) yacimientos arqueológicos y paleontológicos,

e) molinos, azudes, caminos y otros elementos con interés histórico de ingeniería e infraestructura hidráulica, de comunicaciones, agraria, etc.

Aun cuando no se representen expresamente como pertenecientes a esta categoría en los planos del plan general, se considerarán incluidos en ella a todos los efectos los elementos construidos dispersos en el territorio rural que ostenten declaración o incoación como bienes de interés cultural, los incluidos en el catálogo de edificios y conjuntos de interés anejo al plan general, y los recogidos por el inventario de edificación tradicional en el medio rural.

Así mismo, se considerarán pertenecientes a esta categoría los elementos que el anejo 11 de la memoria incluye en las relaciones de recorridos estructurantes de la red de caminos rurales, y de yacimientos arqueológicos situados en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de que dichas relaciones carezcan de carácter exhaustivo, a reserva de su desarrollo en ulteriores instrumentos de análisis y protección.

3. Los suelos incluidos en esta categoría no podrán soportar más actividades que las relacionadas con la protección, conservación, utilización, mejora, o valorización de los bienes protegidos, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial que sea de aplicación, en el capítulo 3.2. de estas normas (régimen general de los edificios y conjuntos protegidos), en la sección primera del capítulo 6.2 (edificación tradicional), y, en su caso, en el capítulo 8.2 (condiciones de los sistemas).

## IV. TRANSICIÓN AL TRAMO URBANO DEL EBRO

### Artículo 6.3.24. Áreas de transición al tramo urbano del Ebro

1. En los planos del plan general se representan las zonas de suelo no urbanizable especial calificadas como áreas de transición al tramo urbano del Ebro, constituidas por aquellas llanuras aluviales cuya localización y funciones en el modelo territorial como espacio natural vinculado a la estructura urbana requieren proteger y potenciar dicho medio junto con la posibilidad de realizar actuaciones de interés público al servicio de los ciudadanos. En estas áreas, el plan general no sólo concede especial protección a las cualidades productivas del terreno, sino a sus funciones cultural y paisa-

jística, en razón de las cuales se considera preciso mantener o recuperar los cultivos que han prevalecido históricamente.

2. Estas zonas están sujetas a desarrollo mediante planes especiales de protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación, modalidad prevista por la ley de urbanismo de Aragón.

Cada plan especial afectará a una o más zonas completas calificadas por el plan general como suelo de transición al tramo urbano del Ebro, por lo que no podrá formularse ninguno cuyo ámbito linde con terrenos exteriores de esa misma calificación.

Los planes especiales de zonas de transición al tramo urbano del Ebro incluirán en la ordenación los suelos intermedios con el cauce del río que el plan general califica como no urbanizables de protección del ecosistema natural (SNU EN) en las categorías de cauces y canales y de sotos y riberas, para perfeccionar la ordenación establecida por el plan general y la integración con el suelo de transición. No podrán preverse sobre aquellos suelos edificaciones, instalaciones o actividades que contradigan la normativa del plan general.

3. A través de estos planes especiales, se regularán las condiciones para la regeneración y mejora de los terrenos rústicos y el establecimiento de las zonas verdes y espacios libres públicos, los equipamientos comunitarios y los servicios que se consideren adecuados para la revitalización del ámbito y su disfrute por los ciudadanos.

Con las excepciones previstas en el apartado 7.º, cuando se prevea incorporar al dominio público los suelos donde hayan de emplazarse las dotaciones, actividades y servicios previstos, se calificarán como sistema general no urbanizable de mejora del medio rural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.2.42 de estas normas.

4. Todo el suelo calificado por el plan general como transición al tramo urbano del Ebro que el plan especial no destine a dotaciones públicas deberá dedicarse a actividades agrarias, con las limitaciones establecidas por el artículo 6.3.20 de estas normas para la huerta honda y las matizaciones que establezcan las normas del plan especial en atención a la naturaleza concreta de los terrenos.

5. El plan especial podrá admitir las actividades recreativas, culturales, hosteleras o de venta de productos relacionados con la horticultura que se vinculen al disfrute de la huerta y no contradigan su naturaleza ni alteren su sosiego, en fincas de propiedad particular que cuenten con construcciones rurales que se prevea mantener, y siempre que los planos de calificación atribuyan esos usos directamente o las normas permitan su implantación futura mediante el procedimiento de autorización de la declaración de interés público específico. Fuera de este caso y de las actividades permitidas por aplicación del artículo 6.3.20, sólo se admitirán dichos usos en suelos pertenecientes al sistema general de mejora del medio rural, en los términos especificados en el artículo 8.2.42.

6. El plan especial y los consiguientes proyectos de ejecución mantendrán las redes históricas de caminos rurales y de acequias, la estructura general de la parcelación agraria y todos aquellos elementos tradicionales vinculados a la explotación primaria del suelo, preservando su funcionalidad, aprovechando y potenciando sus valores paisajísticos y utilizándolos como elementos estructurales del conjunto.

La red de caminos rurales se ampliará donde sea necesario, en tramos o en anchura, adecuándola para usos de paseo a pie o en bicicleta y para actividades deportivas y recreativas al aire libre que no resulten agresivas. El plan adelantará las determinaciones básicas referidas a su pavimentación, plantación de setos y arbolado, ejecución de infraestructuras e instalaciones complementarias, habilitación de zonas de recreo o picnic en las márgenes, señalización, etc.

Para preservar su función paisajística y biológica, no se permitirá el entubado de las acequias que recorren la huerta salvo casos singulares concretados y justificados por el plan especial. Cuando se proceda al revestimiento de sus cajeros u otras actuaciones de mejora de la eficacia hidráulica de los cauces, deberán emplearse alternativas que compaginen su mejor funcionamiento hidráulico con el aporte hídrico a la vegetación acompañante. Como norma general, las acequias mantendrán su titularidad actual.

7. Los planes especiales determinarán la adquisición por el Ayuntamiento de una superficie de suelo, que calificarán como sistema general no urbanizable de mejora del medio rural, no inferior al 10% ni superior al 35% de la superficie del ámbito calificado por el plan general como transición al tramo urbano del Ebro.

No se consideran incluidos en dichos porcentajes los suelos pertenecientes a la red de caminos rurales y otras dotaciones de titularidad pública en el momento de la aprobación del plan especial. La superficie derivada de aplicar el índice máximo del 35% podrá ampliarse con terrenos que, aun pasando a titularidad pública y clasificándose por ello como sistemas generales o dotaciones locales:

- Se destinen a la ampliación del campus de la Facultad de Veterinarias o se integren en el subsistema de las áreas de investigación agroganadera y nutricional de la Universidad de Zaragoza.
- Se destinen, en la huerta de Las Fuentes, a zonas verdes, huertos urbanos, equipamientos y dotaciones al servicio de la población vecina, con la calificación procedente, siempre que se emplacen entre la ronda de la Hispanidad y el ferrocarril paralelo.

Si los suelos calificados como transición al tramo urbano del Ebro en la huerta de Las Fuentes y junto a la desembocadura del Gállego se desarrollaran mediante un solo plan especial, las limitaciones establecidas en este apartado se cumplirán conjuntamente.

8. Además del suelo calificado como sistema general de mejora del medio rural, los planes podrán delimitar áreas de tanteo y retracto para la futura adquisición de terrenos destinados a la mejora agraria del área, y en particular a la formación de lotes cedidos a terceros para la práctica de la horticultura ecológica. Ni estos suelos ni otros que pudiera adquirir la administración en el mercado libre y sin darles una calificación específica contarán en el máximo del 35% señalado más arriba.

9. Los planes especiales situarán preferentemente las instalaciones donde hayan de emplazarse actividades tendentes a reforzar la relación entre la huerta y la ciudad a lo largo de las zonas de contacto, sobre todo si implican la construcción de edificios de carácter permanente.

Los demás elementos del sistema general de mejora del medio rural serán fácilmente accesibles desde los caminos que recorren la huerta.

10. En las áreas que el plan especial prevea mantener como propiedad privada y dentro de un principio general de respeto por la estructura tradicional de la huerta, podrá contemplarse la reordenación parcelaria con el fin de racionalizar los cultivos, agrupar fincas dispersas del mismo propietario o favorecer el traslado a otros terrenos de agricultores profesionales cuyas fincas actuales deban incorporarse al dominio público para satisfacer los objetivos del planeamiento.

11. En los terrenos calificados como zonas de cultivo privado, el plan especial podrá permitir la implantación de huertos familiares que cumplan al menos las condiciones establecidas para estas promociones en el suelo de huerta honda.

12. Las edificaciones e instalaciones asociadas a las nuevas actividades públicas o privadas que el plan especial prevea implantar en su ámbito conservarán y respetarán las especies arbóreas autóctonas propias de la ubicación, adaptándose al ambiente y al paisaje en que se sitúan.

13. Salvo justificación expresa contenida en el plan especial, referida a situaciones y usos concretos, se prohibirá la construcción de tapias, cercas o vallas para el cierre de parcelas de huerta.

Se prohíbe también el uso de vivienda en cualquiera de sus modalidades, salvo el mantenimiento y transformación de la vivienda rural tradicional, y las que pudieran destinarse al alojamiento de guardias, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en las dotaciones ordenadas por el plan especial.

14. Cuando el suelo de transición al tramo urbano del Ebro que se ordene sea inmediato a sistemas generales no urbanizables calificados por el plan general, el plan especial podrá reordenar los límites mutuos siempre que de ello no derive una modificación de la superficie de esos sistemas generales.

15. El plan especial comprenderá al menos la siguiente documentación:

a) Memoria descriptiva y justificativa, acompañada de los estudios complementarios que sean precisos, y en particular los del estado de la propiedad, los aprovechamientos y las construcciones existentes en su ámbito.

b) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.

c) Normas que regulen la protección, recuperación o revitalización del medio rural, de la naturaleza y del paisaje; los usos del suelo; la ejecución de obras de infraestructura, tratamiento de los espacios públicos y construcción, y demás cuestiones relacionadas con su objeto.

d) Estudio económico y financiero.

16. En tanto no se redacten los planes especiales previstos, los suelos de esta categoría se equipararán, a efectos de su regulación, al suelo no urbanizable especial de protección de la huerta honda.

## V. PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS

### ARTÍCULO 6.3.25. SUELO DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

1. En los planos del plan general se grafía el suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras, definido en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y a la salvaguardia de la función de las vías de comunicación y transporte por carretera, autovía o autopista, ferrocarriles, canales y demás infraestructuras territoriales existentes o previstas con exigencias de esta naturaleza.

2. En esta categoría sustantiva del suelo no urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

a) El régimen jurídico, de uso y de edificación del suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (carreteras, ferrocarriles, cauces u otras).

b) Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección (protección del ecosistema natural, del ecosistema productivo agrario…) conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente, salvo lo dispuesto en la letra f) de este apartado.

c) En las fincas afectadas parcialmente por zonas de protección del sistema de comunicaciones, la superficie incluida dentro de ésta se computará para determinar la superficie construida máxima, conforme a lo indicado en el artículo 6.1.19 de estas normas, pero no a efectos de verificación de la superficie mínima de parcela para la segregación o la edificación, conforme a lo expresado en el artículo 6.1.4; se exceptúa de esta última limitación la implantación de los usos contemplados por la letra f) de este apartado, caso en el que la parte de la parcela incluida en la franja de protección podrá considerarse también a efectos de verificación de la condición de parcela mínima edificable. Los usos y edificaciones exteriores a la zona de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras deberán ajustarse a las limitaciones adicionales que resulten de la legislación a que se refiere el apartado a), y la edificación guardará las distancias que dicha legislación señale al trazado de la infraestructura de que se trate. Para las vías de comunicación previstas en el plan, esta distancia será como mínimo de 10 m al límite de la zona de protección establecida, salvo lo dispuesto en la letra f) de este apartado.

d) En las fincas totalmente exteriores a las zonas de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras, pero lo suficientemente próximas para ver-

se afectadas por las limitaciones establecidas por la legislación sectorial, los usos y las edificaciones deberán ajustarse a ellas.

e) Una vez expropiados u obtenidos los terrenos para su vinculación a la infraestructura de que se trate, podrán destinarse a los usos y edificaciones al servicio de dicha infraestructura, en las condiciones señaladas en estas normas para los vinculados a las infraestructuras u obras públicas.

f) En las zonas de protección de vías existentes que sean lindantes con suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario en el regadío o en el secano tradicional, se permiten gasolineras y puestos de socorro y primeros auxilios (incluidos en el grupo 2c de los definidos en el artículo 6.1.6), en las condiciones que señale la administración competente, y en las dadas por estas normas.

### Artículo 6.3.26. Áreas de la Defensa (instalaciones propias de la Defensa)

1. En la categoría sustantiva de suelo no urbanizable especial de áreas de la Defensa se incluyen las «zonas de interés para la Defensa Nacional», definidas por la ley 8/1975 y el real decreto 689/78, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, como aquellas extensiones de terreno o espacio aéreo que así hayan sido declaradas por constituir o poder constituir una base permanente o un apoyo eficaz de las acciones ofensivas o defensivas que se consideren necesarias.

2. De acuerdo con la legislación sectorial vigente, las zonas declaradas de interés para la Defensa Nacional se encuentran bajo la responsabilidad y vigilancia de las autoridades militares a cuya iniciativa se deba la declaración. En cada decreto aprobado en Consejo de Ministros para la delimitación y declaración de una zona de interés para la Defensa se establecen las prohibiciones, limitaciones y condiciones que le afecten en relación con la utilización de la propiedad inmueble y del espacio aéreo que comprenda. Las autoridades militares a cuya iniciativa se deba la declaración serán las únicas competentes para realizar el despacho y tramitación de solicitudes, y el otorgamiento de autorizaciones referentes a la observancia y cumplimiento de cualquier clase de prohibiciones, limitaciones o condiciones impuestas en estas zonas.

### Artículo 6.3.27. Suelo de protección de áreas de la Defensa (zonas de servidumbre próxima)

1. En los planos del plan general se superpone a las categorías sustantivas del suelo no urbanizable el grafiado de la categoría adjetiva de suelo no urbanizable especial de protección de las áreas de la Defensa, definido como aquel que está sometido a medidas específicas de protección y servidumbre en razón de su situación con respecto a instalaciones de interés militar.

2. Además de respetar las condiciones derivadas de la categoría sustantiva de suelo no urbanizable que le corresponda por su naturaleza intrínseca, el régimen jurídico, de uso y de edificación del suelo no urbanizable especial de protección de las áreas de la Defensa se someterá a las limitaciones adicionales que le vengan impuestas por la legislación sectorial en razón de su inclusión en las zonas de servidumbre definidas la legislación sectorial como «zonas próximas de seguridad», en el entorno cercano de las zonas de interés para la Defensa Nacional.

3. De acuerdo con la ley 8/1975 y el decreto 698/78, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, en las zonas próximas de seguridad no podrán realizarse obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna sin autorización del Ministerio de Defensa; no obstante, las autoridades militares regionales podrán autorizar los aprovechamientos agrícolas o forestales, así como las excavaciones o movimientos de tierra y construcción de cercas o setos, casetas o barracones de carácter temporal, e instalaciones de líneas telegráficas, telefónicas y de transporte de energía eléctrica, siempre que no obstaculicen de modo inequívoco las finalidades militares de la zona. No necesitarán autorización militar las obras de mera conservación de las edificaciones o instalaciones ya existentes o previamente autorizadas.

4. Los terrenos a los que la legislación de Defensa atribuye servidumbres que no tienen reflejo en la zonificación urbanística (zonas lejanas de seguridad y zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros) estarán sujetos a ellas, además de las limitaciones que correspondan en razón de la categoría sustantiva que les asigna el plan general.

5. La desaparición de los usos de interés militar actualmente existentes o de la servidumbre de proximidad, conllevará automáticamente, y mientras no se formule una modificación o revisión del plan general, o bien un plan especial de protección, la aplicación a dichos suelos del régimen de no urbanizable con la categoría que corresponda en atención a su propia naturaleza sustantiva.

6. Cuando se hubieran declarado áreas de protección de la Defensa que afectaran a suelos que no gozan de la clasificación de no urbanizables, se entenderá que el régimen sectorial que les es propio se superpone a las determinaciones establecidas para los suelos urbanos o urbanizables por este plan general, con independencia de que estén o no grafiadas en los planos correspondientes y con las consecuencias derivadas de la legislación de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

### Artículo 6.3.28. Suelo de protección del paisaje

1. En los planos del plan general, se superpone a las categorías sustantivas del suelo no urbanizable el grafiado del suelo no urbanizable especial de protección del paisaje. La finalidad de esta categoría adjetiva se reduce a evitar la instauración de usos y construcciones que impliquen un impacto visual negativo, o, en su caso, a propiciar la recuperación de unas condiciones paisajísticas adecuadas.

2. El suelo no urbanizable especial de protección del paisaje se subdivide en ***tres*** grados en razón de la finalidad de la protección:

a) Protección pasiva del paisaje: categoría sobreimpresa con el fin de preservar la imagen del territorio percibible desde elementos significados, tales como determinados enclaves urbanos, arquitectónicos o naturales o desde infraestructuras de transporte. Además de las áreas grafiadas en planos, se considerarán afectados por esta calificación los suelos no urbanizables comprendidos en bandas a ambos lados de las carreteras de titularidad estatal y de las vías

férreas, delimitadas interiormente por el límite exterior de las correspondientes zonas de sistema general o protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras, y exteriormente por sendas líneas paralelas a 100 m de distancia.

b) Protección activa del paisaje: categoría sobreimpresa con el fin de preservar el entorno de elementos naturales, culturales o construidos relevantes, a fin de proteger la imagen y perspectivas de éstos desde el resto del territorio. Además de las áreas grafiadas en los planos, se considerarán afectados por esta calificación los suelos no urbanizables comprendidos en los entornos de protección de bienes de interés cultural declarados o incoados.

c) Restauración del paisaje: categoría sobreimpresa que señala aquellas zonas del territorio donde se consideran necesarias operaciones de restitución paisajística para subsanar un deterioro notable.

3. Mediante plan especial, podrá aprobarse un catálogo de vistas a proteger que amplíe o modifique las zonas de protección del paisaje determinadas por el plan general, o establezca condiciones específicas más detalladas para las construcciones, usos e instalaciones susceptibles de implantación.

4. Además de las condiciones de uso y edificación que correspondan por causa de su calificación sustantiva, en el suelo no urbanizable de protección pasiva del paisaje regirán, con carácter general, las condiciones específicas complementarias que se detallan a continuación:

a) De las actividades rústicas pertenecientes al grupo 1, se prohíben las actividades extractivas (subgrupo 1.c).

b) De las pertenecientes al grupo 3, se prohíben las industrias nocivas, insalubres o peligrosas que requieran emplazarse en el medio rural, las industrias vinculadas con actividades extractivas, los depósitos de áridos, de combustibles sólidos, de desechos y chatarras, y los vertederos (subgrupo 3.b).

c) Todas las obras y actos de uso del suelo sujetos a licencia que se realicen en estas zonas deberán acompañar la solicitud con un estudio de impacto paisajístico, en el que se valoren los efectos sobre el entorno y se propongan, en su caso, medidas correctoras. El informe técnico previo al otorgamiento de licencia deberá referirse obligatoriamente a la adecuación paisajística del proyecto. El Ayuntamiento podrá exigir la plantación de barreras vegetales y pantallas de arbolado en el perímetro de las parcelas, imponer motivadamente condiciones formales destinadas a propiciar la mejor inserción en el paisaje o incluso denegar motivadamente la autorización requerida.

d) Se prohíben en esta zona las alteraciones del paisaje que supongan merma del arbolado y de los elementos vegetales que por su interés caractericen el lugar, salvo que se acompañen por medidas suficientes para la reposición de aquellos ejemplares que sea imprescindible eliminar.

5. Además de las condiciones de uso y edificación que correspondan por causa de su calificación sustantiva, en el suelo no urbanizable de protección activa del paisaje regirán, con carácter general, las condiciones señaladas en el apartado anterior para la protección pasiva, con la limitación añadida de la prohibición de cualquier tipo de edificación, salvo las que se deban a la conservación, mejora o valorización del propio bien protegido.

6. Además de las condiciones de uso y edificación que correspondan por causa de su calificación sustantiva, en el suelo no urbanizable afectado por la categoría adjetiva de restauración del paisaje, deberán redactarse y ejecutarse planes de restitución del espacio natural, que, en todo caso, el Ayuntamiento podrá promover de oficio, con cargo a quien legalmente corresponda de acuerdo con las circunstancias concurrentes y sin perjuicio de las medidas de disciplina que en su caso pudieran proceder.

### ARTÍCULO 6.3.29. SUELOS QUE PRESENTAN RIESGOS NATURALES SINGULARES

1. En los planos del plan general se superpone a las categorías de naturaleza intrínseca del suelo no urbanizable el grafiado de aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización:

a) Dolinas. Grado muy alto.

Depresiones cerradas en las que existe riesgo de hundimientos del terreno por disolución de los yesos del sustrato mioceno bajo la cubierta aluvial cuaternaria. El suelo experimenta una subsidencia continuada e inevitable a razón de unos centímetros por año, con peligro añadido de colapsos repentinos ocasionales que pueden causar daños graves en edificaciones e infraestructuras.

b) Riesgo de hundimientos por disolución del sustrato yesífero. Grado alto.

Riesgo alto de hundimientos del terreno por disolución de los yesos del sustrato mioceno bajo depósitos de glacis, terrazas o rellenos limosos. En las zonas asignadas a esta categoría existe la probabilidad elevada de que, en un plazo de 10 a 15 años, los movimientos diferenciales del terreno produzcan daños en las construcciones que pudieran existir sobre él.

c) Zonas inundables.

El riesgo de inundaciones está presente en las llanuras aluviales de los ríos Ebro, Gállego y Huerva, en las depresiones, en los cauces de las vales y barrancos y en los conos aluviales.

Se cartografían las zonas de riesgo de inundaciones por lluvias torrenciales, que en suelos cuya constitución geológica de yesos parcialmente recubiertos de limos yesíferos producen, además, peligro de hundimiento.

No se han representado los terrenos sujetos a riesgo de inundaciones fluviales, puesto que se integran por sistema en las categorías de protección de sotos, galachos y riberas fluviales, de cauces y canales de crecida, y de protección de la huerta honda, en las que la propia regulación contenida en el plan general contempla ese peligro.

Se consideran áreas de riesgo, así mismo, todos los terrenos incluidos en las categorías de protección del ecosistema natural en el grupo de protección de vaguadas y barrancos y del ecosistema productivo en la categoría de vales, que encauzan las aguas torrenciales debidas a precipitaciones intensas.

d) Escarpes inestables.

El escarpe de Remolinos-Juslibol, en la orilla izquierda del Ebro, presenta el riesgo de desprendimientos esporádicos de grandes paneles, coladas de bloques, derrumbes y caídas de cantos de yeso.

e) Conos aluviales.

Están formados por la descarga de fuertes caudales intensos y esporádicos de barrancos; la descarga hídrica se acompaña de una considerable carga sólida con importantes aportes de sedimentos que presentan el peligro de aterramiento.

f) Riesgo de erosión de márgenes fluviales.

Corresponden a las orillas cóncavas de los meandros, calificadas en esta categoría cuando concurre un riesgo considerable para las personas y sus actividades.

Las zonas caracterizadas en planos por sus riesgos naturales no tienen carácter exhaustivo, por lo que no excluyen la existencia de otras áreas que, sin ostentar esta calificación, están sujetas a un nivel equivalente de peligro, pero en las que no se hayan presentado hasta el momento evidencias de riesgo.

2. Con carácter general, solamente se permiten en esta categoría adjetiva los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes.

Previamente a la construcción de cualquier infraestructura que haya de situarse en terrenos con esta calificación, deberán realizarse sondeos y estudios geotécnicos, o estudios de riesgo detallados que permitan valorar las condiciones precisas de la obra.

En todos los proyectos presentados a trámite que afecten a estas zonas, estén o no grafiadas expresamente en los planos del plan general, deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia sobre el riesgo concurrente y se indiquen, con la debida justificación, las medidas correctoras o de adaptación que se proponga adoptar en relación con él.

3. En las zonas de suelo no urbanizable especial afectadas por dolinas o por riesgo de hundimiento por disolución del sustrato yesífero, se evitará la realización de todo tipo de edificaciones. Solamente se admitirá que sean afectadas por obras de infraestructura o trazado de conducciones cuando sea estrictamente inevitable y los proyectos correspondientes se acompañen con los correspondientes estudios geotécnicos y propuesta de soluciones técnicas adecuadas.

Si se disponen jardines o espacios deportivos se pavimentarán o se dispondrán acabados del suelo de tipo árido o mediterráneo, con el fin de limitar las necesidades de riego.

4. En las zonas de suelo no urbanizable especial afectadas por escarpes inestables se prohíbe la construcción de caminos y pistas, así como cualquier intervención que aumente la inestabilidad del terreno.

5. En las zonas de suelo no urbanizable especial afectadas por conos aluviales se prohíben aquellos vallados y construcciones que pudieran obstaculizar el flujo de las aguas y sedimentos.

6. En las zonas de suelo no urbanizable especial afectadas por riesgo de erosión de márgenes fluviales se prohíbe toda construcción que no se dirija a la protección de las márgenes en los términos que establezca la administración competente en materia de aguas. Se prohíbe taxativamente el vertido de escombros y basuras, así como la construcción de defensas con materiales de derribo.

## SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

### ARTÍCULO 6.3.30. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

En los planos del plan general se representan las zonas de suelo no urbanizable genérico, vinculadas con carácter estable y en extensiones apreciables a actividades, implantadas o previstas, que excluyen la dedicación agraria, de modo que no procede la protección del ecosistema productivo, y que no están sujetos a otras categorías de protección en razón de la normativa específica que las regula o de los valores naturales del suelo.

Los usos admitidos en esta zona del suelo no urbanizable serán los vinculados a la actividad concreta que motiva su calificación:

a) Suelo no urbanizable genérico de vertido y tratamiento de residuos:
   — Suelos destinados a actividades vinculadas al almacenamiento, la gestión y valorización de residuos, o a la industria relacionada con el reciclado de materiales de desecho (artículo 6.3.7).
   — Suelos ocupados por el vertedero municipal de residuos sólidos urbanos y por el vertedero de residuos tóxicos y peligrosos.
b) Núcleos rurales tradicionales en el suelo no urbanizable (sección primera del capítulo 6.2).
c) Núcleos tradicionales de cuevas (sección primera del capítulo 6.2).

# TITULO SEPTIMO
# REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

## CAPÍTULO 7.1
## RÉGIMEN GENERAL Y DESARROLLO DEL PLAN EN SUELO URBANIZABLE

### Artículo 7.1.1. Definiciones y régimen general

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y que el plan clasifica como tales en previsión de su posible transformación a destinos urbanos mediante procesos de urbanización, en las condiciones establecidas en estas normas.

2. Constituyen el suelo urbanizable delimitado los suelos urbanizables previstos por el plan para su urbanización prioritaria.

Los sectores que forman el suelo urbanizable delimitado son los que se reflejan en los planos de clasificación, calificación y regulación, y en los cuadros adjuntos a estas normas (anejo VI).

3. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

4. El régimen del suelo urbanizable es el establecido para esta clasificación en el texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón (artículos 15, 23 a 26, 30 a 33 y concordantes) y en los reglamentos de la ley, completados por lo dispuesto en estas normas.

### Artículo 7.1.2. 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 el suelo urbanizable no delimitado.

2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en el texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón (artículos 51 a 55 y concordantes), en sus reglamentos y en las presentes normas.

Los planes parciales de iniciativa particular se regularán por lo dispuesto en el texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón (artículos 58 a 60 y concordantes), en sus reglamentos y en estas normas.

3. Los propietarios de suelos clasificados por el plan general como urbanizables delimitados estarán obligados a presentar a trámite los proyectos de planes parciales de sus sectores en el plazo máximo de 4 años. En los planes parciales se establecerán los plazos para la gestión y la ejecución de la urbanización, así como para la posterior solicitud de licencias para la edificación de los solares resultantes.

4. Cada plan parcial comprenderá uno o más sectores completos, de los que determinará la ordenación urbanística pormenorizada en concordancia con los suelos colin-

dantes, con satisfacción de las condiciones expresadas en estas normas. El plan parcial no podrá modificar las determinaciones contenidas en este título y disposiciones concordantes, ni en la ficha correspondiente al sector que desarrolle, ni establecer definiciones de conceptos urbanísticos genéricos y normas relativas al régimen general de la edificación diferentes de las contenidas en el título segundo de las normas del plan general.

5. 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.

## CAPÍTULO 7.2
## RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

### ARTÍCULO 7.2.1. RÉGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO

En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la ordenación detallada que permita la urbanización, el régimen del suelo será el establecido en el artículo 32 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.Sólo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para la realización de usos del suelo y de obras cuyas características intrínsecas acrediten manifiestamente su carácter provisional, que no estén prohibidos por el plan y que, en todo caso, deberán cesar y ser desmontadas o demolidas sin indemnización alguna cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La licencia, bajo las condiciones indicadas, aceptadas expresamente por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

### ARTÍCULO 7.2.2. 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 calificación y regulación del plan general.

Estos límites podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través de los planes parciales en los casos siguientes:

a) Colindancia con suelos de sistemas generales ejecutados o no asignados al sector.

b) Adaptación a situaciones de hecho tales como el ajuste a los límites de las distintas clases de suelo, a las áreas edificadas del suelo urbano, a accidentes topográficos que lo justifiquen, a la realidad catastral, u otras razones análogas. El ajuste será obligatorio cuando, al confrontar los planos del plan general con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicios o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

En razón de estas causas, la adaptación de los límites de un sector no podrá suponer la variación en más o en menos de un 5% con respecto a la superficie considerada por el plan general. Estas concreciones o reajustes no podrán suponer la disminución de la superficie de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.

### ARTÍCULO 7.2.3. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES CON VÍAS ARTERIALES

En la delimitación de los sectores con vías arteriales o ferroviarias se seguirán las siguientes normas:

a) Cuando la vía esté ejecutada, el límite del sector se hará coincidir con el límite del dominio público, correspondiente al suelo ya expropiado para la ejecución de la vía, sin perjuicio de que la ordenación contenida en el planeamiento de desarrollo y la edificación de los terrenos mantenga las distancias que resulten exigibles.

b) Cuando la vía no esté ejecutada y la franja de protección esté comprendida en el sector o asignada a él, se computará como parte del sector la superficie correspondiente a la franja asignada.

c) Cuando la vía no esté ejecutada y la franja de protección no esté comprendida en el sector o asignada a él, el plan parcial hará una estimación, aun aproximada, de los terrenos cuya ocupación vaya a ser necesaria para la vía, basado en los estudios de su trazado o informativos que pudieran existir, o bien en los que el propio plan parcial realice, tomando su límite como límite del sector.

En este caso, el instrumento de gestión que posteriormente desarrolle el plan parcial establecerá un área de suelo edificable específicamente destinada a las compensaciones de suelos de sistemas que pudieran derivarse de ajustes posteriores a la aprobación del plan parcial.

Si la zona real de expropiación de la vía fuera inferior a la estimada por el plan parcial, con el fin de evitar intersticios de suelo excluidos de ordenación y en aplicación del artículo precedente, se tramitará una modificación del plan parcial para propiciar la inclusión o asignación del suelo excluido.

Si no se producen compensaciones posteriores, las parcelas que se hubieran destinado a prevenirlas se destinarán a dotaciones públicas.

### ARTÍCULO 7.2.4. APROVECHAMIENTO MEDIO

1. El aprovechamiento medio de un sector del suelo urbanizable se define como resultado de dividir por su superficie la suma de aprovechamientos urbanísticos objetivos asignados por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en él, o, de no estar delimitadas, a los terrenos de dicho sector.

El aprovechamiento urbanístico objetivo indica la superficie construible de que es susceptible la edificación privada, medida en metros cuadrados de la edificación que esté considerada como característica en cuanto a uso y tipología, tras haber convertido a dicha unidad de medida la superficie construible de otros usos o tipologías distintos mediante los coeficientes de homogeneidad establecidos por estas normas.

A efectos de cálculo del aprovechamiento medio, la superficie del sector comprenderá el suelo correspondiente a los sistemas generales incluidos en la delimitación del sector o adscritos a él para su obtención.

2. Se define como aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado el resultado de dividir por la superficie de todo el suelo así clasificado por el plan general la suma de aprovechamientos urbanísticos objetivos asignados por el plan a los distintos sectores que constituyen dicha clase de suelo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás, e incluyéndose en el denominador los sistemas generales con esa clasificación que estén comprendidos en la delimitación de los sectores o adscritos a ellos para su obtención.

A tal efecto, los aprovechamientos de los sectores, homogeneizados conforme al apartado precedente, se ponderan en cada sector conforme a las presentes normas, atendiendo a sus particulares circunstancias urbanísticas.

3. El aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a un propietario de suelo urbanizable delimitado localizado en un sector o en sistemas generales exteriores adscritos a él, será el resultante de aplicar a la superficie aportada el 90% del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

En los instrumentos de gestión, dicho aprovechamiento, correspondiente a una superficie construible homogeneizada respecto al uso y tipología de referencia y ponderada respecto a los sectores, se transformará en aprovechamiento real efectuando las conversiones inversas correspondientes al sector y a la gama de usos o tipologías en que se le adjudique su derecho edificable.

Cuando no se aplique la expropiación, formarán parte de la comunidad reparcelatoria los titulares de los suelos de sistemas generales que hayan de obtenerse mediante adjudicación de aprovechamiento en la unidad de ejecución.

4. El resto del aprovechamiento urbanístico que resulte de detraer a los aprovechamientos objetivos los subjetivos de los propietarios corresponderá a la Administración.

Cuando el desarrollo del ámbito al que pertenezcan los terrenos incluya el uso de vivienda será exigible que los aprovechamientos cedidos a la Administración puedan destinarse a la construcción de viviendas protegidas, en la cuantía que resulte de aplicar a dicho aprovechamiento los coeficientes de homogeneización establecidos en estas normas. Las parcelas edificables que se cedan para materializar el aprovechamiento de la Administración deberán ser adecuadas a dicha cuantía. En relación con las limitaciones de densidad, el número de viviendas correspondiente al aprovechamiento de cesión al municipio será proporcional a la edificabilidad real que le corresponda.

En la formación de los instrumentos de gestión mediante los que se ejecuten los planes parciales de sectores residenciales no se admitirá la sustitución de la cesión de aprovechamientos lucrativos a la Administración por su equivalente en metálico.

5. Mediante el correspondiente convenio de gestión, el Ayuntamiento podrá admitir y propiciar la sustitución de la cesión de los suelos que debieran soportar el aprovechamiento lucrativo municipal en sectores de suelo urbanizable delimitado por suelos con calificación residencial situados en áreas del suelo urbano consolidado en las que se considere prioritaria la promoción de políticas públicas de vivienda.

En este caso, podrá sustituirse parte del deber de cesión de suelo por una carga equivalente de ejecución de obra nueva o rehabilitación de los edificios de viviendas situados sobre dichas parcelas. El convenio podrá incluir las condiciones de que el proyecto sea encargado o, como mínimo, supervisado, por el Ayuntamiento, de que la dirección de las obras corresponda a un técnico designado por el Ayuntamiento, y de que en ellas se emplee mano de obra del barrio en que se sitúe, bien por subcontratación de cooperativas de autoempleo, colaboración con escuelas taller, contratación de trabajadores a través del INEM o mediante fórmulas similares.

### Artículo 7.2.5. Condiciones específicas de los sectores

1. En los cuadros del anejo VI de las normas urbanísticas, el plan general establece, con carácter vinculante, la edificabilidad real de cada sector, el número máximo de viviendas, los coeficientes de homogeneidad de cada uso o tipología y de ponderación de sectores, su aprovechamiento medio y el del suelo urbanizable delimitado.

En los planes parciales de los sectores de suelo urbanizable delimitado, se establecerá una reserva mínima del 25% de la edificabilidad real total para vivienda protegida, de la que una quinta parte será de alquiler o del menor precio que contemple la normativa sectorial. La cesión municipal comprenderá esta reserva de vivienda de menor precio y, si es preciso, vivienda protegida de precio mayor hasta completar la cesión.

2. En los mismos cuadros de condiciones de ordenación del suelo urbanizable se detallan la superficie de suelo de sistemas generales asignada a cada sector y la distribución del aprovechamiento prevista por el plan general, en forma de porcentajes de la edificabilidad construible real destinados a cada tipo de usos admitidos en el sector.

La ordenación de los aprovechamientos se hará por los planes parciales, que se remitirán en todo caso a las condiciones de estas normas para las condiciones generales de la edificación, comprendidas las de posición de aplicación común a las manzanas cerradas y a la edificación abierta.

3. De los porcentajes indicados en los cuadros del anejo VI, tienen carácter de mínimos los correspondientes a las viviendas protegidas de precio básico (o vivienda protegida en alquiler o del menor precio contemplando por la normativa sectorial) y a los usos terciarios y de equipamiento privado, así como la suma de las protegidas de precio básico y máximo (o viviendas protegidas de todo tipo). Los porcentajes correspondientes a los demás usos podrán alterarse en función de los que el plan parcial asigne efectivamente a los usos que se han citado.

Deberán satisfacerse igualmente las condiciones relativas a reservas de suelo o edificabilidad para dotaciones, equipamientos y servicios que establezcan con alcance general la legislación urbanística y las presentes normas.

En ningún plan parcial que incluya el uso residencial el porcentaje de superficie construida dedicado al uso terciario podrá superar el 50% de la total, salvo que expresamente se indique lo contrario en el cuadro correspondiente del anejo VI.

### Artículo 7.2.6. Condiciones materiales de la ordenación

1. En la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad en la ordenación con respecto al resto del suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad compositiva y funcional la ciudad en su conjunto y no cada sector por separado. Con este fin se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos globales de la ciudad.

Se cuidarán, análogamente, las condiciones de borde con el suelo no urbanizable, procurando la continuidad del contorno constituido en los ámbitos colindantes y la adecuada transición hacia los suelos no edificados, así como el respeto de las servidumbres que sean exigibles cuando el sector linde con elementos del sistema territorial cuya legislación sectorial imponga condiciones específicas a la edificación próxima.

2. La ordenación del sector se atendrá a una distribución espacial y funcional racional y fácilmente comprensible para el ciudadano. Se distinguirá con nitidez lo público y lo privado, evitándose las geometrías caprichosas y confusas, e identificándose los derechos de dominio y uso. Salvo supuestos singulares y suficientemente experimentados como los soportales, se evitará calificar calles y espacios libres privados con servidumbres de uso público.

3. La ordenación del sector procurará la mayor mezcla de los usos, lucrativos o no, evitando discontinuidades, vacíos y zonificaciones radicales.

Las zonas verdes y equipamientos de tamaño moderado se integrarán con las construcciones de vivienda en las zonas centrales y próximas a otras zonas urbanas, prefiriéndose para los grandes parques y las parcelas más extensas de equipamiento localizaciones periféricas que no interrumpan la trama viaria y la continuidad del tejido residencial.

Siempre que sea posible, los planes aumentarán el «frente activo» de las manzanas privadas y públicas, estableciendo medidas tales como que los zaguanes de los edificios residenciales tengan acceso directo desde la calle y no sólo desde patios privativos comunitarios, situando locales comerciales en las plantas bajas, alineando con la calle los edificios de equipamiento, bordeando con edificios de otros usos parte del contorno de los equipamientos que necesitan más espacio libre propio y evitando así largos tramos de calle limitados por vallas, superponiendo en altura distintos usos de equipamiento y vivienda pública de alquiler, etc.

4. En las zonas de flujo preferente delimitadas por la administración hidrológica prevalecerá sobre las previsiones del plan general lo dispuesto por los artículos 9bis y 9ter del reglamento de dominio público hidráulico.

Las normas urbanísticas de los planes parciales que incluyan zonas de flujo preferente o inundables, según los planos del sistema nacional de cartografía de zonas inundables, tendrán en cuenta la legislación hidráulica para determinar las condiciones exigibles a los edificios y la urbanización frente al riesgo de avenidas.

En sectores afectados por zonas de flujo preferente que el 30 de diciembre de 2016 no estuvieran urbanizados, aun contando con plan parcial y proyectos de reparcelación o urbanización aprobados, se revisará la ordenación para adecuarla a los requerimientos del reglamento de dominio público hidráulico. Si como consecuencia de esta revisión no pudiera materializarse el aprovechamiento lucrativo previsto por la revisión del plan general de 2001, se reducirá aquél hasta donde fuera preciso, sin derecho a compensación alguna.

### Artículo 7.2.7. Usos distintos de la vivienda en sectores residenciales

1. Salvo que expresamente se indique otra cosa en el cuadro correspondiente del anejo VI, en los planes parciales que incluyan el uso de vivienda, un porcentaje de la superficie edificable real comprendido entre el 10 y el 49% del total se dedicará a usos lucrativos no residenciales, tales como comercio, talleres artesanales, oficinas o servicios y equipamientos privados.

2. Siempre que sea posible y con las debidas condiciones de ubicación, superficie y compatibilidad, en las áreas residenciales se incluirán en las mismas parcelas y manzanas usos de vivienda, comerciales, asistenciales y de oficinas, definiéndose distribuciones de actividades que contemplen tanto la dimensión horizontal del espacio como la vertical, para propiciar la máxima vitalidad funcional del viario público y la mejor integración de los usos en el tejido edificado.

Las actividades comerciales se localizarán preferentemente en la planta baja de los edificios de vivienda colectiva u oficinas, considerándose excepcionales las parcelas exclusivamente comerciales.

Para garantizar la mejor distribución del tejido comercial y disminuir el riesgo de locales permanentemente vacíos, se recomienda que los planes parciales determinen, en función de la ordenación general que establezcan, las parcelas residenciales en cuyas plantas bajas será obligatorio disponer locales comerciales, las parcelas donde estarán prohibidos y aquellas en que se deje su disposición a criterio de la propiedad.

3. Para fomentar la ubicación del comercio y las oficinas en las plantas inferiores de los edificios con uso dominante residencial, y salvo que se trate de inmuebles de vivienda protegida donde correspondan coeficientes distintos a los usos compatibles, los planes aplicarán a la edificabilidad que les corresponda un coeficiente de ponderación de 0'85 con respecto a la vivienda libre. Para poder beneficiarse de este coeficiente, dichos usos serán obligatorios y afectarán al menos al 85% de la superficie edificable real total de los usos terciarios ordenados por el plan. Este porcentaje podrá aplicarse por separado al comercio y a las oficinas, siempre y cuando la regulación de usos obligados y compatibles garantice su cumplimiento.

4. Por contraposición, a la superficie edificable atribuida a parcelas independientes destinadas a usos lucrativos no residenciales ni de equipamiento que se sitúen en sectores con uso dominante residencial, el plan le aplicará los siguientes coeficientes de ponderación según su edificabilidad:

| Edificabilidad | $C_h$ |
|---|---|
| $e \geq 2\ m^2_t/m^2$ | 1'00 |
| $2 > e \geq 1'50\ m^2_t/m^2$ | 1'10 |
| $1'50 > e \geq 1\ m^2_t/m^2$ | 1'20 |
| $1\ m^2_t/m^2 > e$ | 1'30 |

5. Una vez aplicados los coeficientes señalados en los apartados 3.º y 4.º de este artículo, se calculará el incremento o decremento de la edificabilidad real global que comportan y se aplicará el mismo índice al número máximo de viviendas admitido en el sector.

6. Aparte de las reservas de equipamiento público dispuestas por el planeamiento en parcelas independientes, el Ayuntamiento podrá decidir que se dedique a ese uso parte de la superficie edificada en parcelas de usos lucrativos, siempre que los locales sean adecuados por su tamaño, configuración y posición, que sus accesos y circula-

ciones sean fáciles e inmediatos, y que en las plantas bajas del sector se mantenga una superficie de usos comerciales suficiente para garantizar la necesaria variedad funcional.

El plan parcial y el proyecto de reparcelación determinarán que, cuando se produzca la declaración de obra nueva y la división en régimen de propiedad horizontal del edificio o complejo inmobiliario donde se incluyan, estos locales constituirán departamentos registrales independientes cuya propiedad se cederá gratuitamente al Ayuntamiento. Éste no participará en los costes de construcción de los edificios aunque más adelante asuma su acondicionamiento para el uso de equipamiento.

En este caso, se aplicará a la superficie construida que el plan destine a equipamiento público un coeficiente de ponderación de usos igual a 0.

7. El mismo procedimiento podrá emplearse para delimitar, en las plantas bajas de complejos inmobiliarios e inmuebles en régimen de propiedad horizontal, zonas verdes de uso público que no constituyan servidumbres sobre propiedad común, sino departamentos registrales independientes definidos conforme al planeamiento urbanístico y cedidos al Ayuntamiento en la constitución de la propiedad horizontal.

El régimen de uso y mantenimiento de estas zonas verdes públicas será el mismo establecido para las que constituyan fincas completas de dominio y uso público.

Mientras los edificios donde se incluyan no estén construidos y, por tanto, el Ayuntamiento no haya accedido a la propiedad de estas zonas verdes, podrá imponerse a las parcelas correspondientes una servidumbre de uso público que permita el disfrute ciudadano de la futura zona verde o de la parte que se estime conveniente.

8. Las dotaciones públicas obtenidas por el procedimiento descrito en los apartados 6.º y 7.º de este artículo no se considerarán para justificar el cumplimiento de los módulos mínimos de reserva exigidos por la ley de urbanismo y el reglamento de planeamiento, salvo que, en el caso de los equipamientos, dichos módulos correspondan a superficie construida y no a suelo con esa calificación.

### Artículo 7.2.8. Ordenación de las zonas verdes y los espacios libres

1. Los planes parciales contendrán una ordenación de las zonas verdes y los espacios libres acorde con los artículos 8.2.21 y 8.2.22 de estas normas.

2. Para que puedan ser estimados en la verificación de los módulos de reserva, las zonas verdes y los espacios libres que se prevean en los planes parciales deberán respetar las condiciones mínimas de dimensión y diseño establecidas por el reglamento de planeamiento.

No se considerarán a estos efectos como integrantes del sistema de espacios libres aquellos espacios, arbolados o no, que se integren en el espacio viario como elementos más propios de la circulación que de la estancia y el recreo. Tampoco podrán tenerse en cuenta a efectos de cómputo aquellos en los que un excesivo relieve del terreno, la falta de adecuadas condiciones de asoleo, unas características del suelo inadecuadas para la plantación de especies vegetales, la insuficiente accesibilidad o la proximidad a carreteras, ferrocarriles y elementos del sistema general de comunicaciones impidan una suficiente funcionalidad o no garanticen la seguridad necesaria para su uso.

### Artículo 7.2.9. Ordenación de los equipamientos

1. Los suelos que hayan de albergar las dotaciones de equipamiento se dispondrán en función de la distribución de las viviendas y de los espacios libres públicos, buscando la complementariedad funcional y la potenciación de la jerarquía diseñada por el planeamiento.

En particular, los suelos destinados a equipamientos docentes, deportivos y asistenciales buscarán la proximidad a las zonas verdes y tendrán garantizado un acceso a ellas cómodo y seguro.

Las actividades no residenciales se relacionarán con la red viaria de modo que se procure su mejor accesibilidad y se garantice su integración en la estructura urbanística del plan general, concentrándose preferentemente junto a los distribuidores locales y las calles que los comunican con el centro de la ciudad.

2. La cesión gratuita y libre de cargas del suelo calificado como equipamiento público será íntegra en suelo y subsuelo. En el caso de que el Ayuntamiento considere adecuado construir en la parcela un estacionamiento subterráneo susceptible de enajenación a particulares, conforme a lo dispuesto en los artículos 2.4.2 y 2.4.15 de estas normas, la parte afectada del subsuelo también será cedida gratuitamente al ayuntamiento de Zaragoza para que en su momento pueda disponer de ella con entera libertad.

3. El equipamiento escolar ordenado por los planes parciales se atendrá a las condiciones de diseño que se indican en este apartado, lo que se justificará en un capítulo específico de la memoria.

En el suelo urbanizable y salvo que el departamento autonómico competente en materia de educación informe otra cosa, las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Tendrán superficies mínimas de 3.000 $m^2$ cuando correspondan a centros de educación preescolar de 9 unidades; 12.500 $m^2$ en centros de infantil y primaria de 3 vías; 14.000 $m^2$ en institutos de educación secundaria, y 16.000 $m^2$ en institutos de formación profesional. A estos efectos, no se contarán las superficies resultantes de retranqueos obligatorios a alineaciones o edificios colindantes superiores a 5 m.

b) El relieve de las parcelas será sensiblemente plano, y estará nivelado con las rasantes de las aceras que las rodeen.

c) Salvo que lo imposibilite la configuración del sector, la forma de las parcelas será aproximadamente rectangular y sus lados no tendrán una proporción superior a 1’50:1. En solares de planta irregular se podrá inscribir un rectángulo de estas características cuya superficie sea la indicada en la anterior letra (a).

d) Ninguna porción de una parcela con uso de enseñanza estará afectada por las distancias de protección de carreteras, ferrocarriles, cauces hídricos o instalaciones de telecomunicaciones, eléctricas o energéticas.

e) Las parcelas permitirán satisfacer todas las condiciones que imponga a los centros de enseñanza la legislación sectorial estatal y autonómica.

Las parcelas escolares, células primarias de los planes residenciales, serán fácilmente accesibles a pie desde todas las viviendas del sector, siempre por trayectos seguros, cómodos y estimulantes para los niños, y con distancias que no superen los 15 minutos de marcha a pie desde las viviendas más alejadas. Constituirán los núcleos espaciales y funcionales de conjuntos de equipamientos locales que puedan servir a la comunidad vecinal al mismo tiempo que completan el uso de enseñanza, tales como instalaciones deportivas, bibliotecas, salas de reuniones, zonas verdes y de juegos, etc.

4. Por su forma y dimensiones, las parcelas de equipamiento deportivo podrán albergar los campos y pabellones de juego que correspondan a las necesidades del sector, lo que se justificará en un capítulo específico de la memoria.

### Artículo 7.2.10. Ordenación del espacio viario

1. El trazado de las calles, en cualquiera de sus rangos, se integrará en el diseño general del sector, armonizándose con el de la parcelación, los edificios, las zonas verdes, los equipamientos y las infraestructuras, y subordinándose a las exigencias de la buena forma urbana.

La sección de las calles se adaptará a su función, evitándose su sobredimensionamiento.

Se buscará la mejor integración paisajística de las vías y la menor alteración de las condiciones originales del terreno, evitando diseñarlas con criterios autónomos propios de carreteras que discurren por suelo no urbanizado o con velocidades de cálculo superiores a las admitidas en las vías urbanas.

En general, se optará por trazados compuestos por tramos articulados por intersecciones sencillas, prescindiéndose de nudos complejos, cruces a distinto nivel o curvas y contracurvas ajenas a la geometría de las manzanas y que exijan espacios libres de transición.

2. Los planes parciales contarán con un estudio de transporte y del análisis de la relación con el resto de la ciudad, en función del cual se determinarán el trazado y las características de la red de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones y rasantes, previsión de estacionamientos públicos y privados, y, en su caso, delimitación de zonas de protección de las vías que lo requieran. Si procede, se establecerán las previsiones oportunas para la implantación de servicios públicos de transporte, determinándose, en su caso, las bandas de reserva necesarias para la implantación de sistemas de transporte público que lo requieran, tales como el tranvía o el metro ligero.

Bajo los principios de la jerarquía y la funcionalidad, el sistema viario se diseñará de modo que se garantice la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios. Las calles no se definirán solamente como espacios de circulación, sino como lugares de relación y de actividad ciudadana. Las calles serán públicas, no admitiéndose los viales privados más que cuando discurran en el interior de un solar y no ejerzan funciones relacionadas con la circulación urbana.

Salvo supuestos excepcionales expresamente justificados en la memoria, en los sectores residenciales y mixtos no se admitirán tramos de calle de longitud de fachada superior a 113 m sin interrupción por otras calles públicas transversales. En general, no se considerarán admisibles los trazados en fondo de saco.

3. El trazado de la planta, la sección y el tratamiento superficial de las calles atenderá a la función que ejerzan o vayan a ejercer en el sistema urbano, debiendo perseguirse en todas aquellas que discurran por sectores residenciales la mejor convivencia del tráfico de automóviles, de bicicletas y de peatones, con soluciones de diseño que favorezcan la continuidad de la circulación no motorizada y fuercen la moderación en la velocidad de la motorizada.

4. Los espacios destinados a la circulación a pie respetarán las condiciones de diseño establecidas por la normativa de supresión de barreras arquitectónicas, y tendrán las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del sector y en relación con las áreas colindantes, facilitando el acceso a los elementos singulares de concurrencia de público y, en particular, al equipamiento comunitario y a los espacios libres.

En los sectores donde se admita el uso de vivienda, los planes parciales incluirán el trazado de una red local de itinerarios para viandantes que satisfaga las condiciones establecidas en los artículos 8.2.26 y 8.2.27 de estas normas. Esta red enlazará las zonas verdes calificadas en el interior del sector y en sus inmediaciones para crear un sistema continuo, unirá las principales dotaciones locales de uso cotidiano, comprenderá como parte sustancial una red de itinerarios escolares seguros, y estará debidamente conectada con la red general de la ciudad establecida o previsible y con los espacios de interés emplazados en el suelo no urbanizable próximo.

5. En el diseño de las calles mixtas para viandantes y vehículos, se intentará que la circulación a pie no sólo goce de condiciones óptimas, sino también de prioridad siempre que las condiciones del tráfico lo permitan.

Para ello se preverán donde sea posible calles residenciales o de tránsito compartido, con las condiciones de diseño expresadas en el artículo 8.2.5 de estas normas, y se estudiarán formas de urbanización que posibiliten el empleo temporal de carriles rodados como zonas para peatones.

En el diseño del viario, se respetarán las siguientes anchuras mínimas de acera, salvo justificación suficiente de su inadecuación para supuestos particulares por causa de circunstancias específicas:

| DIMENSIONES RECOMENDADAS PARA LAS ACERAS | |
|---|---|
| **TIPO DE CALLE** | **ANCHO DE ACERA MÍNIMO** |
| **Arterias principales y grandes avenidas:** | 5 a 7 m (recomendables anchos superiores en vías comerciales). |
| **Distribuidores locales:** | 5 a 7 m. |
| **Comerciales locales o colectoras industriales:** | 3 a 5 m. |
| **Locales residenciales:** | 2'50 a 3 m. |
| **Locales industriales:** | 2 m. |
| **Valor mínimo recomendable:** | 1'80 m. En vías colectoras de tráfico rodado deberá mantenerse un espacio de libre circulación peatonal de 1'80 m. Cuando sea necesario instalar barreras funcionales (buzones, señales, farolas, árboles, bancos…) deberán colocarse éstas lateralmente, de modo que no dificulten la accesibilidad, al menos, en un ancho de 1 m con trayectoria rectilínea. |
| **Valor mínimo absoluto:** | 1'50 m (admisibles valores inferiores –0'75 a 1 m– sólo en casos de servicio a paradas de automóviles sin tráfico pedestre). |

6. En el diseño de los carriles de las calzadas, se evitarán tanto los anchos insuficientes como los excesivos; en términos generales, y a reserva de la consideración de las situaciones particulares que pudieran producirse en función del tipo y la intensidad del tráfico, la situación urbana y otras circunstancias, se considerarán las siguientes anchuras mínimas:

| DIMENSIONES RECOMENDADAS PARA LOS CARRILES | |
|---|---|
| **TIPO DE VÍA Y SITUACIÓN** | **DIMENSIÓN DE CADA CARRIL** |
| **Autopistas y autovías urbanas:** | 3'50 m.<br>Máximo: 3'60 m.<br>Para IMD<500: 3 m. |
| **Carriles de vehículos lentos:** | 3 a 3'50 m. |
| **Principales avenidas y vías colectoras:** | Óptimo: 3'50 m.<br>Mínimo en vías de tráfico poco intenso: 3 m. |
| **Viario industrial (con presencia significativa de vehículos pesados):** | Óptimo: 3'50 a 3'75 m. |
| **Red local:** | Dimensiones muy estrictas: 3'25 a 3 m.<br>Excepcionalmente: 2'50 a 2'75 m. |
| **Carril derecho de grandes vías:** | 3'50 a 3'75 m (vehículos lentos, ciclistas…) |
| **Carril-bus:** | 3'30 m.<br>Mínimo: 3 m. |

7. Se definen como carriles-bici las vías para bicicletas situadas en la calzada de la calle y reservadas para el tráfico ciclista; pueden protegerse de la corriente del tráfico motorizado mediante barreras rígidas, señalización, bordillos remontables, etc. Las pistas-bici son espacios completamente segregados de la calzada que pueden situarse en la propia calle o atravesar parques, espacios libres o terrenos no urbanizados.

Los planes parciales de sectores residenciales y mixtos diseñarán recorridos de carriles-bici y pistas-bici para facilitar el tránsito seguro de ciclistas, con pendientes no superiores al 7%; las pendientes entre el 6 y el 7% sólo se admitirán en distancias cortas y condiciones excepcionales; para pendientes inferiores al 5%, la relación recomendable entre longitud y pendiente se atendrá a los siguientes valores:

| PENDIENTE | LONGITUD MÁXIMA RECOMENDABLE |
|---|---|
| **< 2 %:** | Pendiente prolongada. |
| **2 %:** | 500 m. |
| **3 %:** | 150 a 250 m. |
| **4 %** | 80 a 150 m. |
| **5 %:** | 50 a 80 m. |

Las anchuras recomendadas de los carriles y pistas para bicicletas serán las expresadas en la siguiente tabla:

| TIPO DE VÍA DE BICICLETAS | | ANCHURA DE LA VÍA | |
|---|---|---|---|
| | | Recomendable (m) | Mínimo (m) |
| CARRIL/BICI | 1 sentido: | 2 m. | 1'80 m. |
| | 2 sentidos: | 3'20 m. | 2'40 m. |
| PISTA/BICI | 1 sentido: | 1'80 m. | 1'60 m. |
| | 2 sentidos: | 3 m. | 2'20 m. |

Las vías en las que se prevea la coexistencia de la circulación ciclista y pedestre tendrán una anchura mínima de 3 a 3'25 m.

8. Como parte del sistema viario, en el plan parcial se señalará la reserva de terrenos para estacionamientos, de acuerdo con los módulos determinados por el reglamento de planeamiento. Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie regular mínima de 2'20 por 5 m.

Los estacionamientos que se dispongan en la vía pública no se tendrán en cuenta en el cálculo de la dotación de plazas necesarias en los edificios conforme a lo dispuesto en la sección segunda del capítulo 2.4 de estas normas.

Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas integradas en la vía pública o recayentes a ella. En el caso en que sea inevitable la previsión de playas de estacionamiento, se ubicarán en lugares que no sean visibles desde la vía pública, bien por existir construcciones intermedias, bien por disponerse bandas perimetrales de arbolado de gran porte que actúen como pantallas.

9. Tanto las calles y plazas como los sistemas de zonas verdes y espacios libres públicos contarán con el mobiliario urbano y los servicios adecuados para cumplir todas sus funciones propias en condiciones de confort.

10. La cesión gratuita y libre de cargas del suelo viario comprendido en el ámbito del plan parcial, con las condiciones expresadas en los apartados anteriores, será íntegra en suelo y subsuelo. En el caso de que el Ayuntamiento considere adecuada la calificación de una porción del sistema como viario con estacionamiento subterráneo susceptible de enajenación a particulares, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.14 de estas normas, la parte afectada del subsuelo también será cedida gratuitamente al Ayuntamiento de Zaragoza, que en su momento podrá disponer de ella con entera libertad.

### ARTÍCULO 7.2.11. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. En el interior de cada sector, se procurará adecuar la ordenación a zonas específicas de las establecidas por el plan general para el suelo urbano consolidado. En el caso de que, excepcional y justificadamente, se establezcan regulaciones de zona que no correspondan a ninguna de las del plan general, se les dará al menos el mismo nivel de definición, reproduciendo su estructura formal y respetando las condiciones generales establecidas para las zonas de edificación en manzana cerrada (A-1), en ordenación abierta o industriales, según el caso.

Consecuentemente, cuando se trate de zonas de edificación abierta, se mantendrán las condiciones establecidas por la sección primera del capítulo 4.2 de estas normas.

Cuando se trate de zonas de edificación en manzana cerrada, además de las condiciones expresadas en la sección primera del capítulo 4.1, se mantendrá una relación máxima entre la altura de los edificios y la anchura de las calles equivalente a la establecida por este plan para la zona A-1, grado 1; en el caso de disponerse, con la debida justificación, edificios de altura superior a ocho plantas (B+7), la relación entre la altura máxima de cornisa y la anchura de la calle no será mayor de 1'50.

2. No se aceptarán soluciones de alineamiento de edificios de más de ocho plantas (B+7) a los lados de calles-corredor.

Los edificios de gran altura se admitirán, excepcionalmente, como elementos singulares en situaciones urbanas de relevancia inobjetable, y siempre como parte de composiciones que compensen la concentración puntual de edificación con la correspondiente dotación de espacios libres y zonas verdes.

En esta y en otras soluciones de singular relevancia formal que pudieran proponer los planes parciales, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación, como parte de su documentación, de estudios arquitectónicos y normas relativas a la solución formal que garanticen la adecuación del resultado o la coordinación de unos edificios con otros en su resultado final.

3. La distribución pormenorizada de edificabilidades netas en el sector ordenado, con la correspondiente regulación de alturas, se realizará de acuerdo con la jerarquía viaria interior y con la situación relativa en el conjunto urbano, de modo que las tramas más densas acompañen a las vías más importantes, donde los usos terciarios y los equipamientos de uso intensivo sean también más concentrados.

4. Cuando un sector recaiga a calles a través de las que se enfrente a zonas de suelo urbano consolidado, la edificación ordenada por el plan parcial respetará las condiciones establecidas por el plan general para dicha zona en cuanto a la relación entre altura de los edificios y ancho de calle, si es zona de manzana cerrada, o distancias mínimas a edificios exteriores a la parcela, si es de ordenación abierta.

5. Los planes parciales evitarán disponer manzanas de vivienda cuyos espacios libres colectivos, por su excesivo tamaño u otras razones justificadas, compitan con los equipamientos deportivos y las zonas verdes públicas en detrimento de éstos y supongan un consumo superfluo de suelo.

En manzanas provistas de espacios libres colectivos interiores, las normas urbanísticas requerirán que los zaguanes de los edificios de vivienda alineados con las calles perimetrales, directamente o mediando una banda de retranqueo, sean accesibles desde ellas, salvo que lo imposibiliten las rasantes o alineaciones señaladas, los usos

dispuestos por el planeamiento en la planta baja o razones objetivas análogas. Podrán contar, no obstante, con salida suplementaria al espacio central.

Siempre que sea posible, el plan parcial exigirá que al menos la mitad de la superficie de estos espacios libres carezca de construcciones enterradas, para permitir la plantación de árboles de porte, y no se pavimente o disponga de pavimentos permeables que posibiliten la infiltración de agua en el terreno.

### Artículo 7.2.12. Ordenación de las infraestructuras

1. En todos los planes parciales y proyectos de urbanización que se desarrollen en sectores y unidades de ejecución de suelo urbanizable, las redes de energía, telefonía básica y telecomunicaciones que discurran por el interior de sus ámbitos y precisen tendidos se proyectarán en canalizaciones subterráneas, estableciéndose las previsiones necesarias para el enterramiento de todos los tendidos aéreos preexistentes. Los centros de transformación se integrarán en la edificación o serán subterráneos, con las excepciones contempladas en los párrafos siguientes.

En el plan parcial se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de redes, incluyendo su uso pormenorizado, con indicación del tipo de dominio que le corresponda. En el caso excepcional, debidamente justificado, de que dichos centros tengan que realizarse en edificación exenta, las normas urbanísticas del plan parcial deberán fijar las condiciones de volumen y estéticas exigibles.

Aun cuando sean subterráneos, los centros transformadores de electricidad no podrán situarse en terrenos calificados por el planeamiento como sistema viario, de zonas verdes y espacios libres públicos, o de equipamientos y servicios públicos, salvo que den servicio exclusivo a la parcela donde se sitúen. Cuando se ubiquen en suelos de cesión a la administración, su superficie no se considerará a efectos del cumplimiento de los módulos de reserva de viarios, zonas verdes y espacios libres públicos, y equipamientos.

Cuando en el planeamiento se delimite una parcela privada o pública específicamente destinada a albergar un centro de transformación, las normas obligarán a la construcción a quedar subterránea, salvo que quede acreditado que esta solución es técnicamente inviable, en cuyo caso determinarán unas condiciones de volumen y acabado que garanticen su adecuada inserción paisajística. Esta norma se aplicará con especial rigor en aquellas parcelas que queden inscritas en el suelo viario o del sistema de zonas verdes y espacios libres públicos, o en posiciones análogamente sensibles a juicio del Ayuntamiento.

Cuando los centros de transformación se sitúen en parcelas privadas no específicas, deberán emplazarse dentro de las áreas de movimiento o, en su defecto, atenerse a las condiciones de posición de la edificación establecidas en las normas, y quedarán debidamente integrados en su composición cuando sean visibles. Sólo se admitirá la colocación de los transformadores en las áreas de retranqueo de las parcelas en las zonas industriales, siempre que lo permitan los planes y se verifiquen las siguientes condiciones:

a) que se preserve la plena funcionalidad de éstas, sin que la instalación obstaculice su utilización para el acceso a las naves, la circulación, el estacionamiento y las operaciones de carga y descarga, ni afecte desfavorablemente al funcionamiento del espacio público;

b) que el volumen de la instalación sea el mínimo inexcusable para ese fin, y

c) que se garantice una adecuada integración compositiva.

En zonas residenciales regirá lo dispuesto en el artículo 2.2.11 de estas normas.

Los planes parciales y los proyectos de urbanización incluirán la ejecución de todos los centros de transformación precisos para el normal funcionamiento del sector o unidad de ejecución, incluidos los que hayan de dar servicio a las dotaciones públicas o privadas cuya implantación prevea el planeamiento.

2. Queda prohibida la utilización de la red de saneamiento para drenaje de campos, escorrederos, desagües de acequias, etcétera, así como para el diseño y posterior gestión de estas redes.

### Artículo 7.2.13. Módulos mínimos de reserva de dotaciones

1. Los planes parciales aplicarán los módulos establecidos en el artículo 54 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón y en el reglamento de planeamiento de 1978, salvo que la legislación determine reservas mayores. Se reservará en todo caso un mínimo del 30% de la superficie bruta del sector para viales de dominio y uso público.

En el caso en que las condiciones peculiares de un sector justifiquen suficientemente una reserva menor de suelo destinado a viario público, el margen que reste hasta el 30% se destinará a aumentar la dotación de espacios libres o equipamientos públicos. Dicha dispensa no se aplicará en los sectores en que se establezcan previsiones de viario privado.

2. Cuando la normativa que regule con carácter específico una determinada dotación establezca dimensiones mínimas de parcela superiores a las contempladas por la normativa urbanística, se elevarán estas últimas hasta hacerlas coincidir con los mínimos sectoriales que resulten equivalentes.

### Artículo 7.2.14. Contenido formal de los planes parciales

1. El contenido y la documentación exigibles a los planes parciales se atendrá a lo dispuesto por la legislación urbanística vigente, con los criterios que para cada documento se detallan en los artículos posteriores.

2. Además de las copias sobre papel que resulten pertinentes, la documentación escrita y los planos de ordenación de los planes parciales deberán entregarse en soporte informatizado. Salvo indicación municipal expresa, los planos de ordenación se aportarán en archivos vectorializados y georreferenciados en coordenadas UTM.

### Artículo 7.2.15. Memoria de los planes parciales

1. La memoria de los planes parciales incluirá, al menos, los siguientes contenidos:

a) Justificación de la conveniencia, oportunidad o procedencia de la formulación del plan parcial, de acuerdo con lo establecido en el plan general.

b) Exposición de todos aquellos aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación y la ejecución, con el siguiente contenido mínimo:

— Las características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas y otras. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

— Los usos de los terrenos las edificaciones y las infraestructuras existentes, precisando, en su caso, el número de residentes y los puestos de trabajo que haya en la zona, el tipo de edificación, su calidad y estado, y las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

— Estudio de la propiedad del suelo, con descripción de servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables. Tanto este apartado como los anteriores harán referencia a los correspondientes planos de información urbanística.

c) Exposición y análisis de los objetivos y los criterios de la ordenación en función de las determinaciones del plan general, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados. En este apartado, se hará mención expresa de las determinaciones vinculantes y orientativas del plan general y de cuantos ordenamientos pudieran afectar al plan parcial (directrices de ordenación del territorio, medio ambiente, carreteras, ferrocarriles, servidumbres aeroportuarias, eléctricas, hidráulicas…).

d) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del plan, y justificación de que la elegida responde con ventaja a los objetivos planteados, de acuerdo con los criterios que se hubieran adoptado. Se acreditará que la solución propuesta constituye una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su dotación de equipamientos, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

La memoria incluirá un análisis de las circulaciones y, si procede, de la implantación de un servicio de transporte colectivo.

2. Se incluirá como anejo a la memoria una síntesis cuantitativa de su contenido, expresada en forma de tabla o cuadro con expresión, al menos, de los siguientes extremos:

a) Superficie total del sector ordenado por el plan parcial.

b) Superficie de los sistemas generales que el plan general incluye o adscribe al sector.

c) Superficie del viario público ordenado por el plan parcial, cotejada con el mínimo exigido por el plan general.

d) Superficie de parques y jardines públicos ordenados por el plan parcial, cotejada con la de cesión obligatoria establecida por el reglamento de planeamiento y el plan general.

e) Superficie de las parcelas destinadas a equipamientos y servicios, diferenciándose los públicos y los privados, y cotejándose con las cesiones obligatorias establecidas por el reglamento de planeamiento.

f) Superficie total de suelos de cesión, desglosándose sistemas generales y locales.

g) Superficie total de suelos privados, desglosándose los del sistema de equipamientos dimensionada según módulos y el resto.

h) Superficie edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras unidades a las que se refiera la ordenación.

i) Índice de edificabilidad sobre superficie bruta del sector.

j) Índice global de edificabilidad destinada a usos lucrativos sobre superficie neta del sector, e índices pormenorizados de edificabilidad sobre superficie neta en las diferentes manzanas, parcelas o unidades de suelo a que se refiera la ordenación (cada una corresponderá a una zona pormenorizada en planos y normas urbanísticas).

k) Superficie destinada a espacios libres privados comunitarios (excluidos los espacios libres de ocupación de las parcelas).

l) Altura máxima edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras unidades a las que se refiera la ordenación.

m) Dotación de plazas de estacionamiento, cotejada con los mínimos normativos.

### Artículo 7.2.16. Normas urbanísticas de los planes parciales

1. El plan parcial contendrá unas normas urbanísticas reguladoras de los usos del suelo y de la edificación pública y privada, y de todas las zonas contempladas por la ordenación, incluidas las de equipamiento. Las normas urbanísticas seguirán el modelo de las normas de zona del plan general, remitiéndose a sus definiciones generales y a las condiciones genéricas establecidas por éste para las zonas de edificación en manzana residencial cerrada, en bloque residencial abierto y en zonas de usos productivos.

2. Como mínimo, las normas urbanísticas del plan parcial contendrán los siguientes apartados:

a) Generalidades y terminología de conceptos, con remisión expresa al plan general.

b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia expresa a cada uno de los siguientes extremos:

— Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.

— Previsión de la posibilidad y las condiciones del desarrollo del plan parcial mediante estudios de detalle, con determinación de su ámbito, su alcance y, en su caso, sus normas de coordinación.

— Parcelaciones.

— Proyectos de urbanización.

— En su caso, criterios de delimitación de unidades de ejecución y de establecimiento de sistemas de actuación.

c) Normas de edificación, con referencia a los siguientes extremos:

— Condiciones de los edificios en relación con las vías públicas.

— Condiciones comunes a todas las zonas, en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para éstos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas.

— Normas particulares de todas y cada una de las zonas delimitadas en el plano de zonificación del plan parcial.

3. La regulación pormenorizada deberá incluir todas las condiciones de ordenación necesarias para el otorgamiento de licencias de edificación, salvo que se remitan a estudios de detalle aquellas que sean susceptibles de ello según la caracterización legal de esta figura.

Si la edificabilidad no se atribuye mediante índices relativos a la superficie de las parcelas, sino en forma de asignaciones absolutas de superficies edificables, las parcelas a las que se refieran habrán de venir definidas en el plan parcial; cuando, según la regulación que contenga el plan parcial, dichas parcelas fueran superiores al doble de la mínima, deberá preverse que su segregación o división futura se acompañará con la tramitación de un estudio de detalle en el que se determine la correspondiente distribución de edificabilidades.

### Artículo 7.2.17. Plan de etapas de los planes parciales

1. El plan parcial contendrá un plan de etapas para su ejecución, acorde con el plano correspondiente, en el que se haga corresponder una etapa por cada unidad de ejecución prevista, justificando su coherencia con las restantes determinaciones del plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación y de las dotaciones y los elementos que componen las distintas redes de servicios, acreditándose que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya a acompañarse con la creación de las correspondientes dotaciones.

En cada etapa habrá de preverse:

a) El sistema de actuación elegido, que podrá ser diferente para cada unidad de ejecución.

b) Su duración, con establecimiento de plazos para la presentación a trámite del instrumento de gestión (plazos desde la aprobación definitiva del plan parcial) y del proyecto de urbanización (plazo desde la aprobación definitiva del instrumento de gestión o, en su caso, del plan parcial), para la realización de las obras de urbanización y la implantación de los servicios (plazo desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización), para la solicitud de licencias de edificación (desde la recepción provisional de la urbanización, salvo que se realicen ambas simultáneamente) y para la finalización de las obras correspondientes (plazo que puede remitirse a lo que indiquen las licencias).

c) Las obras de urbanización correspondientes, que se desarrollarán en un proyecto de urbanización unitario, sin perjuicio de que en éste se puedan prever distintas fases.

d) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.

e) La determinación de los niveles correspondientes a los distintos servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

2. Si el plan parcial prevé más de una unidad de ejecución, en el plan de etapas se determinará el orden de prioridades para su ejecución.

3. El plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del plan, se cumplan las determinaciones establecidas y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

Si resulta aconsejable, podrá establecer dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del plan parcial, expresando las circunstancias que hayan de motivar la elección de una u otra alternativa.

### Artículo 7.2.18. Estudio económico y financiero de los planes parciales

1. El plan parcial contendrá un estudio económico y financiero en el que se exprese el coste aproximado de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, y se indiquen las fuentes de financiación de su ejecución, ya sean públicas o privadas, justificándose su viabilidad.

La evaluación económica del coste de la urbanización detallará su coste de ejecución material aproximado, desglosado, al menos, en las siguientes partidas:

a) Movimientos de tierra.

b) Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

c) Red de alcantarillado.

d) Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

e) Red de gas.

f) Red de telecomunicación.

g) Pavimentación y señalización.

h) Arbolado, jardinería y acondicionamiento de espacios libres.

i) Mobiliario urbano y ornamentación.

j) Obras especiales contempladas por el plan parcial, tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes, etc.

k) Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.

l) Evaluación, en su caso, de las indemnizaciones que hubieran de satisfacerse por derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del plan parcial.

Sobre el total del coste de ejecución material, se sumarán el beneficio industrial, los gastos generales (incluso honorarios facultativos por redacción del plan parcial, gestión, estudios de detalle y proyectos de urbanización) y la repercusión del impuesto sobre el valor añadido, obteniéndose finalmente el coste de la urbanización como la suma de todos estos conceptos.

2. Cuando, con ocasión de la ejecución del plan parcial, hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas generales previstos por el plan general, el estudio económico y financiero precisará su forma de financiación, distinguiendo los que hayan de asumir organismos o entidades públicas de aquellos que hayan de financiarse con cargo al sector.

3. Si para la ejecución del plan parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico y financiero contendrá, además, el cálculo estimativo de su coste, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar.

### Artículo 7.2.19. Conformidad de las compañías suministradoras

La documentación del plan parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas, con expresión de la capacidad de las redes y de los plazos de conexión previstos.

### Artículo 7.2.20. Planos de información de los planes parciales

1. En los planos de información se reflejará la situación y el tratamiento de los terrenos en el plan general, así como su estado actual en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes, y la estructura de la propiedad del suelo.

2. Para satisfacer los objetivos expuestos en el apartado anterior, la información gráfica comprenderá los siguientes documentos, referidos siempre al plano parcelario municipal:

a) Información urbanística sobre la situación y calificación de los terrenos en el plan general, expresada en los siguientes planos, que se redactarán a las escalas utilizadas en éste:
   — De situación en relación con la estructura orgánica del plan general (1/5.000).
   — De ordenación establecida en el plan general para el sector que se desarrolla y su entorno (1/2.000).

b) Información sobre el estado de los terrenos, en los planos siguientes, dibujados, como mínimo, a escala 1/2000:
   — Plano topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
   — Planos hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para una mejor interpretación del topográfico; se comprenderá la delimitación, cuencas y las áreas de humedad superficial.
   — Plano clinométrico, cuando sea preciso para la mejor interpretación del topográfico; se diferenciarán pendientes según intervalos del 5%.
   — Cuando sea pertinente, plano geotécnico, identificando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.
   — Catastral, con expresión actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies y numerándolas con las mismas identificaciones utilizadas en la memoria informativa; se grafiarán adecuadamente las acequias, los caminos y los elementos pertenecientes al dominio público que pudiera haber en el sector.
   — De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de las superficies destinadas a los distintos usos, la altura de las edificaciones, las características de las vías, infraestructuras y vegetación; se precisarán los perfiles longitudinales de las vías y el alcantarillado que se conserven..

Todos los planos de información contendrán la delimitación del sector.

### Artículo 7.2.21. Planos de ordenación de los planes parciales

1. Cuando correspondan a representaciones en planta, los planos de ordenación del plan parcial se realizarán sobre la base del plano topográfico rectificado, y contendrán en todos los casos la representación de la delimitación del sector y de la ordenación de su entorno, así como de los elementos preexistentes conservados. Como mínimo, se incluirán los siguientes, a escalas comprendidas entre 1/1.000 y 1/5.000, según la extensión y la complejidad de lo representado:

a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las distintas zonas en que se divide el sector en razón de los tipos, las intensidades y los usos pormenorizados asignados, el sistema de espacios libres y zonas verdes, y las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria. Cada zona tendrá una signatura específica, junto a la que, en la leyenda, se expresará el nombre, la superficie, y el carácter público o privado de los terrenos; en el documento escrito correspondiente, se detallará una ordenanza para cada una de estas zonas. En el plano de ordenación se reproducirá el cuadro sintético de características de la ordenación incluido como anejo en la memoria informativa.

b) Plano de la trama viaria, diferenciando los tramos según su destino y tratamiento, y reflejando su enlace con la red de comunicaciones exterior al sector, las zonas de protección y las previsiones de distribución de calzadas y aceras, estacionamientos en la vía pública, arbolado, mobiliario urbano, organización del tráfico y demás determinaciones de interés; las alineaciones se definirán mediante la delimitación geométrica del trazado de las calles en planta, incluyéndose las pedestres; las rasantes definitivas se indicarán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

   La planta del viario se acompañará con definición suficiente de sus perfiles longitudinales y transversales, representados a escala adecuada (1/200 a 1/500 en perfiles transversales; en perfiles longitudinales, 1/100 a 1/500 para las ordenadas, y 1/1000 para las abscisas).

La definición del trazado y las características de la red viaria se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.

c) Planos de las características de las zonas verdes y espacios libres públicos, con expresión de las curvas de nivel cada metro y representación, cuando sea relevante, de los perfiles del terreno, incluyendo las obras de explanación y acceso que pudieran ser precisas para mejorar su accesibilidad y funcionalidad.

d) Plano de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica, red de alumbrado público, canalización telefónica, red de conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. Se incluirá la descripción de sus principales características.

e) Plano de ordenación de los volúmenes edificables (indicando alturas, envolventes, alineaciones, áreas de movimiento o cualesquiera otras determinaciones que procedan según el tipo de ordenación), viario interior, parcelación y espacios libres privados, en el que se defina el suelo vinculado a cada edificio y se diferencien los espacios libres privados comunales de los individuales. En el caso de que la ordenación contenga determinaciones vinculantes y orientativas, deberán diferenciarse nítidamente las unas de las otras, reflejándose en planos distintos y expresando en la carátula del segundo que su contenido no es vinculante. En el caso de que una parte de las determinaciones vinculantes se ordene con rango de estudio de detalle, de acuerdo con las facultades que asignan a esta figura la legislación y el planeamiento, deberán diferenciarse nítidamente, dibujándose en planos distintos, convenientemente identificados en sus carátulas, las determinaciones con rango de plan parcial (con delimitación de los ámbitos de ordenación mediante estudio de detalle) y las determinaciones con rango de estudio de detalle.

f) Plano de delimitación de las unidades de ejecución previstas en el plan de etapas, realizado sobre una base cartográfica en la que se representen la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Se indicará en el propio plano el sistema de actuación previsto. Si se plantea más de una unidad de ejecución, la división deberá representarse con toda precisión, indicando el orden de prioridad para su gestión.

g) Planos de imagen, de impacto sobre el medio exterior al sector, de detalle y cuantos otros fueran oportunos para la mejor representación y comprensión de la ordenación proyectada.

### Artículo 7.2.22. Planes de iniciativa particular

1. Además de los documentos reseñados en los artículos 7.2.15 a 7.2.22, los planes parciales de iniciativa particular deberán contener un anejo a su memoria que incluya los siguientes apartados:

a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa, que indicarán expresamente si son o no propietarios de los terrenos incluidos en el plan, y, en su caso, en qué porcentaje.

b) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

c) Relación de todos los propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección postal actualizada; a cada propietario se le hará corresponder una clave coincidente con la empleada para identificar las parcelas en el plano catastral incorporado al plan parcial.

d) Modo de ejecución de las obras de urbanización, con indicación de los sistemas de actuación previstos y de las determinaciones en orden a la futura conservación de las obras y los servicios.

e) Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de parcelas, en orden, al menos, a los siguientes extremos:

— plazos de ejecución de la urbanización, coincidentes con los expresados en el plan de etapas del plan parcial;

— implantación de las obras de servicios y dotaciones, en su caso;

— conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con expresión en estos dos últimos casos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación, o bien de su carácter indefinido;

— cesiones de suelos de sistemas y de los que vayan a soportar el aprovechamiento lucrativo que legalmente corresponda al Ayuntamiento, y

— construcción, si se prevé, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización.

f) Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos, por importe del 6% del coste que, según el estudio económico y financiero, resulta para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización; dicho importe deberá consignarse en forma de cantidad absoluta. Las garantías deberán prestarse antes de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial, en cualquiera de las formas señaladas en la legislación sobre contratos de las administraciones públicas.

g) Expresión de los medios económicos, propios y financieros, con que cuenten el promotor o promotores de la urbanización para hacer frente a sus obligaciones.

2. El documento en que se recojan estos compromisos habrá de venir suscrito por los promotores de la iniciativa urbanizadora.

## CAPÍTULO 7.3
## SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

### ARTÍCULO 7.3.1. RÉGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO

1. El régimen de esta clase de suelo, mientras no se apruebe el correspondiente plan parcial, será el establecido para el suelo no urbanizable genérico en estas normas y en la ley de urbanismo de Aragón, y sus propietarios tendrán los derechos y deberes que se indican en ésta. A estos efectos, se considerarán permitidos todos los grupos definidos en el artículo 6.1.6 de estas normas, con las condiciones establecidas en su título VI, salvo las industrias fabriles consideradas como peligrosas o insalubres, de acuerdo con las calificaciones establecidas la legislación específica, cuando se trate de áreas de suelo urbanizable residencial o mixto de usos productivos y residenciales. Como parcela mínima a efectos de segregación y de construcción, se considerará la establecida para los suelos no urbanizables de secano o de regadío según las características naturales del terreno y del entorno en que se sitúe.

2. Los usos y edificaciones existentes tendrán el mismo régimen que el establecido en estas normas para ellos en suelo no urbanizable, con las siguientes particularidades:

a) Los usos industriales legalmente autorizados existentes en el momento de la entrada en vigor del plan general podrán desarrollarse y ampliarse, con los requisitos documentales y de procedimiento señalados en estas normas para el suelo no urbanizable, mediante autorización especial al amparo de lo establecido en la ley de urbanismo de Aragón, excepto cuando correspondan a usos señalados como incompatibles en las condiciones específicas de aplicación al área de que se trate, según las presentes normas.

a) En estas autorizaciones se exigirá afectar en el Registro de la Propiedad a la edificación y el uso autorizado una superficie de suelo no vinculada funcionalmente a ellos, que servirá como reserva para la participación en las cargas del futuro instrumento de planeamiento. Dicha superficie no será inferior a dos tercios de la total vinculada registrada, y no podrá segregarse ni dedicarse a usos distintos de los agrarios propios del suelo de que se trate. En ningún caso estará amparada por la autorización que se otorgue para usos o edificaciones de interés público.

### ARTÍCULO 7.3.2. CONDICIONES PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES

1. Además de los derechos y deberes a que se refiere el artículo precedente, los propietarios de suelo clasificado como urbanizable no delimitado, tendrán derecho a promover su transformación en el marco de los artículos 13.2 y concordantes del texto refundido de 2015 de la ley de suelo y rehabilitación urbana, y 26 y 58.3 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

Como criterio general, no podrán delimitarse nuevos sectores antes del desarrollo completo del suelo urbanizable delimitado, salvo que se acredite la concurrencia de un objetivo interés público, en virtud de las condiciones ventajosas en relación con los sectores delimitados. Por ello, la consulta previa prevista por el artículo 26 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón será preceptiva cuando se pretenda delimitar un sector en esta categoría de suelo antes del desarrollo de la totalidad de los sectores ya delimitados en el plan general; se consideran exenta de este requisito la delimitación de nuevos sectores en los que los usos lucrativos sean exclusivamente industriales.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá formular planes parciales en cualquier momento, de oficio o mediante la convocatoria del correspondiente concurso, e introducir modificaciones en las propuestas presentadas a instancias de los particulares.

2. El desarrollo del suelo urbanizable no delimitado se producirá de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En el caso de que ya hubieran sido objeto de aprobación definitiva los planes parciales de todos los sectores ya delimitados por el plan general, los particulares podrán presentar a trámite directamente los planes parciales, en los términos establecidos en el apartado siguiente y sin perjuicio de su derecho a plantear al Ayuntamiento consulta sobre los términos en que procedería plantear el desarrollo, de acuerdo con el artículo 26 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

Se aplicará este mismo régimen al desarrollo de nuevos sectores en los que los usos lucrativos sean exclusivamente industriales, aun en el caso de que no se hubieran aprobado definitivamente todos los planes parciales de los sectores de suelo urbanizable delimitado.

b) En caso de que el suelo urbanizable delimitado no se hubiera desarrollado por completo, la consulta preceptiva a la que se refiere el apartado anterior de este artículo se tramitará conforme a lo dispuesto por el artículo 26 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón. Si el Ayuntamiento considera procedente el desarrollo urbanístico, expresará las condiciones concretas que motivan la conveniencia de la actuación y declarará su viabilidad con determinación de los equipamientos que hayan de ser ejecutados con cargo al correspondiente sector, de los sistemas de gestión que pudieran proceder y de las condiciones a que el plan parcial ha de sujetarse, con objeto de garantizar el desarrollo urbano racional. Si la naturaleza de estas determinaciones lo hace procedente, podrá requerirse la suscripción de un convenio urbanístico acorde con lo dispuesto en los artículos 100 a 102 del texto refundido de la ley de urbanismo.

3. Cuando contengan la ordenación detallada y completa de una o más áreas íntegras de suelo urbanizable no delimitado, caracterizadas por el plan general bajo una denominación específica, los planes parciales podrán establecer directamente la delimitación de los sectores que constituyen su ámbito.

4. Cuando se prevea la división de un área de suelo urbanizable no delimitado en dos o más sectores, el primer plan parcial que se tramite deberá incluir un documento de análisis y esquema global de la ordenación referido a toda el área, que acredite la racionalidad urbanística de la solución planteada, y, en particular, que los sectores pro-

puestos se relacionan correctamente con la ciudad consolidada; que su desarrollo responde a un orden adecuado; que la escala de los sectores es la apropiada para posibilitar la autonomía técnica, urbanística y económica de las actuaciones consecuentes, y que la dimensión de las dotaciones de equipamientos y espacios libres públicos que resultaría de aplicar a su superficie los módulos de reserva correspondientes resulta suficiente, tanto a efectos de garantizar la autonomía de la urbanización resultante, como de posibilitar su mejor relación con las dotaciones existentes en su entorno.

Cuando se delimite un sector en un área de suelo urbanizable no delimitado, habrá de acreditarse que en el ámbito constituido por ese sector y todos los que antes se hubieran podido delimitar en la misma área se satisfacen los módulos de reserva establecidos por el reglamento de planeamiento para un sector virtual con esa magnitud conjunta. El documento de análisis y esquema global de la ordenación que se redacte con motivo de la delimitación habrá de considerar esta condición en el dimensionado de las reservas del área.

Salvo que el plan general califique áreas de suelo urbanizable no delimitado con superficie total menor o que en los cuadros de desarrollo pormenorizados incluidos en el anejo VI de estas normas se indique expresamente otra cosa, no serán admisibles delimitaciones de sectores destinados a usos productivos inferiores a 4 hectáreas, ni de sectores residenciales o mixtos inferiores a 10 hectáreas.

En este procedimiento no sólo deberá acreditarse la adecuación del sector que se proponga para la formulación futura del plan parcial, sino también la de los restos del suelo urbanizable no delimitado que queden como consecuencia de la delimitación propuesta.

5. Todo el suelo ordenado por un plan parcial que pertenezca a la misma área del suelo urbanizable no delimitado deberá constituir un mismo sector.

6. Los límites de los sectores se determinarán mediante ejes viarios y alineaciones propias de la red viaria de infraestructuras, equipamientos y zonas verdes, o de acuerdo con los límites señalados por el planeamiento para las distintas clases de suelo. Se ajustarán a los de las áreas de suelo urbano, 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 dentro del suelo urbano o urbanizable; a tal fin, se seguirán las normas de los artículos 7.2.2 y 7.2.3.

Se prohíbe, en todo caso, la delimitación de un sector con el exclusivo propósito de ajustarse a los límites de propiedad.

7. En el caso de que varios promotores formulen y presenten a trámite planes parciales cuyos ámbitos coincidan total o parcialmente, gozará de preferencia el que primero hubiera tenido entrada en el registro del Ayuntamiento en expediente completo.

Cuando exista coincidencia total o parcial en los ámbitos de diversos proyectos de plan parcial, siempre que no se hubiera iniciado ya la tramitación del presentado el Ayuntamiento podrá invitar a los promotores de los diferentes planes a unificarlos, otorgando para ello un plazo máximo de un mes, durante el que se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver acerca de la aprobación inicial. Transcurrido el plazo otorgado, el Ayuntamiento procederá del modo indicado en el párrafo anterior, dando trámite al proyecto preferente.

### Artículo 7.3.3. Límites de la ordenación de los sectores

1. Los estudios justificativos de los planes parciales de iniciativa particular contendrán y justificarán la cuantía de los aprovechamientos objetivos en relación con los aspectos formales, cualitativos y económicos concurrentes, 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 legislación de urbanismo de Aragón.

La cuantificación del aprovechamiento objetivo tendrá en cuenta las características morfológicas y de calidad del medio urbano que resulten adecuadas en función de las características del sector y de su entorno, el grado de ocupación del suelo, la tipología de las edificaciones, su altura, las dimensiones de las mallas viarias y la escena urbana. Así mismo, 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.

En ningún caso la ordenación de los sectores de suelo urbanizable no delimitado podrá superar los límites máximos siguientes:

a) 8.500 $m^2$ de superficie residencial construida por hectárea.

b) 75 viviendas por hectárea.

2. En las áreas residenciales, las causas de interés público susceptibles de propiciar la delimitación de nuevos sectores antes del total desarrollo del suelo urbanizable delimitado residirán en una previsión mínima suficientemente elevada de cesión de suelos con destino al patrimonio municipal de suelo.

En el caso de que esta cesión se destine íntegramente a la construcción de viviendas sujetas a protección pública, un convenio de planeamiento previo a la redacción del plan parcial o un futuro convenio de gestión podrán establecer la sustitución total o parcial de la cesión suelos de pertenecientes al sector por suelos con calificación residencial situados en áreas del suelo urbano consolidado en las que se considere prioritaria la promoción de políticas públicas de vivienda. En este caso, podrá sustituirse parte del deber de cesión de suelo por una carga equivalente de ejecución de obra nueva o rehabilitación de los edificios de viviendas situados sobre dichas parcelas. El convenio podrá incluir las condiciones de que el proyecto sea encargado o, como mínimo, supervisado, por el Ayuntamiento, de que la dirección de las obras corresponda a un técnico designado por el Ayuntamiento, y de que en ellas se emplee mano de obra del barrio en que se sitúe, bien por subcontratación de cooperativas de autoempleo, colaboración con escuelas taller, contratación de trabajadores a través del INEM o mediante fórmulas similares.

Si así se ha contemplado mediante un convenio de planeamiento, la parte de la cesión de suelo convenida que supere el necesario para albergar el 10% del aprovechamiento medio podrá sustituirse por suelos destinados a la formación de espacios

libres o equipamientos públicos en el suelo urbano consolidado, o por su equivalente en metálico con fines análogos.

En todos los sectores que se desarrollen en el suelo urbanizable no delimitado de destino residencial y mixto, los porcentajes de viviendas sujetas a regímenes de protección pública serán los mismos establecidos para el suelo urbanizable delimitado por el apartado 1.º del artículo 7.2.5 de estas normas.

3. En las áreas productivas y mixtas, en el acto de delimitación del sector se establecerán los usos que haya de ordenar el plan parcial, de acuerdo con los grupos contemplados por el artículo 5.4.3 de estas normas para el suelo urbano no consolidado.

La ordenación contenida en los planes parciales de áreas productivas y mixtas se atendrá a las condiciones de aprovechamiento y uso de las parcelas resultantes determinadas en el capítulo 5.4 de estas normas para las zonas H-1 y H-2, respectivamente, del suelo urbano no consolidado.

4. Los módulos mínimos de reserva de dotaciones en los sectores que se desarrollen en el suelo urbanizable no delimitado serán los establecidos en el artículo 7.2.13 para el suelo urbanizable delimitado.

Las condiciones específicas de ordenación de las distintas áreas de suelo urbanizable no delimitado, se establecen en el anejo VI de las normas urbanísticas.

La ordenación de los planes parciales se remitirá a las condiciones generales de edificación de estas normas.

### Artículo 7.3.4. Aprovechamiento urbanístico

1. El aprovechamiento medio de cada sector se determinará en el plan parcial, con arreglo a lo establecido para el suelo urbanizable delimitado en el apartado 1.º del artículo 7.2.4, utilizando los mismos coeficientes de homogeneidad que en el suelo urbanizable delimitado por la revisión del plan general de ordenación urbana (2001).

En los sectores que se delimiten dentro del suelo no delimitado, el aprovechamiento medio ponderado no será superior al aprovechamiento medio de los suelos delimitados establecidos por la revisión del plan general de ordenación urbana (2001). Para establecer los coeficientes de ponderación se tendrán en cuenta los costes de urbanización previsibles, la cantidad y tipo de viviendas libres o protegidas y la superficie de sistemas generales asignados.

2. El aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a los propietarios será el resultante de aplicar a la superficie aportada el porcentaje del aprovechamiento medio del sector.

El resto del aprovechamiento urbanístico que resulte de detraer a los aprovechamientos objetivos los subjetivos de los propietarios corresponderá a la Administración.

Cuando el desarrollo del ámbito al que pertenezcan los terrenos incluya el uso de vivienda o un convenio de planeamiento hubiera previsto la sustitución de la cesión por otra equivalente en áreas residenciales, será exigible que los aprovechamientos cedidos a la Administración puedan destinarse a la construcción de viviendas protegidas, en la cuantía que resulte de aplicar a dicho aprovechamiento los coeficientes de homogeneización establecidos en estas normas y, en su caso, los que resulten procedentes por la localización y la tipología de las áreas en que se sitúe la cesión sustitutiva. El suelo excedentario del correspondiente al 90% del medio del sector podrá destinarse, alternativamente, a otros usos de interés público, siempre que así se hubiera contemplado en el convenio que acompañara la delimitación del sector.

Las parcelas edificables que se cedan para materializar el aprovechamiento de la Administración deberán ser adecuadas a dicha cuantía. En relación con las limitaciones de densidad, el número de viviendas correspondiente al aprovechamiento de cesión al municipio será proporcional a la edificabilidad real que le corresponda.

### Artículo 7.3.5. Condiciones de desarrollo

1. Los planes parciales que desarrollen sectores delimitados en el suelo urbanizable no delimitado por el plan general se atendrán a las mismas condiciones de ordenación señaladas en la sección primera de este capítulo para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado.

En todo caso, los interesados deberán aportar junto con el plan parcial un estudio geotécnico de su ámbito sector, mediante el que se acreditará la adecuación de la ordenación a las características geotécnicas del terreno.

2. Los planes parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen suelo urbanizable delimitado por el plan general.

Cuando se deban a la iniciativa particular, el documento de compromisos que se les aneje contendrá, además de los apartados detallados en el artículo 7.2.21 de estas normas, los dos siguientes:

a) Estudio justificativo de la delimitación del sector y de su oportunidad conforme a los criterios contenidos en el plan general.

b) Estudio de las condiciones de urbanización y dotación de servicios, con inclusión de compromisos relativos a su conservación y mantenimiento, y a la prestación de servicios.

## CAPÍTULO 7.4
## PLANEAMIENTO RECOGIDO EN SUELO URBANIZABLE

### ARTÍCULO 7.4.1. PLANEAMIENTO RECOGIDO EN EL SUELO URBANIZABLE

1. En el suelo urbanizable, se caracterizan bajo la sigla (PR) ámbitos ordenados por planes parciales de desarrollo de planes generales anteriores a la revisión que no han completado su ejecución. En el anejo al capítulo 3.3 de estas normas se detallan dichos planes parciales, que mantendrán su vigencia, junto con las modificaciones y los desarrollos mediante figuras de rango menor de que hubieran sido objeto -salvo las excluidas expresamente-, con sujeción a las prescripciones de planeamiento y gestión que en cada caso se establecen.

2. Las condiciones de ordenación y gestión de estos ámbitos son análogas a las establecidas en el capítulo 3.3 de estas normas para la zona PR del suelo urbano.

# TITULO OCTAVO
# REGIMEN DE LOS SISTEMAS

## CAPÍTULO 8.1
## RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS

### Artículo 8.1.1. Sistemas generales y dotaciones locales: definición

1. Constituyen los sistemas generales las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o de gran parte de la población del municipio previstos por el plan general. Debidamente relacionados, determinan la estructura general y orgánica del territorio de acuerdo con el modelo de desarrollo adoptado por el plan.

2. Constituyen los sistemas o dotaciones locales las infraestructuras y los equipamientos al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación o el refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.

### Artículo 8.1.2. Categorización de los sistemas generales y locales

1. La delimitación de los suelos destinados a sistemas generales se representa en los planos de calificación y regulación del suelo, según su destino en la ordenación como elementos del sistema correspondiente.

2. Los sistemas determinantes de la estructura territorial y urbana, sean generales o locales, se adscriben a las siguientes categorías según su destino:

a) Sistema de comunicaciones, constituido por la red viaria, la red ferroviaria, el sistema aeroportuario y los centros de intercambio.
b) Sistema de zonas verdes y espacios libres públicos.
c) Sistema de equipamientos y servicios públicos.
d) Sistema de parques equipados.

3. El sistema «Pabellón-puente» responde, por su singularidad constructiva y posición en la estructura urbanística, a una doble condición de sistema de equipamientos y servicios públicos y de sistema de insfraestructura de comunicaciones.

### Artículo 8.1.3. Desarrollo de los sistemas generales

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 el artículo 62.1 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

2. Las previsiones contenidas en el plan general relativas a los sistemas generales podrán desarrollarse mediante:

a) Planes especiales de desarrollo del sistema, al amparo de lo previsto por el artículo 64.1 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

b) Planes parciales de desarrollo de los sectores a los que se adscriban los sistemas.

### Artículo 8.1.4. Obtención y ejecución de los sistemas generales.

1. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, la obtención del suelo destinado por el plan al establecimiento de los sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado se realizará:

a) Mediante ejecución sistemática, obteniendo el suelo afectado como cesión obligatoria por su inclusión o adscripción en una unidad de ejecución, a efectos de materializar en ésta el aprovechamiento correspondiente.

b) Cuando la modalidad anterior no resultare practicable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito de un sector o del suelo urbanizable delimitado, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

c) Cuando las modalidades anteriores no resultaren posibles o convenientes, mediante expropiación forzosa.

2. En el suelo urbano consolidado, el suelo destinado por el planeamiento al establecimiento de los sistemas generales, se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, asignando terrenos edificables en unidades de ejecución excedentarias. En este caso, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

3. La ejecución de las obras, infraestructuras y edificaciones corresponderá a la Administración, sin perjuicio de las obras de conexión de las dotaciones locales con los sistemas generales o las de ampliación y refuerzo de éstos que formen parte de los deberes legales de los propietarios de suelo.

### Artículo 8.1.5. Desarrollo de las dotaciones del sistema local

1. Las previsiones del plan general sobre las dotaciones locales se desarrollarán mediante planes especiales de reforma interior que tengan por objeto operaciones integradas o actuaciones aisladas, en el suelo urbano no consolidado, o mediante planes parciales en el suelo urbanizable.

2. Al amparo de lo previsto por los artículos 64 y 65 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, las previsiones del plan general sobre las dotaciones locales de equipamiento se completarán mediante uno o varios planes especiales destinados a establecer y coordinar los distintos tipos de equipamientos, sus usos, las prioridades de éstos y las posibilidades de intercambio entre distintas modalidades.

Estos planes podrán tener carácter sectorial y abarcar uno o varios sectores de equipamiento, en todo el territorio municipal o en áreas que sea conveniente considerar como una unidad territorial a dichos efectos.

### Artículo 8.1.6. Obtención y ejecución de las dotaciones del sistema local

1. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, la obtención del suelo destinado por el planeamiento al establecimiento de las dotaciones locales de titularidad pública se realizará:

a) Mediante ejecución sistemática, obteniendo el suelo afectado como cesión obligatoria y gratuita en razón de su inclusión en una unidad de ejecución del suelo urbanizable o urbano no consolidado.

b) En suelo urbano consolidado, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias, o bien mediante expropiación forzosa, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto para los terrenos afectados por alineaciones de vial por la letra b) del artículo 31.4 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

2. La ejecución de las obras corresponderá a los particulares o a la Administración, según su condición y la clase de suelo de que se trate, con arreglo a las obligaciones legales de los propietarios y el planeamiento de aplicación.

3. Los particulares podrán ejecutar directamente las dotaciones locales de titularidad privada mediante proyectos de obras ordinarias. Cuando se sitúen en parcelas de suelo urbano consolidado, el uso correspondiente deberá estar autorizado por el plan general; en otras categorías de suelo, se situarán en las parcelas determinadas por el planeamiento de desarrollo, en las condiciones que se deriven de éste y del sistema de ejecución que se aplique.

## CAPÍTULO 8.2
## CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LOS SISTEMAS

### SECCIÓN PRIMERA: SISTEMA DE COMUNICACIONES

#### ARTÍCULO 8.2.1. SISTEMA DE COMUNICACIONES

1. El sistema de comunicaciones está constituido por los siguientes elementos:

A) Red viaria, calificada en los planos de ordenación como sistema general o dotación local de comunicaciones y compuesta por:

— Calles de tránsito segregado, que soportan en carriles diferentes la circulación de vehículos de tracción mecánica, animal o humana y de viandantes.

— Calles de tránsito compartido, que soportan diversos modos de circulación, incluida la de vehículos de motor, con sujeción a las condiciones impuestas a las «calles residenciales» por el Código de la Circulación, y entre ellas la prioridad de la circulación a pie, la velocidad máxima de 20 km/h, la admisión de actividades de esparcimiento y juego en toda su superficie, o la prohibición de estacionar vehículos en los lugares que no estén expresamente señalados.

— Calles de tráfico restringido, destinadas predominantemente a los viandantes, pero donde también se admite, con limitaciones horarias, espaciales o del tipo de usuarios, la circulación de determinados vehículos y de bicicletas.

— Calles exclusivas para viandantes o «peatonales», donde solamente se admite la circulación de personas a pie. En bandas específicas diferenciadas, pueden segregarse carriles para la circulación de vehículos de transporte público o de bicicletas.

— Plazas y espacios abiertos que, sin poseer las características morfológicas de las calles, forman parte de la red viaria peatonal o con uso restringido para los vehículos, y no del sistema de zonas verdes y espacios libres públicos.

B) Red ferroviaria, calificada en los planos de ordenación como sistema general de comunicaciones o subsistema general ferroviario. Puede discurrir enterrada bajo suelos de otra calificación urbanística, e incluye tanto las vías como las construcciones e instalaciones necesarias para su funcionamiento, que en ocasiones también pueden estar calificadas como elementos del sistema general de equipamientos y servicios.

C) Red tranviaria, calificada en los planos de ordenación como sistema de comunicaciones e integrada con alguna de las categorías que componen el sistema viario. Incluye tanto las vías como las construcciones e instalaciones necesarias para su funcionamiento, que en ocasiones también pueden estar calificadas como elementos del sistema general de equipamientos y servicios.

2. Las hojas del plano de calificación y regulación del suelo del plan general contienen la diferenciación entre el subsistema general ferroviario y el viario, además de recoger el trazado de la red tranviaria. Dentro del subsistema viario, este plano y los equivalentes de los planes de desarrollo pueden calificar tramos como calles mixtas, de tránsito compartido, tráfico restringido o peatonales; la modificación puntual de esta calificación no requerirá modificar los planes general, parciales o especiales, sino un trámite equivalente al de aprobación de los estudios de detalle.

#### ARTÍCULO 8.2.2. RED VIARIA

1. Está constituida por los suelos destinados al movimiento de peatones y vehículos propios de las áreas urbanas y del transporte por carretera.

2. En relación con sus funciones en la estructura territorial y urbana, la red viaria se ordena, con carácter prioritario, para satisfacer las funciones siguientes:

a) Vías interregionales y de acceso a la ciudad.
b) Vías de ámbito metropolitano.
c) Vías urbanas arteriales y de la malla básica.
d) Vías rurales.
e) Vías locales.

3. El trazado representado de las vías de las categorías a) b) y c) de nueva construcción corresponde a un nivel de definición equivalente al de estudios previos de trazado o al de estudios informativos, en el caso de las vías asignadas a la competencia del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana que disponen de ellos.

Las previsiones detalladas oportunas para el establecimiento de estas infraestructuras y para su coordinación con el resto del sistema de comunicaciones y con otros sistemas, podrán formularse a través de los planes especiales a los que hacen referencia los artículos 62 y 64 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

4. La parte de las franjas de protección señaladas en los planos del plan general que no sea precisa para la ejecución de los viales se incorporarán al suelo urbano no consolidado y urbanizable con arreglo a las normas establecidas para el suelo de estas clasificaciones, manteniendo en todo caso los edificios y demás elementos resultantes de la urbanización las distancias a la vía que establezcan el planeamiento y la legislación de carreteras, y destinando el suelo intermedio a espacios libres o viales de servicio.

Tendrán el régimen y la consideración de vías locales las calzadas colectoras que se establezcan en las vías del sistema general, cuando tengan funciones de acceso e implantación de servicios urbanísticos al servicio de los suelos contiguos. Cuando se dé esta circunstancia en suelos urbanos no consolidados o urbanizables, el suelo ocupado por la vía colectora formará parte de la superficie neta del sector a efectos del cálculo de edificabilidad.

5. La implantación, el diseño y la ejecución de las vías se atendrá a lo dispuesto por la legislación de carreteras aplicable según su naturaleza y características.

Las condiciones de diseño se ajustarán a las prescripciones técnicas requeridas en cada proyecto.

6. Cualquier acceso a una carretera debe ser autorizado previamente por el titular de la vía, que puede establecer limitaciones de uso, determinar con carácter obligatorio los lugares en que han de situarse o imponer las condiciones de diseño, de construcción, de compatibilidad con otros usuarios o de otro tipo que sean oportunas.

De acuerdo con la legislación sobre carreteras, las propiedades colindantes no tendrán acceso directo a las nuevas carreteras o a sus nuevos tramos de calzada, ni a las variantes de población, salvo que se trate de calzadas de servicio.

Solamente son admitidos accesos nuevos no previstos cuando se cumple previamente alguna de las dos condiciones siguientes:

a) Que esté suficientemente justificada la imposibilidad de utilización de alguno de los accesos existentes previstos próximos al solicitado, o no poder servirse a través de una vía de menor rango, siempre que el nuevo acceso vaya a servir a una actuación de carácter urbano, industrial o agrícola contemplada por el planeamiento urbanístico aprobado.

b) Que el acceso sea de interés público por encontrarse vinculado a bienes, obras o servicios de carácter igualmente público.

Para la aprobación de cualquier plan o proyecto que incluya un nuevo acceso a una carretera será preceptiva la autorización del titular de la vía, conforme a los procedimientos establecidos en la legislación sectorial.

7. Cuando linden con una carretera, los suelos comprendidos entre ésta y la línea límite de edificación serán calificados por los planes de desarrollo del plan general como zonas verdes, espacios libres o viarios. En ningún caso estos terrenos podrán ser capaces de soportar edificaciones, ni cerramientos, obras o instalaciones incompatibles con lo dispuesto por la legislación sobre carreteras.

La línea límite de edificación será la establecida con carácter general por la legislación sectorial, trazada a las distancias indicadas en el artículo 6.3.9 de estas normas, según el tipo y la titularidad de la carretera. No obstante, en las carreteras que discurren total o parcialmente por zonas urbanas, el organismo titular, en las condiciones y por el procedimiento establecidos por la legislación de carreteras, puede reducir la distancia entre la línea límite de edificación y la carretera, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Consecuentemente, en los tramos urbanos de carreteras que discurren por el suelo urbano consolidado y por aquellas otras categorías de suelo en que expresamente se indicara, la línea límite de edificación corresponde con las alineaciones representadas en los planos de regulación del plan general.

En los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable en los que el plan general no grafíe expresamente una línea límite de la edificación, ésta se concretará como consecuencia de la tramitación de los planes especiales y parciales de desarrollo, pudiendo atenerse a la norma general expresada en el artículo 6.3.9 o reducirse, de acuerdo con el contenido del propio planeamiento y mediante los procedimientos indicados en la legislación sectorial de carreteras.

8. Cuando los planes de desarrollo del plan general afecten a carreteras, antes de su aprobación inicial se remitirán los proyectos correspondientes a los organismos que ostente la titularidad o la competencia tutelar de aquéllas a estos efectos, a fin de recabar su informe previo, que, de acuerdo con la legislación sectorial vigente, tendrá carácter vinculante en lo que se refiera al ejercicio de sus competencias propias.

De acuerdo con la legislación estatal, el organismo competente cuando se trate de carreteras de la red estatal será el ministerio del ramo. De acuerdo con la legislación aragonesa, el organismo competente cuando se trate de carreteras de las redes autonómicas (básica, comarcal o local), provinciales o municipales, será el Departamento responsable de carreteras de la Comunidad Autónoma.

La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a carreteras que no sean de titularidad estatal deberá ir precedida de informe del titular de la vía, que tendrá carácter vinculante.

9. El Ayuntamiento promoverá el acondicionamiento vegetal de las márgenes, taludes y trincheras de las infraestructuras de comunicaciones que atraviesan el término municipal, y en especial de los tramos próximos a la ciudad, con objeto de integrarlos en la red de corredores ecológicos y formar barreras contra el ruido, la contaminación y el impacto visual del tráfico.

10. En cada sector de nueva urbanización o área homogénea de suelo urbano, se tenderá a formar vecindarios o supermanzanas delimitados por viales con tráfico rodado convencional de escala urbana o local, excluyéndose en su interior el tráfico de paso. Con esta solución no sólo se perseguirá la mejora del espacio viario y de relación, sino también la máxima integración de las actividades cotidianas de la población. Por consiguiente, cada vecindario incluirá manzanas o bloques de vivienda acompañada de actividades terciarias, y, si es posible, dotaciones públicas, accesibles por plazas y calles residenciales de tránsito compartido, peatonales o con acceso rodado restringido a residentes.

11. En los planes parciales y especiales, en los proyectos de urbanización que los desarrollen y en los de obras ordinarias, las calzadas para el tráfico rodado exclusivo se dimensionarán con criterio restrictivo, intentando satisfacer las necesidades de la circulación pública y privada sin fragmentar demasiado la trama urbana ni crear barreras que dificulten la circulación transversal a pie.

### Artículo 8.2.3. Urbanización de las vías públicas

1. Las rasantes y la configuración de los suelos de uso público, así como sus materiales, tratamientos y texturas, se atendrán a las condiciones establecidas en sus respectivos proyectos, que aplicarán, a su vez, las determinaciones contenidas en las ordenanzas y en las normas técnicas.

2. Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias para la ejecución y reforma de las calles tendrán en cuenta en la elección de materiales y soluciones constructivas la buena resistencia, la durabilidad, y la facilidad y economía del mantenimiento, considerando siempre las concretas condiciones de uso, intensidad y clima a que vayan a estar sometidas.

Se prescindirá de disposiciones que no garanticen el cumplimiento de estas condiciones, y sólo excepcionalmente podrán admitirse, previo informe de los servicios municipales competentes que acredite la adaptación a las condiciones climáticas y funcionales, suelos de madera, arena compactada, gravilla suelta o astillas de corteza; las tres últimas soluciones se evitarán en zonas expuestas al tránsito o al viento y se requirirán en todo caso medidas que eviten la dispersión del material.

### Artículo 8.2.4. Pantallas acústicas

1. Como norma general, sólo se admitirán las pantallas acústicas cuando no sean viables soluciones alternativas de aspecto más natural, tales como pantallas densas de arbustos y árboles o una adecuada disposición de taludes.

2. Salvo que el catálogo de elementos y criterios de urbanización determine otra cosa, cuando sea obligada la ejecución de pantallas en áreas residenciales, se utilizarán materiales de aspecto pétreo, superficies con relieve disuasivas para las pintadas y, preferentemente, con recubrimiento vegetal, en especial si lindan con zonas verdes y ajardinadas. En zonas industriales y terciarias podrán utilizarse materiales metálicos siempre que tengan una buena apariencia, no presenten superficies deslumbrantes, no sean propicias para las pintadas y se garantice un buen mantenimiento.

Si se prevén paños transparentes, se formarán con material resistente al rayado y el amarilleamiento, tendrán garantizada su limpieza permanente y dispondrán de un estampado acorde con lo expresado en el artículo 2.5.3,7 para evitar la colisión de aves.

### Artículo 8.2.5. Calles residenciales o de tránsito compartido

1. En las calles de tránsito compartido se recomienda utilizar pavimentos de diferentes materiales o texturas en las bandas donde se admite el paso de vehículos y en las que sólo pueden ocupar los peatones.

Cuando sean de plataforma única con uso mixto, la banda por donde pueden transitar los vehículos tendrá, preferiblemente, un pavimento continuo de hormigón (en su color o coloreado en todo su espesor) o de asfalto (liso o impreso).

2. En calles donde se prevea una particular vulnerabilidad de los peatones, tales como las que estén próximas a colegios, guarderías, establecimientos geriátricos, hospitalarios, etc., se reforzará su seguridad mejorando la visibilidad mutua o con un acotamiento más estricto del espacio transitable por los vehículos, rehundiéndolo de 3 a 5 cm con respecto al estrictamente peatonal o disponiendo vegetación, mobiliario o bolardos que cumplan una función análoga.

### Artículo 8.2.6. Coherencia del tratamiento viario

1. El tratamiento ambiental de las calles, plazas y demás espacios públicos urbanos será coherente en su conjunto.

Todo proyecto de urbanización o de obras ordinarias contemplará la transición ambiental entre el ámbito de actuación y su entorno, justificando que se propicia la mejor integración y no se producen o se corrigen discontinuidades injustificadas en el tratamiento de la urbanización superficial, de vegetación y de los elementos de mobiliario urbano.

2. El tratamiento de las calles y del mobiliario urbano tenderá a adoptar soluciones comunes en el conjunto de la ciudad o en cada una de sus áreas paisajísticas diferenciadas. Motivadamente, se admitirá que determinados espacios urbanos, considerados como unidades ambientales singulares, se diferencien de su entorno en razón de su particularidad histórica o arquitectónica, de integrarse en tramas de escala superior que deban ser reconocibles u otras razones análogas que se expondrán en la memoria del proyecto correspondiente.

3. Las soluciones constructivas y los materiales adoptados en la ciudad histórica (zona B) tenderán a conseguir una superficie de acera neutra y homogénea al menos en cada una de las áreas paisajísticas diferenciadas que la componen (núcleo romano, barrio de San Pablo, entorno del Hogar Pignatelli, entorno de Independencia, barrio de San Agustín y Arrabal), de la que podrán destacarse en los espacios más caracterizados tratamientos singulares acordes con el entorno arquitectónico inmediato, siempre que atiendan a su correcta inserción en el conjunto.

En toda la zona, se emplearán texturas y colores armónicos con el entorno, y se evitará imitar con materiales y técnicas de colocación actuales el aspecto de los tradicionales. En los espacios urbanos principales se utilizarán materiales nobles.

En esta zona, la aprobación de proyectos de urbanización o de obras ordinarias relativos al tratamiento de las vías y espacios libres de uso público, requerirá informe previo favorable del órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural.

4. Cuando, por cualesquiera causas, fueran necesarias operaciones de renovación parcial de la pavimentación de una calle o espacio de uso público, se garantizará la homogeneidad de su textura, su ejecución y su calidad con respecto a las partes no afectadas por la obra.

Las renovaciones generales de la pavimentación o el acabado de las calles y demás espacios de uso público se efectuarán por ámbitos mínimos homogéneos (una o más calles, plazas o tramos de calle completos), sin que en ningún caso los nuevos materiales puedan ser de inferior calidad que los sustituidos.

### Artículo 8.2.7. Catálogos de elementos y criterios de urbanización

1. El Ayuntamiento aprobará y mantendrá actualizados uno o más catálogos de elementos y criterios de urbanización normalizados, homologados y singulares, a los que se atendrán los proyectos de urbanización y de obras ordinarias que se formulen, y que afectarán tanto a espacios de dominio público como privados de uso público.

2. El catálogo o conjunto de catálogos se estructurará en áreas paisajísticas diferenciadas y unidades ambientales singulares, y recogerá en cada uno de estos ámbitos prescripciones sobre:

a) Criterios generales de diseño y construcción. Tipificación de espacios públicos característicos del área o unidad: avenidas, calles de distintas secciones, funciones, orientaciones, relación con la edificación y origen histórico, paseos, plazas, plazuelas, rotondas, zonas verdes, riberas fluviales, playas de estacio-

namiento, vías territoriales de comunicación y cinturones de ronda, medianas, taludes y otros elementos significativos.

b) Pavimentos: materiales, despieces, colores, encuentros con fachadas y cierres de parcelas, arquetas, bordillos, vados, rigolas, sumideros, bolardos, piezas especiales de advertencia y seguridad, estacionamientos, escaleras y rampas…

c) Especies vegetales: criterios de elección y colocación en los distintos tipos de espacios públicos, plantación, compatibilidad con otros elementos, requisitos especiales, mantenimiento y gestión, diseño de alcorques…

d) Mobiliario (bancos, sillas, mesas, papeleras, ceniceros, fuentes, vallas, juegos, marquesinas, soportes publicitarios, contenedores, aparcabicis…): modelos homologados, colores, criterios de colocación en los distintos tipos de espacios públicos, posibilidades de agrupación y condiciones de compatibilidad con otros elementos, puesta en obra, prescripciones específicas para el mobiliario privado dispuesto sobre la vía pública…

e) Luminarias: modelos homologados de soportes, colores, criterios de colocación en los distintos tipos de espacios públicos, compatibilidad con otros elementos, características de las lámparas, puesta en obra…

f) Señalización y rotulación.

g) Cerramientos de parcelas públicas y privadas lindantes con las calles y espacios libres públicos, o visibles desde éstos. Podrán diferenciarse los opacos, transparentes, vegetales y mixtos, y se prohibirán los de malla galvanizada, salvo casos justificados acreditadamente provisionales.

h) Armarios y locales técnicos.

i) Soluciones normalizadas para la protección contra el ruido en los bordes de las grandes infraestructuras de comunicaciones, estableciendo criterios para las zonas de la ciudad en que se precisen.

j) Otros contenidos que resulten pertinentes.

En cada apartado se diferenciarán las prescripciones obligatorias y las recomendaciones.

Además de los materiales, soluciones, especies y modelos de uso común en cada ámbito, se indicarán los criterios técnicos, funcionales, estéticos, de durabilidad y mantenimiento para la aceptación de otras propuestas en localizaciones especiales por razones de adecuación histórica, uso o ubicación.

### Artículo 8.2.8. Mobiliario urbano

1. Todo elemento de mobiliario, iluminación o señalización que se instale en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique el Ayuntamiento y las impuestas por el documento técnico del Ministerio de la Vivienda sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, y cuantas disposiciones lo sustituyan o desarrollen. No podrá dificultar la circulación de los viandantes ni de los vehículos de emergencia, ni perjudicará la contemplación y el uso de los edificios o de los ámbitos urbanos en que se sitúe; antes bien, contribuirá a facilitar su utilización y procurará la armonía con el paisaje y la menor alteración visual de los ambientes definidos por los edificios y especies vegetales. No podrán colocarse elementos de mobiliario cuyo diseño o color se confundan con las señales de tráfico.

2. Las actuaciones sobre la escena urbana suprimirán las piezas de mobiliario y señalización discordantes, innecesarias, redundantes o superfluas, tenderán a unificar las características de las que permanezcan, y reducirán en lo posible la afección del espacio libre mediante la agrupación de elementos y su disposición preferente en el contorno del área peatonal.

3. Se evitará, con carácter obligado en las zonas sujetas a protección cultural, la colocación exenta en la vía pública de centros de transformación y armarios de instalaciones, salvo que queden integrados en elementos de mobiliario o se acredite la imposibilidad técnica de otra solución; en este caso, se adoptarán las medidas de armonización visual que juzgue adecuadas el órgano competente en materia de patrimonio cultural.

4. En las zonas sujetas a protección cultural, el mobiliario urbano estará construido con materiales nobles y duraderos, evitándose los colores estridentes, diseños discordantes y cualesquiera disposiciones que perturben la contemplación y armonía de los bienes protegidos.

Para potenciar la integridad de la escena urbana en ámbitos significados de la ciudad histórica, se podrán recuperar los modelos de mobiliario empleados en el momento en que fueron creados o sometidos a reformas substanciales.

5. Se recomienda evitar la colocación de marquesinas en paradas de las redes de transporte público cuando se sitúen en el entorno de construcciones sujetas a protección cultural. Si el Ayuntamiento las considera imprescindibles, sus dimensiones y diseño serán compatibles con los requerimientos asociados a la protección cultural, al igual que cuando se emplacen en conjuntos urbanos protegidos o en espacios urbanos y paseos catalogados.

6. Cuando su estado lo permita, el Ayuntamiento mantendrá los elementos de mobiliario urbano que sean representativos de épocas anteriores y todavía pervivan en la vía pública, conservándolos en su sitio o concentrándolos en espacios cuyo diseño general date del mismo período.

7. En la ciudad histórica y demás zonas de atención especial a la imagen urbana, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias podrán conllevar criterios de arte cívico, que no sólo recurran a la estatuaria cuando sea oportuna, sino que enriquezcan el diseño de los elementos funcionales del espacio público y el tratamiento de medianerías vistas, solares vacantes, taludes, espacios residuales, etc. De este modo, se procurará contribuir a la comprensión de la naturaleza e historia de los espacios urbanos, y a la formación de un «museo abierto» que incorpore obras estables y temporales.

### Artículo 8.2.9. Áreas provisionales de estancia en la vía pública

1. Sobre las bandas destinadas a las aceras o al aparcamiento, el Ayuntamiento podrá delimitar pequeños recintos destinados a la estancia y el reposo, provistos de

asientos, mesas, iluminación, vegetación, elementos de protección climática o un pequeño estacionamiento de bicicletas.

2. Cuando se ocupen zonas de aparcamiento, su diseño impedirá el acceso desde la calzada o las plazas colindantes, bordeándolos con parapetos que impidan también caídas accidentales. Su superficie pisable se elevará hasta la cota de la acera adyacente, de modo que el acceso se produzca sin ningún escalón o resalte. Se evitará interferir en el espacio de maniobra de los vehículos de emergencia, en el sistema de evacuación de aguas pluviales de la calzada y en el funcionamiento de los servicios públicos que pudieran verse afectados. Ni la propia plataforma ni los elementos emplazados sobre ella reducirán la fluidez y seguridad de la circulación en sus proximidades, cuidándose en particular la visibilidad de los dispositivos verticales de regulación del tráfico.

3. El Ayuntamiento podrá aprobar para estos recintos diseños integrados modulares normalizados, susceptibles de desplazarse fácilmente, sin elementos anclados a la calzada o las aceras, con un pavimento apto para permanecer a la intemperie y aspecto armónico con la urbanización fija.

4. Según su criterio discrecional y previo informe del servicio competente en materia de tráfico, la Corporación podrá autorizar a establecimientos hosteleros a ocupar con estos recintos un número de plazas de estacionamiento moderado y de longitud nunca mayor que la fachada de cada local, con objeto de situar sus terrazas cuando la anchura de las aceras no las permita de otro modo. La instalación correrá a cargo del particular interesado, que deberá abonar el canon de ocupación de la vía pública que sea procedente.

### Artículo 8.2.10. Rotulación y señalización

1. El Ayuntamiento podrá formar modelos de placas para la rotulación de calles donde considere preciso un tratamiento singular, así como criterios para su localización. Si se diseña un modelo específico para la ciudad histórica, armonizará con las placas de cerámica de Valencia colocadas entre 1862 y 1864; si se opta por reproducirlas, se les añadirá algún discreto rasgo distintivo que evite la confusión. La colocación de las placas tendrá en cuenta las posibles afecciones visuales y materiales sobre inmuebles catalogados.

2. En las zonas sujetas a protección cultural y en las inmediaciones de las construcciones de carácter monumental, podrán colocarse paneles informativos de diseño discreto, materiales nobles y duraderos, y fijaciones que no dañen los edificios, donde se proporcione un conocimiento sucinto de las características de los edificios y espacios de interés.

3. En la vía pública, sólo se admitirá la colocación de reclamos publicitarios o de identificación en los elementos específicamente dispuestos por el Ayuntamiento con este objeto, tales como paneles informativos, monopostes, quioscos o marquesinas del transporte público.

### Artículo 8.2.11. Contenedores de basura

Conforme sea técnicamente posible, el Ayuntamiento instalará sistemas de recogida de basura acordes con los condicionantes ambientales del lugar en que se sitúen y el propósito de mejorar la escena urbana. En la programación de estas acciones, se dará preferencia al entorno de los edificios catalogados de interés monumental y a la ciudad histórica (zona B).

### Artículo 8.2.12. Plantaciones vegetales en la vía pública

1. Como criterio general, se moderará la plantación en las calles de céspedes no tolerantes a la sequía. En las medianas y parterres de difícil acceso podrán plantarse especies no pisables de bajos requisitos hídricos, con preferencia por las autóctonas y adaptadas. Cuando los parterres se sitúen en aceras, plazas y zonas donde puedan ser pisados, se utilizarán preferentemente especies tapizantes o praderas de gramíneas de alta resistencia al pisoteo y bajo consumo hídrico, que conserven la humedad e impidan el crecimiento de malas hierbas.

2. Para poder dotarse de plantaciones arbustivas y siempre que las características del terreno y la seguridad vial lo permitan, las medianas de calzadas tendrán una anchura mínima de 1 m. Cuando se quiera plantar en ellas una hilera de arboles de porte pequeño o columnario, su anchura mínima será de 1’80 m. Si el arbolado ha de ser de mayor porte, la anchura de la mediana no será inferior a 3 m. En avenidas anchas con intenso tráfico rodado, se plantarán en las medianas árboles de porte proporcionado que con los de las aceras tiendan a formar una bóveda vegetal, y arbustos que limiten la vista de los vehículos desde el interior de los que ocupen la calzada opuesta y desde las aceras.

En las rotondas, los árboles podrán agruparse siempre que mantengan una distancia mínima a la calzada de 3 m.

3. En las plazas, paseos, aceras anchas y, en general, zonas para viandantes con suficiente entidad, se recurrirá a elementos, especialmente arbustivos, que les proporcionen seguridad y sensación de espacio propio, y minoren en lo posible la percepción del tráfico rodado.

Tanto en estas situaciones como en las medianas y glorietas, se dispondrán preferentemente agrupaciones densas y variadas de arbustos de flor sin crecimiento lateral que pudiera invadir las calzadas ni exigencia de operaciones frecuentes de conservación.

4. En calles de nueva creación, se dispondrán alineaciones de árboles siempre que las aceras tengan al menos 4 m de anchura, salvo que se considere incompatible con la preservación del carácter histórico del espacio urbano.

Se evitará la plantación lineal de arbolado en aceras de anchura inferior a 2’80 m, salvo que haya bandas contiguas de estacionamiento en línea, en cuyo caso se podrán plantar árboles ampliando puntualmente la acera cada 2 o 3 plazas de estacionamiento.

En aceras de anchura comprendida entre 2’80 y 4 m, descontada la proyección de los voladizos existentes o admitidos por el planeamiento, se podrán plantar especies arbóreas de porte pequeño, con diámetro de copa inferior a 4 m y altura menor de 6

m. En aceras comprendidas entre 4 y 6 m, descontada la proyección de los voladizos, se plantarán especies de porte mediano, con diámetro de copa de 4 a 6 m y altura de 6 a 15. En aceras de anchura superior a 6 m, se plantarán especies de gran porte, con diámetro de copa mayor de 6 m y altura superior a 15.

En todos los casos, se elegirán especies cuyo desarrollo sea compatible con las necesidades de asoleo de los edificios de la calle.

5. En calles cuya anchura total no posibilite formar dos aceras susceptibles de soportar arbolado y cuya función viaria no permita prescindir del tráfico rodado, se intentará conseguir al menos una acera arbolada mediante una disposición asimétrica de la calzada y la reducción de la otra acera al mínimo exigido por razones de accesibilidad y supresión de barreras. Se elegirá como acera mayor la que tenga mejores condiciones de asoleo y protección frente al viento, o la más adecuada en función de la edificación y las actividades laterales.

6. Cuando se reformen aceras ya provistas de arboles, éstos se respetaran siempre que técnicamente sea posible, independientemente de la anchura de aquéllas.

7. Se procurará que las plantaciones se separen de las líneas de fachada al menos 3 m, con un mínimo absoluto de 2 m, medidos desde el tronco y considerando el vuelo de balcones y voladizos. Entre los edificios y el borde interior de los alcorques deberá respetarse la anchura mínima exigida para la circulación de viandantes por la normativa de supresión de barreras arquitectónicas. En las calles de tráfico segregado, mantendrán también una distancia mínima de 50 cm con respecto a las calzadas, recomendándose que entre los árboles y las zonas de tránsito de vehículos no haya menos de 1 m.

8. En el catálogo de elementos y criterios de urbanización a que se refiere el artículo 8.2.7 de estas normas, se establecerán patrones para la elección y la disposición de las especies vegetales en los distintos tipos de espacio urbano y en las distintas áreas ambientales de la ciudad. En ausencia de estas determinaciones, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) En las calles, paseos y avenidas convencionales se plantará una especie de arbolado de alineación constante en toda su longitud y de porte proporcional a la anchura de la vía, para reforzar su homogeneidad ambiental y su identidad, y contrarrestar la heterogeneidad de las fachadas. Cuando las características de la vía lo justifiquen, el proyecto podrá contemplar su acompañamiento con otras especies que proporcionen variedad vegetal o, por su menor porte, aproximación a la escala humana.

b) Según la calidad ambiental de los edificios laterales, se elegirán especies y disposiciones con mayor o menor capacidad de ocultamiento, de acuerdo con el principio general de favorecer la visión de los edificios en las calles de mayor valor interés ambiental y enmascarar su desorden o falta de atractivo en las de menos.

c) En los paseos y calles arboladas, se recomienda una cobertura arbórea no inferior al 50% del espacio destinado a los viandantes.

d) Con carácter predominante, en calles y plazas se emplearán árboles caducifolios dispuestos con la proximidad adecuada, según el tamaño de la copa, para dar sombra en verano y permitir el asoleo en invierno. En las calles y plazas con edificación de aspecto más irregular o menos atractivo, y siempre que sea compatible con sus necesidades de asoleo, se dispondrán especies de hoja perenne y densa que mitiguen la imagen de las construcciones desde la vía pública.

e) Si no lo desaconsejan causas justificadas, en los paseos, calles y plazas con una vegetación históricamente asentada se mantendrán o recuperarán, si se hubieran perdido, sus características fundamentales en cuanto a especies, disposición espacial y forma de poda, por constituir una parte relevante de la imagen urbana.

f) En la elección de especies en los distintos espacios urbanos o en partes de ellos, se tendrá en cuenta que ninguna especie debería superar el 15% del total de árboles urbanos de la ciudad y ningún género el 30%, con objeto de disponer de un patrimonio arbóreo más resiliente frente a las plagas o enfermedades que puedan presentarse en el futuro.

9. En plantaciones lineales y salvo que la especie elegida recomiende otro valor, se mantendrá una distancia mínima de 5 m entre los árboles o entre ellos y los báculos de iluminación o semáforos. Estas distancias mínimas se elevarán en función de las características geométricas de los báculos y de la altura y diámetro de copa de la especie arbórea elegida, dependiente, a su vez, de la anchura de la acera según los criterios establecidos en el apartado 4.º anterior.

Se evitarán las interferencias entre el arbolado y los elementos de iluminación, semáforos, paradas del transporte público, pasos de peatones y vados, considerando tanto la situación actual como que haya de verificarse cuando se desarrollen las copas de los árboles.

10. Los parterres de nueva implantación no tendrán una superficie inferior a 20 $m^2$ ni profundidad de tierras inferior a 1’30 m, en los que se incluye un espesor mínimo de 20 cm de tierra vegetal, libre de cascotes o piedras mayores de 5 cm.

Los parterres de zonas verdes urbanas de nueva creación contarán con instalación de riego automático.

No se colocarán en ellos más arquetas que las necesarias para alojar las llaves de corte y conexión, elementos eléctricos y automatismos de estas redes, cuando no pudieran situarse en los pavimentos convencionales inmediatos. Con carácter general, se evitará el tendido de redes de servicios bajo los parterres de aceras, paseos, plazas o parques; cuando sea imprescindible y a título excepcional, podrán disponerse bajo ellos elementos de las redes primarias de abastecimiento de agua y saneamiento, con profundidades superiores a 1’50 m, evitando la compactación del terreno con maquinaria pesada y llevado al exterior las arquetas o registros.

11. Los alcorques se dimensionarán en función de la especie arbórea que vaya a plantarse en ellos. Como mínimo absoluto, constituirán cuadrados de 1 m de lado e igual profundidad, si bien se recomienda que no tengan un volumen inferior a 2 $m^3$. En aceras de anchura igual o superior a 6 m, se recomienda que formen cuadrados de 120 cm de lado o rectángulos de lado no inferior a 1’20 m, con un volumen no inferior a 2’50 $m^3$. En aceras de anchura igual o superior a 9 m, se recomienda que sean cua-

drados de 1’50 m de lado o rectángulos de lado no inferior a 1’50 m, con un volumen no inferior a 3’50 $m^3$.

Su encintado estará enrasado con el nivel del suelo y en su interior no habrá más redes o canalizaciones que la de riego, que será con carácter general por goteo y automatizado.

En aceras de anchura igual o mayor de 4 m, los alcorques se rellenarán con tierra vegetal hasta 3 cm por debajo de la cota de la acera y se ejecutarán de manera que se logre la mayor difusión del oxígeno en el suelo y la mejor infiltración del agua de lluvia. Se recomienda la plantación de especies herbáceas y florales que formen microhábitats para ornamentar la vía pública, aumentar la biodiversidad urbana y facilitar el refugio de insectos polinizadores o beneficiosos en la lucha biológica contra plagas de pulgón.

En aceras arboladas menores de 4 m o con una elevada intensidad peatonal y en árboles próximos a pasos de peatones, los alcorques serán pisables, recomendándose disponer cubrealcorques metálicos con aberturas de 10 mm de diámetro máximo o pavimentos de adoquín de hormigón con alta capacidad drenante, dispuestos a junta abierta sobre una capa de gravilla de machaqueo asentada sobre un geotextil poroso; los adoquines se separarán del tronco del árbol de 10 a 15 cm, y el hueco se rellenará con gravilla.

Siempre que se pueda, se preferirán platabandas o alcorques corridos a alcorques individuales, disponiendo cada dos árboles un zona recubierta con pavimento filtrante para facilitar el cruce por los peatones.

12. En la elección y plantación del arbolado se seguirán las instrucciones que proporcione en cada caso el servicio municipal responsable de parques y jardines. Con carácter general, los árboles se plantarán con tutores para anclarlos y mantenerlos en posición vertical, protegerlos de golpes en los primeros años y evitar que los vientos fuertes afecten a su estabilidad.

### Artículo 8.2.13. Tratamiento de la vegetación existente

1. Será prioritario el cuidado y la preservación de la vegetación existente en los espacios públicos, así como su extensión a cuantos ámbitos no la tengan y sean susceptibles de recibirla, sean públicos o bien privados visibles desde espacios públicos.

2. Conforme a la ordenanza municipal de protección del arbolado urbano, todo proyecto de obras de infraestructura, urbanización o edificación que implique afecciones sobre árboles, independientemente de su número, especie o edad, incorporará un documento técnico de protección con las características y efectos que especifica esa norma.

Siempre que afecte a especies vegetales a conservar, la obra requerirá medidas protectoras tanto de su parte aérea como de sus raíces.

3. La ejecución de pasos rebajados para acceso a estacionamientos o espacios de carga y descarga evitará afectar al arbolado de la calle, separándose con carácter general 1’50 m del alcorque más próximo. Si fuera imposible mantener esta distancia, los árboles donde se incumpla se protegerán con bolardos, bolos o elementos similares.

4. Las actas municipales de alineaciones y rasantes reflejarán los ejemplares existentes en las inmediaciones de las parcelas a que se refieran, a fin de que se consideren en los proyectos al situar los accesos rodados y otros elementos que pudieran afectarles.

5. Toda supresión de un árbol será excepcional y contará con autorización municipal y una memoria que justifique la imposibilidad técnica de mantenerlo por muerte o enfermedad irreversible del ejemplar, razones de seguridad para las personas o incompatibilidad con obras que hayan de realizarse.

Independientemente de las causas que la provoquen, el causante de la supresión de un árbol situado en una calle, una plaza o un espacio libre público estará obligado a trasladarlo inmediatamente y a su cargo al emplazamiento que indique el servicio municipal responsable en parques y jardines. Si, a juicio de éste, el traslado no fuera viable, los árboles suprimidos deberán sustituirse por otros del número, especie y calibre que indique dicho servicio o por la compensación económica procedente de acuerdo con la ordenanza de protección del arbolado urbano.

Cuando el árbol suprimido forme parte de un conjunto homogéneo y no sea posible sustituirlo por otro de igual especie, edad y porte, se elegirá el ejemplar o ejemplares disponibles que con más aproximación puedan compensar el eliminado a juicio del servicio responsable de parques y jardines.

6. La poda y tala de árboles requerirán dirección facultativa aunque se produzcan en zonas privadas.

7. Se prohíbe terminantemente fijar carteles a los árboles, introducir clavos en ellos, o utilizarlos como apoyo o sujeción de cualquier artificio que pueda infligir alguna herida, siquiera sea superficial. También se prohíbe depositar en los alcorques desperdicios o productos químicos que puedan dañar el árbol o perjudicar su desarrollo.

En ningún caso los elementos superpuestos o adosados a las fachadas podrán interceptar o perturbar el crecimiento de los árboles, ni quedarán a menos de 60 cm del perímetro de su tronco. Esta condición se añadirá, ampliando las restantes limitaciones impuestas por estas normas, a la dimensión de los elementos superpuestos a las fachadas de los edificios y a la de sus propios vuelos. […]

8. Requerirá informe favorable del órgano autonómico competente para la protección del patrimonio cultural la alteración sustancial del arbolado en los inmuebles con declaración o incoación de interés cultural o en sus entornos. Se entenderá que incurren en este supuesto tanto las reformas de la urbanización que modifiquen la disposición del arbolado como la supresión de ejemplares maduros cuyas características de edad, porte, rareza o estado fitosanitario contribuyan a definir el carácter del área.

No obstante, si se manifiesta riesgo inminente de caída de un ejemplar, el Ayuntamiento podrá actuar sin requerir el pronunciamiento previo del citado órgano autonómico, al que se comunicará la actuación adjuntando la declaración de riesgo inminente.

### Artículo 8.2.14. Red ferroviaria y centros de transporte de viajeros

1. Está compuesta por los terrenos e infraestructuras, de superficie o subterráneas, destinadas al transporte por ferrocarril, incluyendo sus instalaciones complementarias. Dentro de ellas se distingue:

a) Zona de viales, constituida por los suelos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias. Sólo podrá incluir instalaciones directamente vinculadas al movimiento de los vehículos, tales como señalizaciones, casetas o alojamiento de equipos.

b) Zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes, y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

c) Zona de servicio ferroviario, constituida por las construcciones e instalaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

2. En tanto se establezca mediante plan especial u otro instrumento la ordenación urbanística de las zonas ferroviarias y de servicio ferroviario de Zaragoza con arreglo a la red y el sistema de accesos concertado con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y recogido por el plan general, solamente se permiten en estas zonas las construcciones propias de la zona de viales, y los usos y obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 29.3 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

3. Las condiciones de desarrollo urbanístico de las actuales áreas ferroviarias se establecerán mediante convenio urbanístico con las administraciones públicas competentes.

4. Cuando el acceso a nuevas urbanizaciones, equipamientos públicos tales como hospitales, centros deportivos, docentes o culturales, o instalaciones industriales, agrícolas o ganaderas, conlleve la necesidad de un acceso que cruce la vía férrea, será obligatoria la construcción de un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente. El coste de su construcción y, en su caso, supresión, corresponde al promotor de la urbanización o establecimiento. En cualquier caso, la entidad promotora debe presentar ante el administrador de infraestructuras ferroviarias un proyecto específico de dichos accesos, incluyendo los aspectos relativos a la parcelación, red viaria y servicios urbanos que afecten a la zona protección de la infraestructura ferroviaria.

5. Cuando el suelo contiguo al ocupado por la línea o infraestructura ferroviaria está clasificado como urbano consolidado, las distancias de delimitación de las zonas de dominio público y protección de las vías férreas, referidas en el artículo 6.3.10 de estas normas, se reducirán a los siguientes valores, medidos en ambos casos desde las aristas exteriores de la explanación:

— 5 m para las bandas laterales de la zona de dominio público;

— 8 m para la zona de protección.

Dichas distancias pueden ser reducidas por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, sin que las bandas laterales de la zona de dominio público puedan ser en ningún caso inferiores a 2 m.

6. En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, podrán realizarse dentro de las zonas de dominio público y protección obras de urbanización que mejoren la integración urbana del ferrocarril.

7. Las líneas ferroviarias de alta velocidad deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía, en todo su recorrido. Las líneas ferroviarias convencionales deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía, en los tramos en los que esté permitido circular a una velocidad superior a 160 km/h y, en todo caso, en los calificados como suelo urbano.

Las nuevas líneas ferroviarias que se construyan deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía y en todo su recorrido.

Las empresas titulares de las líneas férreas existentes están obligadas a cerrar con la máxima urgencia aquellos tramos que atraviesen suelos clasificados como urbanos o urbanizables programados por el plan general de 1986.

Cuando un suelo que era no urbanizable o urbanizable no programado de acuerdo con el plan general de 1986 sea clasificado por la presente revisión como urbano o urbanizable delimitado, o se delimite en virtud de la aprobación posterior de un plan parcial, sus propietarios están obligados a disponer en las líneas férreas que lo atraviesen, a su costa y con las condiciones técnicas que determine el administrador de infraestructuras ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva urbanización. Excepcionalmente, y en atención a las especiales características de determinadas líneas férreas, la Dirección General de Ferrocarriles puede ordenar la ejecución de dicho cerramiento antes de que se realice la actuación urbanística correspondiente.

8. Los planes especiales y parciales que desarrollen sectores de urbano no consolidado y de suelo urbanizable, delimitado o no, cruzados o inmediatos a las vías férreas existentes o previstas, establecerán la ordenación y la regulación urbanística de sus ámbitos respetando las limitaciones derivadas de la legislación especial ferroviaria.

Se tendrá en cuenta, en particular, que la edificabilidad deberá concentrarse en suelos exteriores a la línea límite de edificación, dedicándose en suelo afectado por ésta a viales, aparcamientos, isletas, jardines o zonas libres, cuyos cerramientos, de existir, habrán de ser totalmente diáfanos, sobre piquetes y sin cerramiento de fábrica.

Dichos planes deberán prever la dedicación a usos ferroviarios, con la consiguiente carencia de edificabilidad, de los terrenos necesarios para la transformación de los cruces al mismo nivel de carreteras con líneas ferroviarias en pasos a distinto nivel.

### Artículo 8.2.15. Sistema general «estación intermoda»l

1. El sistema general «estación intermodal» comprende los terrenos calificados como tales en el plano de calificación y regulación del suelo del plan general.

2. El suelo calificado como sistema general «estación intermodal» tendrá como límite una edificabilidad de 2 $m^2/m^2$. Para el cómputo de esta edificabilidad, se tendrán en cuenta las edificaciones existentes por encima de la cota de acceso a la estación de ferrocarriles, que se establece en la cota 208, excepto el edificio Gutiérrez Soto, para

el cual la cota de referencia para el cómputo de edificabilidad coincidirá con la cota de planta baja, definida según lo expuesto en el artículo 2.2.21.2, al estar ubicado este edificio en la plaza al sur de la Estación Intermodal.

3. Regulación de los usos:

3.1. Uso principal.

El uso principal en el ámbito calificado como sistema general «estación intermodal» es el uso dotacional de servicios de transporte, que comprende, con carácter enunciativo, los siguientes elementos:

- Las zonas cubiertas de andenes, dársenas, vías y viales en la Estación Intermodal.
- Los vestíbulos, pasillos, aseos, sistemas de comunicación vertical, zonas estanciales y de deambulación de viajeros.
- Las plataformas de subidas y bajadas de viajeros asociadas a los accesos y las áreas de estacionamiento de vehículos vinculadas a esta función.
- Los espacios destinados al intercambio modal con otros modos de transporte público.
- Los espacios destinados a instalaciones técnicas, ventilación, centros de transformación, tratamiento y recogida de residuos sólidos, comunicaciones, etc.
- Las oficinas y servicios de explotación de la Estación Intermodal y de la administración ferroviaria.
- Los espacios destinados a control de accesos, comedor laboral, etc.
- Los aparcamientos de vehículos al servicio de los viajeros y del personal ferroviario, situados sobre o bajo rasante.
- Todas las instalaciones y circulaciones necesarias para la prestación del servicio en la estación (equipajes, catering, seguridad, mantenimiento, etc.)
- Los puestos de mando ferroviarios, el de ancho convencional y el de ancho U.I.C., y los correspondientes a otros modos de transporte, incluidas las oficinas necesarias para su explotación.

3.2. Usos compatibles:

Se considerarán usos compatibles con el principal los siguientes usos, descritos en los siguientes artículos del capítulo 2.7 de las normas del plan general:

- Uso hotelero, tipo 3.
- Uso productivo: comercial.
- Uso productivo: oficinas.
- Usos terciarios recreativos.
- Uso de equipamiento deportivo.
- Uso de equipamiento cultural.
- Uso de equipamiento de espectáculos.

### Artículo 8.2.16. Sistema general de actividades logísticas («centro logístico del autocar»)

1. El área destinada por el plan general a actividades logísticas ligadas al transporte dentro del sistema general de comunicaciones («centro logístico del autocar») tiene la clasificación de suelo urbanizable.

2. Su desarrollo como elemento del sistema general corresponde a la Administración, y se llevará a cabo mediante un plan especial, de conformidad con su función y con la clasificación del suelo, acompañado en su caso por un convenio entre las administraciones con competencias concurrentes.

3. Los proyectos relacionados con la instalación del sistema general de actividades logísticas estarán sujetos a lo dispuesto en la legislación urbanística sobre los actos promovidos por las administraciones públicas.

4. El uso del área de actividades logísticas «centro logístico del autocar» es el de instalaciones de transporte de viajeros y mercancías, y actividades productivas y de servicios asociados a ellas. Los usos detallados se determinarán en los instrumentos de desarrollo, teniendo en cuenta que deben tener carácter complementario de la actividad principal.

### Artículo 8.2.17. Sistema general aeroportuario

1. El aeropuerto de Zaragoza y sus zonas de servicio se califican como sistema general aeroportuario, con clasificación de suelo no urbanizable. De acuerdo con el real decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general, lo ordenó el plan especial redactado por el ente público Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (AENA) y aprobado definitivamente por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón el 14 de septiembre de 2005. Este plan desarrolló el plan director del aeropuerto de Zaragoza, aprobado por orden ministerial de 25 de julio de 2001.

El ámbito del plan especial incluye tanto los suelos ocupados por las infraestructuras e instalaciones existentes cuando se aprobó, como las áreas previstas para la ampliación del sistema general en su plan director. Dentro del propio sistema general, además del subsistema de movimiento de aeronaves (campo de vuelos, plataforma de estacionamiento de aeronaves, ayudas a la navegación e instalaciones auxiliares) y del subsistema de actividades aeroportuarias (zonas de pasajeros, carga, servicio a aeronaves, servicios, aviación general y abastecimiento energético), se definen unas reservas aeroportuarias, que contienen los espacios necesarios para posibilitar el desarrollo de nuevas instalaciones y servicios, así como las ampliaciones de cualquiera de los subsistemas y sus zonas existentes.

El plan especial regula también las limitaciones a la propiedad que constituyen el conjunto de las servidumbres aeronáuticas legales, incluidas las acústicas.

2. Todas las construcciones, instalaciones y actividades que se lleven a cabo en su ámbito se ajustarán a lo dispuesto por el plan especial del sistema general aeroportuario y los instrumentos que lo desarrollen, modifiquen o sustituyan.

Además de los preceptos contenidos en las normas urbanísticas del plan general que sean de aplicación, se cumplirán las limitaciones impuestas a la intensidad edifi-

catoria, la ocupación, la altura y la posición de los edificios en los artículos 4.2.4 y 4.2.5 de las normas del plan especial del sistema general, que contienen también previsiones acerca de la dotación mínima de estacionamientos, áreas de carga y descarga e integración paisajística.

3. De acuerdo con el artículo 10 del real decreto 2591/1998, las obras de nueva construcción, reparación y conservación de infraestructuras, instalaciones o edificaciones que promueva AENA en el ámbito del aeropuerto y su zona de servicio tendrán la consideración de obras públicas de interés general, por lo que no estarán sometidas a la obtención de la licencia previa.

No obstante, dichas obras deberán ajustarse al plan especial del sistema general aeroportuario de Zaragoza, a cuyo efecto se someterán a informe del Ayuntamiento, que se entenderá emitido en sentido favorable si no es evacuado de manera expresa en el plazo de un mes desde la recepción de la documentación.

4. Las obras realizadas en el dominio público aeroportuario en virtud de autorización o concesión a terceros habrán de ajustarse también al plan especial del sistema general aeroportuario y sus promotores deberán obtener los permisos, licencias y demás autorizaciones exigidas por las disposiciones vigentes.

En este caso, antes de la tramitación de la licencia municipal y para garantizar la adecuación espacial y funcional, AENA supervisará y dará su conformidad a los proyectos de edificación, urbanización o estudios de detalle, con objeto de definir los parámetros volumétricos de los edificios y proporcionar las infraestructuras de acceso y servicio que correspondan.

### Artículo 8.2.18. Servidumbres aeronáuticas

1. A efectos de la aplicación del real decreto 725/91, de 26 de abril, sobre servidumbres aeronáuticas en la base aérea de Zaragoza, y el real decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea y se modifica el real decreto 2591/1998, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, el aeródromo de Zaragoza se clasifica con el número de clave 4, correspondiente a pistas de aterrizaje de longitud básica mayor de 1.800 m, sin perjuicio de la competencia del Ministerio de Defensa para la clasificación de la pista de acuerdo con su normativa específica.

Conforme a la disposición adicional primera del real decreto 369/2023, el aeródromo de utilización conjunta por la Base Aérea de Zaragoza y el Aeropuerto de Zaragoza tiene el carácter de aeródromo militar, de acuerdo con el carácter singular de sus servidumbres aeronáuticas.

2. En las áreas de servidumbre de aeródromo, de instalaciones radioeléctricas aeronáuticas y de limitación de actividades, deberán tenerse en cuenta las condiciones establecidas en el real decreto 369/2023 y en el plan especial del sistema aeroportuario de Zaragoza con respecto a la construcción de nuevos obstáculos en altura, actividades que produzcan humo, nieblas, luces, reflejos, atracción de fauna u otros fenómenos perturbadores, instalación de emisores radioeléctricos y otros dispositivos que puedan generar radiaciones electromagnéticas, modificación del perfil del terreno y de los elementos existentes sobre él, etc.

3. Salvo las exenciones previstas por el artículo 29 del real decreto 369/2023, la aprobación o modificación de los planes de ordenación urbanística incluidos en las áreas de servidumbres aeronáuticas legales requerirá informe previo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil y el Ministerio de Defensa, y no podrán contemplar la implantación o modificación de elemento alguno que sobrepase los límites de altura impuestos por las servidumbres aeronáuticas.

Los planes que ordenen ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas legales incorporarán las limitaciones que conlleven, para garantizar su efectividad.

Entre dichas afecciones se considerarán las acústicas derivadas de la actividad aeroportuaria, incorporándose las limitaciones precisas para impedir la implantación de nuevos usos residenciales, dotacionales educativos, hospitalarios y otras actividades incompatibles con los niveles de ruido iguales o superiores a «Leq día» 60 dB(A) y «Leq noche» 50 dB(A). Además, no se admitirá la implantación de usos residenciales en los ámbitos afectados por valores del índice NEF (Noise Exposure Forecast) iguales o superiores a 32’50, representados en el plano de calificación y regulación del suelo conforme al mapa sonoro del aeropuerto («Parámetros NEF. Horizonte 2007») que se incluyó como anejo 5 a la memoria de la revisión del plan general aprobada en 2001.

4. Con las excepciones previstas por el artículo 32 del real decreto 369/2023, requerirá acuerdo favorable previo de la autoridad nacional de supervisión civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa la ejecución de construcciones, instalaciones o plantaciones en espacios y zonas afectados por servidumbres aeronáuticas o que puedan considerarse obstáculos. Dicho acuerdo previo vinculará tanto a las licencias y autorizaciones expresas que otorgue el Ayuntamiento, como a las declaraciones responsables, comunicaciones previas y cualesquiera otras formas de intervención administrativa que permitan la ejecución de la actuación.

5. La ejecución en cualquier punto del término municipal, aun fuera de las áreas de servidumbres aeronáuticas, de construcciones o instalaciones que tengan una altura superior a 100 m sobre el nivel del terreno circundante deberá obtener el acuerdo previo favorable de la autoridad nacional de supervisión civil, en coordinación con el órgano competente del Ministerio de Defensa, y atenerse a las condiciones que pudieran establecerse para garantizar la seguridad de la navegación aérea.

Los promotores de dichas actuaciones solicitarán directamente el acuerdo previo favorable de la autoridad nacional de supervisión civil, y el Ayuntamiento incluirá las condiciones que ésta establezca en sus licencias y autorizaciones. Dentro de los tres meses siguientes a la finalización de las obras, los promotores comunicarán a la autoridad nacional de supervisión civil la altura y las coordenadas definitivas del elemento ejecutado.

## SECCIÓN SEGUNDA: SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

### ARTÍCULO 8.2.19. CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD

1. El sistema de zonas verdes y espacios libres (grupo 1) comprende terrenos de dominio y uso público carentes de más edificación que la que admitida en este artículo, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de las personas y a la mejora de las condiciones higiénicas, climáticas y estéticas de la población; habitual, aunque no necesariamente, soportan plantaciones de arbolado y jardinería, y pueden incluir también las actividades complementarias compatibles con su naturaleza que se detallan en este artículo.

Comprende también los terrenos de dominio público equipados para la práctica de deportes predominantemente en instalaciones al aire libre, sin perjuicio de que puedan coexistir con instalaciones deportivas cubiertas en los términos expresados en este artículo.

En las zonas verdes cuya extensión lo justifique, el planeamiento o los proyectos de ejecución podrán delimitar bandas específicas para la circulación de los vehículos de servicio o de emergencia, o carriles para bicicletas y otros vehículos sin motor.

2. Los andadores de separación entre las zonas verdes y las parcelas edificables que se representan en color blanco en los planos de calificación y regulación del suelo se entenderán calificados como sistema viario a todos los efectos.

3. Con carácter general, en los suelos pertenecientes a los sistemas general y local de espacios libres y zonas verdes, podrá destinarse un 5% de su superficie a edificaciones con uso o servicio público, destinadas a actividades culturales o recreativas, siempre que su altura no supere la que sea característica del arbolado.

4. Además de lo expresado en el apartado anterior, en los suelos pertenecientes al sistema general de espacios libres y zonas verdes, se permiten edificaciones relacionadas con los usos deportivos, siendo la edificabilidad máxima de 0'10 m²/m² cuando el terreno tenga menos de 2'50 ha, o de 0'05 m²/m² cuando la superficie del terreno sea superior.

5. Cuando se trate de suelos del sistema general de espacios libres y zonas verdes pertenecientes al subsistema de espacios libres recreativos, los límites señalados en los dos apartados anteriores podrán superarse, estableciéndose para la implantación de usos deportivos, culturales y de espectáculos una limitación conjunta de edificabilidad de 0'35 m²/m².

6. En suelos de los sistemas general y local de espacios libres y zonas verdes que no se encuentren en el supuesto contemplado en el apartado 5.º de este artículo, cuando la implantación de usos deportivos, recreativos o culturales sea conjunta con la ejecución de los parques en que se sitúen, responderá a un proyecto de conjunto.

7. Cuando se trate de suelos del sistema general de espacios libres y zonas verdes pertenecientes al subsistema de espacios libres recreativos, la implantación de usos deportivos, culturales, terciario recreativo, de espectáculos y de servicios públicos requerirá desarrollo detallado mediante un plan especial de ordenación del conjunto, con características equivalentes a las indicadas en el apartado anterior.

8. Zona verde (parque natural):

El plan general de ordenación urbana identifica determinados ámbitos de zonas verdes del espacio suburbano cuyas características específicas, por su colindancia con áreas de elevado valor medioambiental, hacen necesario establecer medidas adicionales de protección del medio ambiente.

Estos espacios se calificarán como zonas verdes de parque natural, identificándose en la documentación gráfica del plan general de ordenación urbana con el código ZV (PN).

El régimen de usos y edificaciones autorizadas será el mismo que para el resto de los suelos calificados como sistema general de zona verde del plan general de ordenación urbana, si bien el plan general podrá delimitar «áreas de actividades complementarias» en el interior de aquellas parcelas ZV-PN que tengan una gran extensión, con una superficie superior a 50 hectáreas, y en localizaciones colindantes con áreas urbanas de gran centralidad. En estas áreas los usos admitidos podrán, además de los previstos para las zonas verdes en el plan general, ampliarse a actividades tales como espacios escénicos para el desarrollo de actuaciones musicales o teatrales, ya sean abiertos o cerrados, espacios de ocio y recreo infantil o juvenil, guarderías infantiles, centros termales o terapéuticos, y/o centros de jardinería, y siempre que estas actividades se desarrollen en régimen de concesión administrativa al servicio de los usuarios de la zona verde.

Los proyectos de urbanización de estos ámbitos estarán sujetos al trámite de evaluación de impacto ambiental del órgano competente, con el objeto de garantizar la no afección a los valores medioambientales de los espacios de su entorno, así como la adopción de las medidas correctoras que resultasen necesarias.

9. Zonas de protección adicional:

El plan general de ordenación urbana identifica algunos espacios calificados como sistema general de zona verde, y clasificados como suelo no urbanizable, con una trama de rayas en los planos de clasificación del suelo.

A los efectos de regulación de usos, en esos ámbitos será de aplicación lo regulado en el artículo 6.3.15 de las presentes normas urbanísticas, «Condiciones específicas de protección de sotos, galachos y riberas; cauces y canales de crecida; otros espacios naturales de interés, ZEC/LICs y ZEPAs».

En algunas zonas de estos ámbitos de las referidas superficies rayadas, en las que a la categoría de suelo no urbanizable establecida por el plan general, se superpongan condicionantes derivados de la inclusión de los terrenos en el ámbito del plan de ordenación de los recursos naturales de los sotos y galachos del Ebro, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas.

### ARTÍCULO 8.2.20. MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE AFECTEN AL SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Cuando una modificación del plan general, parcial o especial afecte a una o más parcelas pertenecientes a los sistemas general o local de zonas verdes y espacios libres, la ordenación resultante no contendrá menos superficie de esta calificación que la original, ni empeorará cualitativamente las condiciones del sistema.

### Artículo 8.2.21. Condiciones de ordenación del sistema de zonas verdes

1. Las zonas verdes y los espacios libres públicos calificados por el plan general y los planes parciales y especiales que lo desarrollen satisfarán los siguientes fines:

a) Configurar una red urbana de zonas verdes y espacios libres constituida por:

— Espacios superficiales de entidad variada, sujetos a un rango jerárquico carente de discontinuidades y dispersos por todo el tejido urbano y, en especial, por sus áreas residenciales. Comprenderán:

- Grandes parques urbanos: situados a menos de 10 km del perímetro urbano y con superficie igual o superior a 10 ha.
- Pequeños parques urbanos: situados en el perímetro urbano y con superficie entre 1'50 a 10 ha.
- Plazas y jardines: recintos arbolados entre alineaciones de calles, con superficie entre 0'50 y 1'50 ha.
- Pequeñas plazas y jardines: recintos arbolados entre alineaciones de calles, con superficie menor de 0'50 ha.
- Parques de barrios rurales: situados en los barrios rurales del término municipal.

— Elementos lineales que establecen una conexión cada vez más completa entre los superficiales y evitan una continuidad excesiva de la urbanización. Comprenderán:

- Alineaciones arboladas: calles, avenidas, paseos o bulevares formados por sucesión de arbolado viario.
- Zonas verdes situadas en las márgenes de los ríos que atraviesan el término municipal o del Canal Imperial.
- Calles peatonales o de tránsito compartido con suficiente amplitud y presencia continua de la vegetación.

Estos elementos se integrarán en la red de itinerarios para viandantes que regula la sección tercera de este capítulo.

En atención a su utilidad ecológica, paisajística y social, el sistema así formado propiciará tanto la continuidad biológica como la funcional, permitiendo la estancia, el recreo y los desplazamientos urbanos a pie, cómodos y seguros para adultos y niños, y particularmente vinculados a las escuelas y demás equipamientos públicos.

b) Conectar la red general urbana de zonas verdes con los hábitats naturales del término municipal y términos vecinos, a su vez ligados mediante sendas rústicas y vías pecuarias acondicionadas para ello. La función de conexión con el entorno rural y natural permitirá el comportamiento del conjunto del sistema de parques y zonas verdes como refugio de la flora y la fauna, y favorecerá la movilidad de las especies a través de la matriz urbana.

c) Proporcionar variedad y riqueza ambiental al entorno, mejorando el paisaje urbano, proporcionando humedad, produciendo zonas de sombra y frescor, reduciendo las molestias sonoras, consumiendo $CO_2$ y produciendo oxígeno, amortiguando los fenómenos atmosféricos extremos, reduciendo los procesos de erosión del suelo, equilibrando el ciclo del agua y permitiendo la infiltración y recarga de acuíferos, disminuyendo las escorrentías, etc.

d) Servir como lugares de esparcimiento a las viviendas de los alrededores, como áreas de paseo y ocio al aire libre, y como ámbitos de intercambio social a los vecinos de diversas zonas de la ciudad.

e) Conjugar el mayor beneficio social y ambiental con la máxima facilidad de mantenimiento, tanto técnica como económica. Para ello, el proyecto buscará la máxima capacidad autorregenerativa de la zona verde, dando la mayor presencia a los elementos naturales vivos que precisen el mínimo de cuidados.

Con todo ello, las zonas verdes no se limitarán a ser elemento de embellecimiento o de contraste naturalista con la fábrica urbana, sino su más importante elemento ordenador.

2. Para lograr la continuidad ecológica del sistema, se integrarán en él, adoptando las medidas de regeneración, mejora y seguridad que sean precisas, los cauces hídricos que discurren por el término municipal.

Siempre que no sea imposible por precisas razones materiales, las acequias se incorporarán al tratamiento paisajístico de las zonas verdes urbanas y periurbanas y del suelo no urbanizable, satisfaciéndose las condiciones impuestas por el artículo 6.3.1,7, de estas normas.

### Artículo 8.2.22 Características generales de las zonas verdes y espacios libres públicos

1. Los planes urbanísticos distribuirán las zonas verdes y los espacios libres de acuerdo con sus necesidades funcionales, buscando la integración en el sistema urbano de espacios libres públicos, la máxima accesibilidad para los vecinos y la proximidad a las dotaciones públicas, especialmente escolares y deportivas.

En las áreas con uso dominante de vivienda se formarán sistemas jerárquicos de espacios libres que, además de los grandes parques urbanos, incluyan zonas al servicio de unidades vecinales de sucesivas escalas (parques de barrio, jardines, áreas de juego, plazas y plazuelas), posibilitando el desarrollo al aire libre de actividades comunitarias variadas.

En la tramitación de un plan parcial o especial el Ayuntamiento podrá exigir la ubicación de las zonas verdes de modo que, unidas a otras colindantes existentes o pendientes de ordenación o ejecución en suelos exteriores al sector, den lugar a espacios más extensos, de mejores condiciones ambientales y que favorezcan la integración entre diversos sectores.

Ningún edificio residencial distará más de 300 m de una zona ajardinada de unos 3.000 $m^2$ de superficie mínima, en la que pueda inscribirse un círculo de 50 m de diámetro y donde predominen el terreno sin pavimentar y la vegetación.

Además de las plazas urbanas representativas, se recomienda disponer plazuelas entremezcladas con el tejido residencial de unos 200 $m^2$ de superficie mínima, lado menor no superior a 20 m y contorno lo más aislado posible del viario rodado. Se pro-

curará que, al menos en uno de sus lados, estas plazas linden directamente con edificios cuyas plantas bajas se dediquen a comercio o servicios públicos.

2. El planeamiento y los proyectos de urbanización y de obras perseguirán dotar a cada espacio libre público de individualidad y legibilidad, de modo que sea fácilmente identificable.

El diseño de los espacios libres conjugará las menores necesidades de mantenimiento con las exigencias derivadas de su uso social, tendiendo al máximo bienestar físico de las personas mediante la protección frente al viento, la lluvia y la radiación solar en verano, en especial con arbolado de sombra. Se satisfarán las condiciones impuestas a los parques, jardines y sectores de juegos por el documento técnico del Ministerio de la Vivienda sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y las disposiciones que lo sustituyan o desarrollen.

3. Los elementos morfológicos, hidrológicos y vegetales del paisaje rural se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos como componentes caracterizadores del paisaje urbano. Siempre que sea posible, se preservará el arbolado existente en toda área de nueva urbanización, integrándose las agrupaciones de árboles en las zonas verdes, las áreas de estancia y las líneas de arbolado de calles y paseos.

4. El tratamiento de las zonas verdes se diferenciará según las características naturales del terreno y su posición en la ciudad, estableciéndose una transición entre los espacios ajardinados con características más artificiales que son propios de la ciudad consolidada o de las áreas centrales de los grandes parques, y el aspecto natural característico del entorno suburbano.

El mantenimiento de las zonas verdes públicas será más intensivo en los espacios ajardinados de carácter urbano y menos en zonas de transición al suelo rural, montes periurbanos, parques agrarios, etc.

Dentro del sistema de zonas verdes, tendrán una función y un tratamiento singular las de acompañamiento de los cauces fluviales y las de transición a la estepa, donde se perseguirá el mayor grado de naturalidad que sea compatible con su función social:

— En las zonas verdes ligadas al sistema fluvial (parques de ribera, zonas inundables y primeras terrazas fluviales) se utilizarán plantas con mayores necesidades hídricas y que soporten suelos encharcados durante parte del año, diversificándose los estratos en imitación de los bosques de ribera y permitiéndose mayores extensiones de césped.

— En las zonas verdes de transición a la estepa, se usarán plantas con menores exigencias hídricas, como las gramíneas ornamentales, se reducirán las superficies de césped y se emplearán mezclas de semillas mejor adaptadas a la sequía; se regularán la intensidad y los criterios de mantenimiento para aproximarlas a un tratamiento más natural, espaciando, por ejemplo, las siegas y los desbroces.

5. Se procurará crear agrupaciones arbóreas y arbustivas lo más extensas que sea posible, provistas en su contorno, cuando corresponda a vías de gran circulación, áreas industriales u otros ambientes agresivos, de elementos tales como montículos («ha-ha») o densas masas de árboles y arbustos que limiten la vista, de manera que los usuarios puedan gozar en su interior de un ambiente natural.

6. Salvo circunstancias excepcionales, se evitará disponer bajo las zonas verdes construcciones enterradas que reduzcan el terreno a una cubierta provista de cierto espesor de tierra vegetal, con las consiguientes limitaciones para la plantación de árboles de porte, y la imposibilidad de utilizar la zona verde como mecanismo de recarga del freático que limite las pérdidas de recursos hídricos.

Cuando se ocupen bajo rasante áreas ajardinadas, se preverá sobre el forjado superior un espesor de tierra vegetal no menor de 120 cm, recomendándose alcanzar los 2 m, para el desarrollo del sistema radical de las plantaciones. Cuando sea imposible disponer una capa de tierra fértil de ese espesor, podrá recurrirse a la colocación de maceteros para arbustos o árboles de poco porte, espalderas y pérgolas para soporte de trepadoras, u otras soluciones alternativas.

### Artículo 8.2.23. Proyectos de jardinería

1. Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias para la ejecución y reforma de las zonas verdes tendrán en cuenta en la elección de materiales y soluciones constructivas la buena resistencia, la durabilidad, y la facilidad y economía de mantenimiento, considerando siempre las concretas condiciones de uso, intensidad y clima a que vayan a estar sometidas.

2. En los suelos calificados por el planeamiento como zonas verdes y espacios libres, los proyectos de urbanización o los proyectos de obras que los desarrollen respetarán en lo posible la topografía y los substratos naturales del terreno, siempre que no haya sido sometido antes a excesivas alteraciones antrópicas, y sin renunciar por ello a la máxima funcionalidad urbana y a la utilidad social del espacio. Sobre todo en los parques, se reducirán los movimientos de tierras que no sean imprescindibles y desnaturalicen su carácter, aprovechándose las zonas más bajas para la creación de zonas arboladas que aprovechen la circulación superficial de las aguas y resguarden mejor del viento y el ruido.

Cuando sea preciso el aporte de nuevas tierras para la plantación de especies vegetales, se recurrirá a substratos de capacidad drenante suficiente para evitar el encharcamiento, y con materia orgánica y nutrientes minerales básicos que permitan el desarrollo adecuado de las plantas. Las tierras estarán exentas de residuos plásticos, materiales no biodegradables, cascotes, troncos o restos orgánicos no descompuestos.

3. En las zonas verdes inundables se recomienda modelar el terreno en terrazas sucesivas que permitan escalonar los niveles de inundación y diferenciar su tratamiento. Las especies vegetales estarán adaptadas a las condiciones ambientales propias de zonas con nivel hidráulico variable y momentos de inundación temporal. El mobiliario tendrá las debidas condiciones de resistencia al agua, considerándose los niveles de inundación previsibles en momentos de avenida. Cuando estas zonas verdes se emplacen en las márgenes de cauces hídricos, el relieve del suelo, el tratamiento de su

superficie y los elementos que se le superpongan no obstaculizarán la libre circulación del agua ni el drenaje natural del terreno.

4. En las zonas verdes y espacios libres públicos, se preverá la plantación, al menos, de un árbol por cada 30 $m^2$ de suelo. Los plantones nuevos cumplirán los requisitos establecidos en los pliegos de condiciones para el suministro de plantas de vivero del Ayuntamiento de Zaragoza y en la ordenanza municipal de protección del arbolado urbano.

El proyecto integrará todos aquellos árboles y arbustos sanos que existan en su ámbito y no estén afectados por enfermedades irreversibles, salvo excepciones justificadas en que el Ayuntamiento lo considere imposible, previo informe del servicio competente en parques y jardines. Conforme a la ordenanza de protección del arbolado urbano, los árboles que deban suprimirse y puedan trasplantarse con posibilidades de supervivencia y por un coste razonable, se pondrán a disposición del servicio de parques y jardines, que señalará un lugar adecuado para su replantación; esta actuación se incluirá como coste del proyecto de jardinería y se ejecutará a su cargo.

5. El diseño y la gestión de las zonas verdes favorecerán la biodiversidad, facilitando el desarrollo de los procesos biológicos en condiciones análogas a las de la naturaleza. Salvo excepciones justificadas, se permitirá el desarrollo natural de las especies vegetales en cuanto a su porte y estructura

Se evitará una excesiva homogeneidad de la vegetación, diversificándose los estratos, superficies y hábitats dentro de cada zona verde para crear paisajes variados, sensibles a las distintas escalas de disfrute y a los cambios estacionales, y facilitar la presencia del mayor número de especies animales.

Con este fin y cuando sea posible, en las zonas verdes se utilizarán especies vegetales autóctonas que atraigan fauna silvestre y le provean de alimento, refugio y protección en las distintas épocas del año. Se dispondrán puntos húmedos con barro para la fabricación de nidos por golondrinas o aviones, o se crearán refugios faunísticos con recursos tales como cajas nido, árboles muertos mantenidos en pie, piezas de mobiliario o juego realizadas con madera muerta, madrigueras artificiales, charcas, muros de mampostería o de gaviones, conjuntos de rocas o áreas preservadas permanente o transitoriamente de la presencia de personas o animales domésticos.

6. Las especies vegetales se elegirán en función de las condiciones del lugar donde vayan a situarse, su exposición al viento, al sol y a la contaminación, la composición del suelo, la capacidad de servir como refugio de especies animales silvestres no invasoras y favorecer la biodiversidad, y sus propios requisitos de conservación, riego o mantenimiento, sin que por ello se llegue a comprometer el atractivo y la funcionalidad social del espacio libre. Se emplearán preferentemente árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas, resistentes a las enfermedades y plagas de Zaragoza, con fácil arraigo, crecimiento rápido y sencillo mantenimiento.

Para ello, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la ordenanza municipal de protección del arbolado urbano, eligiéndose preferentemente las especies vegetales que señala como adecuadas o recomendadas; se permitirán las calificadas de aceptables o posibles en las circunstancias que ahí se indican, pero se evitará emplear especies calificadas como inadecuadas o prohibidas. Cuando en un proyecto se proponga una especie que no figure en ninguno de sus tres listados, deberán describirse sus características de cultivo y justificarse los motivos por los que se pretende utilizar; el servicio de parques y jardines examinará su idoneidad y aceptará o rechazará la plantación.

En general, no se utilizarán:

- Especies con altas necesidades hídricas.
- Especies con altas necesidades de mantenimiento.
- Especies sensibles a las condiciones del medio urbano.
- Especies inadecuadas al clima o las características del suelo locales.
- Especies cuyos frutos, flores u hojas pudieran ser tóxicos o molestos.
- Especies con espinas o pinchos en zonas accesibles a las personas.
- Especies cuyo desarrollo normal, en altura, ramaje o raíces, sea inadecuado a las características geométricas del espacio donde vayan a situarse.
- Especies exóticas con gran capacidad de colonización que pudieran amenazar la flora autóctona.
- Árboles de ramaje frágil.
- Plantas afectadas por plagas o enfermedades crónicas o de especies inadecuadas para soportar las que son características en el medio en que vayan a desarrollarse.

En jardines públicos y plazas provistas de árboles se recomienda que sea de hoja perenne aproximadamente la tercera parte del arbolado.

7. Independientemente de su tamaño, en las zonas verdes públicas o privadas se limitarán al máximo los pavimentos impermeables, con objeto de posibilitar la infiltración del agua en el terreno y disminuir las escorrentías hacia la red de alcantarillado. En las zonas pavimentadas, se dispondrán preferentemente adoquinados con junta abierta.

En zonas verdes de superficie superior a 1 ha, se limitará a un máximo del 35% la superficie cubierta con césped, y no se ocupará menos del 20% con arbustos de bajo mantenimiento, ni del 30% con arbolado sobre superficies de tierra o de planta tapizante.

No se utilizarán céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne, o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía (Sahara Grass o similar). Se evitará el césped en las zonas de arboleda, donde podrán utilizarse plantas de buen desarrollo en sombra (yedra, vinca, hipericum…)

En los taludes será recomendable la utilización de plantas colonizadoras con estrategias de propagación.

Se crearán zonas de sombra que reduzcan las pérdidas de humedad por evaporación.

8. Salvo excepciones debidamente justificadas, el proyecto evitará los setos recortados geométricamente y optará por arbustos con su porte natural, combinando especies distintas y utilizando las características de la floración como elemento de diseño.

9. Los proyectos de creación o reforma de zonas verdes preverán estanques, fuentes, canales o difusores que proporcionen humedad al ambiente y produzcan su enfriamiento por evaporación durante el verano. Especialmente en las plazas urbanas se tendrá en cuenta la posibilidad de enmascarar el ruido del tráfico con el debido a la caída del agua.

En el diseño y construcción de fuentes y estanques de más de 500 $m^3$ se dispondrá un sistema de tratamiento y reciclado del agua.

Se recomienda naturalizar los estanques y charcas mediante la introducción, en sus márgenes y en penínsulas o islas fijas o flotantes, de arbustos, piedras, troncos y plantas acuáticas capaces de captar nutrientes, oxigenar el agua y proporcionar refugio y alimento a la fauna. Preferentemente, combinarán sectores de diferentes profundidades, tendrán orillas de pendiente suave y permitirán la entrada y salida de animales anfibios o que caigan accidentalmente.

10. Los parques, plazas y espacios abiertos de esparcimiento se protegerán del viento mediante relieves del terreno, arbustos y arbolado adecuadamente dispuesto. En particular, se configurarán espacios protegidos orientados a sur en las zonas de estancia y acceso peatonal.

11. Todo proyecto técnico de zona verde o de urbanización que comprenda zonas verdes incluirá un estudio de las necesidades hídricas y un proyecto de riego adecuado a la vegetación prevista que reduzca al máximo el consumo de agua y de energía (microirrigación, goteo, aspersores programados, detectores de humedad…)

Conforme establece la ordenanza municipal de ecoeficiencia y calidad de la gestión integral del agua, cuando la zona verde, pública o privada, sea de nueva creación y su superficie supere los 400 $m^2$, el estudio citado valorará la posibilidad de riego con agua que no proceda de la red municipal de abastecimiento (pluviales, subterráneas, recicladas) y estudiará los medios adecuados para lograr el máximo ahorro de agua (contadores específicos para zonas de riego; programadores de riego ajustados a las necesidades hídricas de la plantación; sensores de lluvia, humedad del suelo y viento; aspersores de corto alcance en las zonas de césped; riego por goteo en zonas arbustivas, de xerojardinería o arboladas; sistemas de prevención de escorrentía...)

La vegetación se distribuirá sobre la zona verde buscando formar grupos con necesidades de riego similares.

## SECCIÓN TERCERA: RED DE ITINERARIOS PARA VIANDANTES

### ARTÍCULO 8.2.24. RED DE ITINERARIOS PARA VIANDANTES

1. El plan general y sus instrumentos de desarrollo definirán una red de itinerarios para el uso exclusivo o preferente de los viandantes, integrada por:

a) Una red principal o general que comprende sus elementos fundamentales y a su vez está formada por:
   - — Un sistema general urbano definido con precisión por el plan general.
   - — Un sistema general urbanizable que el plan general puede definir con precisión o caracterizar por sus condicionantes básicos, para que más adelante los planes parciales lo concreten.
   - — Un sistema general no urbanizable que atraviesa el suelo de esta clase e integra vías pecuarias, rutas senderistas periurbanas y caminos públicos relevantes ya existentes como tales, e itinerarios de nueva creación, preferentemente sobre caminos rurales existentes de titularidad privada. Este sistema puede venir definido por el plan general o por un plan especial o parcial acorde con lo previsto en el artículo 8.2.42 de las normas. El suelo que lo integre y no sea ya de titularidad pública podrá obtenerse por expropiación o por adscripción a unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado o urbanizable.

b) Las redes secundarias o locales, enlazadas con la principal, que recorran los barrios que forman la ciudad, definidas en el suelo urbano por el plan general o planes especiales, y en el suelo urbanizable por los planes parciales o por el propio plan general si decidiera adelantar la definición de algunos de sus elementos.

2. La red de itinerarios para viandantes se define mediante un procedimiento de calificación adjetiva, incluyendo elementos de los sistemas generales y locales de viario y de zonas verdes y espacios libres públicos, en función de las características concretas de cada uno.

3. Cuando se trate de tramos de la red viaria, podrán formar parte de la red, con el orden de preferencia que se indica:

a) Calles y plazas exclusivamente destinadas a la circulación a pie. Entre estas últimas podrán incluirse plazas con circulación rodada limitada al perímetro, cuando cumplan las condiciones requeridas en la letra c) a los paseos.

b) Calles residenciales o de tránsito compartido con velocidad rodada máxima de 20 km/h.

c) Paseos con andén central de anchura no inferior a 8 m, sin contar carriles para bicicletas, siempre que estén dotados de arbolado y que los carriles rodados laterales tengan intensidades de tráfico moderadas y se separen física y visualmente mediante arbustos y piezas de mobiliario.

d) Calles convencionales con intensidad de tráfico moderada y al menos una acera de anchura no inferior a 6 m, sin contar carriles para bicicletas. Toda acera integrada en la red de itinerarios para viandantes quedará física y vi-

sualmente separada de la calzada mediante setos y piezas de mobiliario, tendrá un tratamiento adecuado para el paseo y la estancia, y estará dotada al menos de una fila de árboles, aunque se recomienda que sean dos.

En redes para viandantes trazadas a través de tejidos consolidados, de forma excepcional y con la menor longitud posible podrán incluirse tramos que no cumplan todas las condiciones expresadas, siempre que no sea viable otra solución y que las aceras laterales o los andenes centrales integrados en calles de tráfico mixto no tengan anchuras menores de 4 y 6 m, respectivamente. En posteriores reformas de la urbanización se procurará aproximar esos tramos a las condiciones generales en cuanto sea posible.

4. La red de itinerarios para viandantes se integrará con los nodos de las redes de transporte público y estacionamientos del servicio de bicicletas de alquiler.

### Artículo 8.2.25. Red principal de itinerarios para viandantes

1. La red principal de itinerarios para viandantes, que comprende elementos calificados como sistema general, tenderá a formar un sistema mallado que una los barrios entre sí, con el centro urbano y con el territorio periurbano.

Este sistema integrará los grandes paseos y principales calles no rodadas existentes en la ciudad (Alfonso I, Coso Alto, Independencia, Constitución, Gran Vía, Fernando el Católico, Sagasta...) y dará acceso a los focos de atracción más importantes, tales como las zonas verdes e instalaciones deportivas del sistema general, campus universitarios, hospitales, monumentos relevantes, estaciones ferroviarias y de autobuses, barrios rurales, espacios naturales de interés, etc.

2. Cuando atraviese el suelo urbanizado, la red principal de itinerarios para viandantes recorrerá siempre que sea posible los ejes cívicos y comerciales de los barrios, buscando el máximo de actividad lateral.

### Artículo 8.2.26. Redes secundarias de itinerarios para viandantes

Cada red secundaria de itinerarios para viandantes, que comprende elementos calificados como dotación local, tenderá a formar un sistema mallado conectado a la red principal, que unirá los focos de atracción de importancia relativa a cada barrio o área paisajística diferenciada, y en particular, parques y zonas verdes de barrio, grandes plazas, equipamientos deportivos, centros de enseñanza y sanitarios, residencias geriátricas de cierta importancia, centros de día de la tercera edad y demás dotaciones de uso cotidiano, especialmente por los niños y los ancianos.

La red garantizará la existencia de itinerarios escolares que posibiliten a los niños residentes en el barrio y con edad suficiente acceder a los colegios con comodidad, seguridad y sin acompañamiento de adultos.

### Artículo 8.2.27. Diseño de la red de itinerarios para viandantes

El diseño de los elementos de la red de itinerarios para viandantes perseguirá el mayor grado posible de seguridad, accesibilidad, comodidad y atractivo que estimule su uso. Para ello, además de satisfacer las condiciones impuestas a los itinerarios peatonales accesibles por el documento técnico del Ministerio de la Vivienda sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y las disposiciones que lo sustituyan o desarrollen, esta red satisfará las siguientes condiciones:

a) En atención al atractivo visual y funcional de la red de itinerarios particulares, sus tramos urbanos no discurrirán al margen de la estructura general de la ciudad o propia de cada barrio, sino que la reforzarán y coincidirán hasta donde sea posible con las líneas de mayor densidad residencial, comercial o terciaria. Al menos en los sectores de nueva creación se constituirán en elemento central de la ordenación.

b) Se integrarán en la red los recorridos culturales y turísticos, los ejes comerciales, las conexiones lineales entre zonas verdes y dotaciones deportivas y recreativas, y elementos lineales de valor paisajístico y ecológico, tales como cauces de agua, vías pecuarias, caminos rurales, acequias, etc.

c) Se evitará que los tramos de la red discurran por zonas ruidosas o contaminadas, distanciándolos de las vías de elevada intensidad de tráfico rodado.

d) Se garantizarán unas óptimas condiciones de seguridad para los viandantes y, en particular, para los niños, ancianos y minusválidos. En los cruces con la red de tráfico rodado se extremará la continuidad y prioridad de los recorridos a pie, adoptándose cuando sea posible soluciones de diseño tales como la elevación de los cruces a la rasante de las aceras o la disposición de mecanismos reductores como tachuelas, badenes, estrechamientos o pavimentos rugosos. En general, los itinerarios para viandantes discurrirán a nivel en los cruces con las calzadas; cuando éstas tengan una capacidad rodada incompatible con esa solución, los cruces se resolverán mediante semáforos, pero no, salvo situaciones excepcionales, con pasos elevados o subterráneos.

e) Se utilizarán pendientes suaves que faciliten el uso de la red por personas de edad avanzada o movilidad reducida.

f) Cuando las redes para viandantes incluyan calles de tránsito compartido, se adoptarán trazados que procuren la máxima seguridad a los caminantes. Cuando por un tramo discurran líneas de tranvía o carriles para bicicletas prevalecerá en el diseño, igualmente, la seguridad de los viandantes.

g) En atención a la comodidad en el uso de la red, en todo su recorrido se dispondrá vegetación que proporcione sombra y protección contra el viento sin impedir el asoleo en invierno, así como elementos complementarios de mobiliario urbano adecuados para el reposo y el juego. En las zonas de nueva urbanización o sujetas a reforma interior, se recomienda que la edificación lateral de los tramos correspondientes de la red disponga de soportales al menos a un lado.

h) En el diseño de los elementos de la red de itinerarios para viandantes y, por extensión, en las plazas y calles peatonales y de tránsito compartido, se prestará especial atención al diseño del pavimento, la jardinería, la iluminación y el mobiliario.

Sin perjuicio del criterio general de aumentar la permeabilidad del suelo en el espacio público, los itinerarios para viandantes favorecerán la circulación

peatonal, particularmente en sus tramos urbanos, incluyendo franjas con pavimento duro, estable, antideslizante en seco y en mojado (resistencia al deslizamiento >45), de alta durabilidad y bajo mantenimiento; carecerá de piezas o elementos sueltos y de rugosidades que puedan dificultar el tránsito a pie; se evitarán los materiales y disposiciones proclives al encharcamiento o la dispersión del material, y los acabados que produzcan un reflejo excesivo de la radiación solar. Cuando se recurra a una plataforma única de uso mixto, la banda donde se admite el tránsito de vehículos cumplirá las condiciones indicadas en el artículo 8.2.5.

La iluminación se realizará mediante báculos de baja altura, que eviten la irradiación de luz horizontal y hacia lo alto, y proporcionen ambientes agradables y adecuados a la escala humana.

El mobiliario se concentrará en lo posible, de modo que deje libre la mayor parte de la superficie de suelo, e incluirá bancos, papeleras, fuentes de agua potable y aparatos para juegos.

Tanto el mobiliario como la vegetación, y en particular los bancos, parterres y setos laterales, contribuirán a proteger del tráfico rodado los bordes de aceras y andenes centrales integrados en la red de itinerarios para viandantes, no sólo evitando el paso transversal fuera de los lugares señalados para el cruce, sino enmarcando visualmente las zonas de estancia y paseo.

i) La red no constituirá únicamente un conjunto de recorridos lineales, sino que contará con ensanchamientos, zonas ajardinadas y espacios libres anejos adecuados para la estancia y el recreo de usuarios de todas las edades.

j) Se procurará la homogeneidad de los elementos de mobiliario y de las especies vegetales con escala al menos de área paisajística diferenciada.

La red principal de itinerarios para viandantes constituirá en su conjunto una unidad ambiental singular caracterizada por una cierta homogeneidad interna, compatible con la coherencia con el tratamiento viario en cada barrio o área paisajística que atraviese, que le dé continuidad y la haga fácilmente reconocible con respecto al resto del espacio público. Salvo que por su ubicación en la ciudad histórica se considere preferible otra solución, los paseos de la red principal contarán con doble hilera de arbolado de gran porte, eligiéndose con carácter preferente los plátanos de sombra (platanus hispanica) o la especie de similares características ambientales que recomiende el servicio municipal competente.

k) Siempre que sea posible, los componentes de la red incluirán plantaciones vegetales y elementos que favorezcan la colonización y permeabilidad faunística, tales como cajas nido, hoteles de insectos, refugios o comederos. En su diseño y mantenimiento se aplicarán medidas de control de las especies exóticas e invasoras.

h) En los tramos exteriores al suelo urbanizado, la red conectará áreas ambientales caracterizadas por su atractivo paisajístico y su valor ecológico, favoreciendo el acceso de la población urbana pero evitando impactos negativos por causa de una excesiva afluencia de público. […]

## SECCIÓN CUARTA: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS. CONDICIONES DE LOS USOS

### Artículo 8.2.28. Clasificación de los equipamientos

1. El sistema de equipamientos y servicios está constituido por los suelos destinados por el plan a atender las necesidades sociales relacionadas con la cultura intelectual y física, la asistencia y el bienestar, y la vida de relación, así como a la prestación de servicios públicos de carácter administrativo o servicios urbanos de infraestructura.

2. A efectos del establecimiento de las condiciones de edificabilidad y uso, los equipamientos se clasifican en los siguientes grupos:

Grupo 2) Deportivo (ED).

Grupo 3) Enseñanza (EE).

Grupo 4) Sanidad y salud (ES).

Grupo 5) Asistencia y bienestar social (EA).

Grupo 6) Cultural (EC).

Grupo 7) Religioso (ERe).

Grupo 8) Espectáculos (EEs).

Las definiciones correspondientes a estos grupos de equipamientos se establecen en el artículo 2.7.13 de estas normas.

3. A efectos del establecimiento de las condiciones de edificabilidad y uso, los servicios se clasifican en los siguientes grupos:

Grupo 9) Servicios públicos urbanos (SP).

Grupo 10) Servicios de infraestructura (SI).

Grupo 11) Administración pública (SA).

Grupo 12) Defensa y Seguridad del Estado (SD).

Las definiciones correspondientes a los servicios se establecen en el artículo 2.7.14 de estas normas.

4. Además, el plan general contempla los siguientes grupos complejos, que suponen la posibilidad de desarrollar dos o más usos de los señalados en los apartados anteriores, con las condiciones indicadas en el artículo 8.2.29:

Grupo 13) Equipamiento social (ESo).

Grupo 14) Parque equipado (Peq).

Grupo 15) Equipamiento de reserva (ER).

Grupo 16) Dotación de reserva (DR).

El grupo 13 (equipamiento social) incluye los usos sanitarios, asistenciales, culturales, religiosos, de espectáculos y administrativos.

El grupo 14 (parque equipado) se define en artículo 8.2.40 de estas normas.

Los grupos 15 (equipamiento de reserva) y 16 (dotación de reserva) se definen en el artículo 8.2.29.

### Artículo 8.2.29. Condiciones generales de los usos

1. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios son los que aparecen delimitados como tales en los planos de clasificación del suelo, con las siglas que especifican su uso genérico, que podrá detallarse o complementarse con usos afines mediante planes especiales de desarrollo de los elementos de este sistema.

2. Los suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios aparecen con la trama y clave de identificación correspondiente en los planos de calificación y regulación del suelo. La clave numérica está formada por una primera cifra que indica el área de referencia en que se ubica la dotación, y una segunda cifra que indica el orden dentro del área de referencia, a efectos de su localización en el anejo titulado «Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios».

3. Para la implantación de usos en los suelos del sistema de equipamientos y servicios, se seguirán las normas siguientes:

a) Cuando tengan asignado un uso detallado en la «Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios» del plan general o en el planeamiento de desarrollo, dicho uso tendrá el carácter de preferente. No obstante, en función de las condiciones urbanísticas existentes en el momento de implantar la actividad, podrá sustituirse justificadamente el uso, sin que constituya modificación del plan, conforme a las condiciones dadas en el artículo 8.2.31 de estas normas.

b) Cuando la asignación de uso se contenga en figuras de planeamiento anterior incorporadas al presente plan (PR), se mantendrá dicho uso, permitiéndose los intercambios conforme a las mismas condiciones expresadas en el artículo 8.2.31 de estas normas.

c) Cuando se trate de suelos incluidos en la «Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios» como equipamiento social (ESo), podrán destinarse a cualquiera de los usos genéricos de equipamientos y servicios contemplados en estas normas, salvo los de equipamiento deportivo y de enseñanza.

d) Cuando se trate de suelos incluidos en la «Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios» como parque equipado (PEq), se destinarán a zonas verdes y equipamientos con las condiciones indicadas en el artículo 8.2.39 de estas normas.

e) Cuando se trate de suelos incluidos en la «Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios» como equipamientos de reserva (ER), podrán destinarse, mediante acuerdo del Ayuntamiento pleno, a cualquiera de los usos genéricos de equipamientos y servicios contemplados en estas normas. El mismo régimen afectará a los suelos que tuvieran calificación genérica de equipamiento o servicios, sin uso detallado, en una figura de planeamiento anterior incorporada al plan general (PR).

   Cuando se superponga a esta calificación la adjetiva Ɵ/7, sobre el suelo calificado como equipamiento de reserva podrán construirse también viviendas protegidas de propiedad pública en régimen de alquiler, con las condiciones indicadas en el cuadro del anejo VIII de las normas.

f) Cuando se trate de suelos incluidos en la «Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios» como dotaciones de reserva (DR), podrán destinarse:

   — En el caso general, a zonas verdes, espacios libres o cualquiera de los usos genéricos de equipamientos y servicios contemplados en estas normas, mediante acuerdo del Ayuntamiento pleno. En la columna de «Observaciones» del cuadro contenido en el anejo VIII de las normas, el plan general puede establecer condiciones restrictivas de los grupos de uso admitidos en cada caso particular.

   — Si así se exige en el cuadro del anejo VIII, deberá tramitarse un estudio de detalle que establezca una ordenación pormenorizada de la parcela, delimitando las porciones destinadas a zonas verdes, espacios libres, equipamientos o viario, con los criterios y superficies que figuran en la columna de «Observaciones» del citado cuadro.

     Cuando se superponga a esta calificación la adjetiva Ɵ/7, sobre el suelo calificado como dotación de reserva podrán construirse también viviendas protegidas de propiedad pública en régimen de alquiler, con las condiciones indicadas en el cuadro del anejo VIII de las normas.

g) Los elementos de equipamiento o dotación de reserva *del sistema general, precisarán desarrollo en plan especial.*

### Artículo 8.2.30. Usos compatibles en los equipamientos

1. En los suelos calificados con destino a equipamientos y servicios, además del uso principal o dominante a que se destine, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a la prestación o a la permanencia del fin previsto, siempre que se justifique que no supone obstáculo al desarrollo del uso principal.

2. Se permite el uso de residencia comunitaria para alojar a los agentes del servicio, y de vivienda familiar para alojar a quien custodie las instalaciones.

3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.2,5, de estas normas, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución en las parcelas del sistema de equipamientos y servicios de más plazas de estacionamiento de las que sean necesarias para el funcionamiento de la propia dotación, con objeto de suplir con ellas la ausencia de plazas suficientes en el entorno.

4. La calificación como equipamientos y servicios, en cualquiera de sus grupos, será compatible con la instalación en el inmueble de elementos de producción de energía eléctrica y térmica a partir de fuentes renovables limpias, aunque no se destine al consumo del propio equipamiento y siempre que se verifiquen las siguientes condiciones:

a) La parcela estará edificada y destinada al uso de equipamiento previsto por el planeamiento.

b) Se cumplirán todas las condiciones urbanísticas y sectoriales vigentes.

c) No se menoscabará en ningún modo la capacidad de la parcela para desempeñar el uso principal señalado por el planeamiento y los posibles usos compatibles, por lo que:
   — Las construcciones en las que se coloquen elementos de captación y producción de energía mantendrán íntegramente la capacidad para ejercer sus funciones propias.
   — El terreno no edificado mantendrá su aptitud para todas las actividades al aire libre y zonas ajardinadas que puedan asociarse al uso previsto por el planeamiento y a sus compatibles, así como para soportar en el futuro nuevas construcciones acordes con ese destino.

d) No se causarán afecciones sobre el exterior de la parcela de equipamiento donde se proyecte la instalación.

e) En construcciones sometidas a protección cultural o situadas en entornos de bienes protegidos o en la zona B del plan general, los proyectos de instalación de elementos de captación y producción de energía deberán satisfacer todas las condiciones contenidas en la legislación sobre el patrimonio cultural y los capítulos 3.2 y 4.3 de estas normas, además de obtener el informe favorable o, en su caso, autorización cultural del órgano competente en la materia, que condicionará su posible implantación y sus características.

En caso de preverse la utilización de placas solares fotovoltaicas y térmicas, éstas podrán disponerse sobre las cubiertas de edificios y construcciones cerradas, y sobre las de aquellos espacios abiertos cuyo cubrimiento esté justificado por el uso que el planeamiento atribuya a la parcela, tales como marquesinas, pérgolas, cubiertas ligeras de pistas deportivas al aire libre o para el sombreado de plazas de estacionamiento.

5. En suelos calificados como pertenecientes al sistema en los que ya estén implantadas actividades de equipamientos y servicios, en coexistencia con otras ajenas al fin principal o que no coadyuven a su desempeño, tales como locales comerciales integrados en la edificación, se permite la permanencia de éstas, así como su transformación a otros usos permitidos en la zona en la que se sitúe la parcela de equipamiento, o, si no queda incluida en una zona determinada, en la circundante a la que pueda asimilarse por analogía. La transformación de estos usos requerirá justificación previa de que no supone obstáculo al fin principal, sin que puedan ampliarse las superficies destinadas a ellos en el momento de la entrada en vigor del plan.

### Artículo 8.2.31. Sustituciones de usos en los equipamientos

Los usos de equipamientos y servicios existentes en suelos pertenecientes al sistema recogidos por el plan podrán destinarse a usos distintos, mediante sustituciones con arreglo a las siguientes normas:

a) Dentro de un mismo grupo de los establecidos en el artículo 8.2.28 se permite la sustitución de modalidades o niveles sin que constituya modificación del plan general.

b) Las sustituciones de equipamientos por otros pertenecientes a grupos diferentes requerirán la previa modificación del plan general en la modalidad prevista para cambios de uso dotacional por el artículo 87 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

Ningún uso existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico justificativo de que el uso a sustituir no responde a necesidades reales o éstas quedan satisfechas por otros medios.

### Artículo 8.2.32. Equipamientos existentes de titularidad privada

Los equipamientos de titularidad privada existentes que se sitúen en suelos destinados por el plan o por el planeamiento de desarrollo al sistema de equipamientos y servicios, mantendrán su titularidad privada y podrán sustituir los usos existentes o incorporar usos coadyuvantes en las condiciones generales establecidas por las normas que anteceden.

### Artículo 8.2.33. Equipamientos con usos compatibles distintos del principal y los coadyuvantes

1. Cuando así se advierte en la casilla correspondiente del anejo VIII de estas normas («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios»), en las parcelas con calificación de equipamientos y servicios se añaden al uso principal y a sus coadyuvantes otros usos expresamente indicados que no tienen esta naturaleza, ya sean de dotación pública o lucrativos. A estas parcelas se les atribuye en el plano de calificación y regulación del suelo la calificación adjetiva Θ/13.

2. Los usos compatibles distintos del principal y sus coadyuvantes se atendrán a las condiciones de edificabilidad y ordenación determinados en cada caso en el anejo VIII de las normas urbanísticas. La edificabilidad que ahí se les otorgue nunca podrá superar el 49% de la total atribuida a la parcela.

3. En ningún caso podrá autorizarse la ejecución de las obras correspondientes a dichos usos ni el inicio de su actividad antes de la autorización o aprobación de las obras correspondientes al uso principal o a su puesta en funcionamiento, respectivamente. Tampoco podrán localizarse en una parcela independiente por causa de una división de la ordenada por el planeamiento

4. Si, en aplicación del artículo 8.2.39, se segrega o divide una parcela con calificación adjetiva Θ/13, las fincas resultantes deberán cumplir las condiciones establecidas en dicho artículo. Además, los usos lucrativos distintos del uso principal y sus coadyuvantes no superarán en ninguna el 49% de la superficie edificable total que se le atribuya, ni la suma de los admitidos en todas ellas superará el límite establecido en el anejo VIII de las normas urbanísticas.

5. Los estudios de detalle tramitados con los fines indicados en el artículo 8.2.35,c no podrán modificar las condiciones de ordenación establecidas en la letra (b) del mismo artículo en los cuerpos de edificación que contengan usos complementarios lucrativos.

## SECCIÓN QUINTA: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### ARTÍCULO 8.2.34. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD DE LOS ELEMENTOS DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

1. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios que se integren en tipos de ordenación de la edificación en manzana cerrada (A-1 y B) tendrán la edificabilidad de la zona y el grado correspondiente.

2. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios que se integren en tipos de ordenación de edificación abierta tendrán una edificabilidad de 1 m²/m², aplicada a su superficie bruta.

3. En suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios con clasificación de no urbanizables, la edificación no superará un límite de 25 $m^2$ edificados por cada 100 $m^2$ de terreno.

4. En los casos en que, con la debida motivación, el planeamiento ha determinado unas condiciones de edificabilidad específicas para un elemento del sistema general de equipamientos y servicios, aquéllas se hacen constar en la casilla correspondiente del anejo VIII de estas normas («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios»), bien indicándose directamente, bien por remisión al planeamiento recogido.

5. Cuando justificadas razones funcionales requieran una superficie edificada mayor para satisfacer el programa de necesidades del equipamiento ordenado por el plan general, los límites expresados en los apartados anteriores podrán superarse. Para ello, se formulará un plan especial donde, además de acreditarse la mayor necesidad de superficie edificada y determinarse ésta, se desarrollará la ordenación consiguiente del suelo del sistema, justificándose la satisfacción de todos los requisitos establecidos por la normativa urbanística.

La aprobación de planes especiales que se asocien a la elevación de la superficie edificable sobre el límite cuantitativo general en equipamientos de sistema general requerirá que su uso y el correspondiente programa de necesidades esté determinado. En consecuencia, no podrán formularse en parcelas de equipamiento de reserva o que admitan más de un grupo de uso, si previa o simultáneamente no se ha determinado con precisión el destino de toda la superficie edificable.

No se admitirá una superficie edificable mayor que la resultante de los índices cuantitativos generales, por el procedimiento regulado en este apartado, en equipamientos que comporten el uso de residencia comunitaria. A estos efectos, no se considera residencia comunitaria el internamiento hospitalario en el grupo de uso 4 (sanidad y salud).

Cuando un plan especial eleve la superficie edificable de un sistema general de titularidad privada, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística para las actuaciones de dotación, exigiéndose iguales compensaciones que a una modificación del plan general que tuviera el mismo contenido.

6. La habilitación de una superficie edificable superior a la resultante de los índices cuantitativos generales por el procedimiento regulado en el apartado anterior no podrá asociarse a reducciones de su superficie.

No se admitirá la parcelación de una parcela de equipamiento en la que antes se hubiera habilitado un incremento de edificabilidad sobre el índice general vigente, ni tampoco los incrementos de edificabilidad sobre parcelas de equipamiento resultantes de la parcelación de las ordenadas por la vigente revisión del plan general (texto refundido de 13 de diciembre de 2002).

### ARTÍCULO 8.2.35. ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE LOS ELEMENTOS DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

La ordenación de las edificaciones en suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios podrá hacerse mediante:

a) Planes especiales de desarrollo de los elementos del sistema general referidos a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del sistema, cuando el suelo no tenga la condición de solar, o, tratándose de suelo no urbanizable, no se cumplan todas las condiciones indicadas en el título VI de estas normas para la edificación en dicha clase de suelo.

b) Proyecto de edificación, siempre que el terreno se integre en zonas de suelo urbano y tenga condiciones materiales de solar, que el proyecto se refiera a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, y que se apliquen como regulación de las condiciones de la edificación:

   — en parcelas que se integren en manzanas cerradas, las disposiciones de posición, ocupación, fondo máximo y altura establecidas en estas normas para la zona de edificación en manzana cerrada de que se trate (A-1 o B);

   — en parcelas que no se integren en manzanas cerradas, las disposiciones de posición establecidas en estas normas para edificación aislada (zona A-2);

   En el suelo no urbanizable, la edificación podrá ordenarse directamente mediante el proyecto cuando satisfaga todas las condiciones que el título VI de las normas establece con carácter general para los edificios situados en dicha clase de suelo.

c) Estudios de detalle referidos a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, siempre que el suelo tenga las condiciones de solar, pero la edificación se vaya a proyectar en diversas fases, o bien se produzca una de las siguientes circunstancias:

   — Tratándose de parcelas que se integren en manzanas cerradas, que no se aplique íntegramente la regulación de las condiciones de la zona A-1 o B de que se trate, con el fin de adecuar la edificación a las necesidades específicas del sistema. Esta adecuación se atendrá a las siguientes normas:

      - la edificación se situará en concordancia con la configuración del patio de manzana;

- se respetará la altura máxima de cornisa establecida para la zona y el grado en que se incluya el equipamiento; se admitirá la superación puntual de la altura máxima en elementos ornamentales o funcionales cuya procedencia quede debidamente justificada, siempre que no se menoscabe la coherencia volumétrica de la manzana ni se menoscaben las condiciones urbanísticas de edificios del entorno;
- si se separa la edificación de los linderos con las parcelas colindantes, se respetarán las distancias mínimas de luces rectas exigidas por la normativa de patios; si ello produce medianeras vistas, éstas se acondicionarán con tratamientos propios de fachada por quien promueva el equipamiento.

— Tratándose de parcelas que no se integren en manzanas cerradas, que no se aplique íntegramente la regulación de las condiciones de posición de la zona A-2, con el fin de adecuar la edificación a las necesidades específicas del sistema.

### Artículo 8.2.36. Condiciones de edificabilidad de los elementos de la dotación local de equipamientos

1. Los suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios que se integren en tipos de ordenación de la edificación en manzana cerrada (A-1, B y D) tendrán la edificabilidad de la zona y el grado correspondiente.

2. Los suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios que se integren en tipos de ordenación de edificación abierta (A-2, A-3 o A-4), o en conjuntos urbanos contemporáneos caracterizados (C) tendrán la edificabilidad que corresponda a la zona y el grado correspondiente.

Cuando se trate de equipamientos incluidos en el grado 3.º de la zona A-2, se considerarán a estos efectos las condiciones del grado 1.º de la misma zona.

En los suelos destinados a equipamientos de los grupos 3, 4 y 5, podrá realizarse en cualquier caso un índice de 1 m²/m², aun cuando la edificabilidad correspondiente a la zona y grado en que se sitúen sea menor. En las áreas incluidas en la zona PR (planeamiento recogido), este mínimo solamente operará cuando el equipamiento de los grupos 3, 4 o 5 sea público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.3.1, 3 de estas normas.

3. Los suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios que se integren en áreas industriales, o bien cuando no sean adscribibles a un tipo de ordenación determinado, tendrán una edificabilidad de 1 m²/m².

4. Cuando se sitúen en áreas de edificación abierta, los suelos pertenecientes al sistema local de equipamientos y servicios destinados a usos deportivos tendrán una edificabilidad de 0'50 m²/m², excepto cuando se destinen exclusivamente a instalaciones cubiertas, en cuyo caso prevalecerá la norma general según su emplazamiento. En todo caso, deberá destinarse un 25% del suelo a jardines y arbolado.

5. En los casos en que, con la debida motivación, el planeamiento ha determinado unas condiciones de edificabilidad específicas para un elemento de las dotaciones locales de equipamientos y servicios, aquéllas se hacen constar en la casilla correspondiente del anejo VIII de estas normas («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios»), bien indicándose directamente, bien por remisión al planeamiento recogido.

6. Cuando justificadas razones funcionales requieran una superficie edificada mayor para satisfacer el programa de necesidades del equipamiento ordenado por el plan general, los límites expresados en los apartados anteriores podrán superarse, siempre que se trate de parcelas adscritas por el planeamiento a la titularidad pública que efectivamente lo sean, y que estén integradas en suelo urbano consolidado. En parcelas del sistema local de equipamiento público ordenadas por planes parciales o por planes especiales de reforma interior que estén vigentes, sólo se admitirá el incremento de la superficie edificable cuando quede acreditado que el exceso de edificabilidad proyectado no puede ubicarse en una parcela de equipamiento público destinada al mismo grupo de uso e incluida en el mismo sector.

Para ello, se formulará un plan especial donde, además de acreditarse la mayor necesidad de superficie edificada y determinarse ésta, se desarrollará la ordenación consiguiente del suelo del sistema, justificándose la satisfacción de todos los requisitos establecidos por la normativa urbanística.

La aprobación de planes especiales que se asocien a la elevación de la superficie edificable sobre el límite cuantitativo general en equipamientos de sistema local requerirá que su uso y el correspondiente programa de necesidades esté determinado. En consecuencia, no podrán formularse en parcelas de equipamiento de reserva o que admitan más de un grupo de uso, si previa o simultáneamente no se ha determinado con precisión el destino de toda la superficie edificable.

No se admitirá una superficie edificable mayor que la resultante de los índices cuantitativos generales, por el procedimiento regulado en este apartado, en equipamientos que comporten el uso de residencia comunitaria. A estos efectos, no se considera residencia comunitaria el internamiento hospitalario en el grupo de uso 4 (sanidad y salud).

7. La habilitación de una superficie edificable superior a la resultante de los índices cuantitativos generales por el procedimiento regulado en el apartado anterior no podrá asociarse a reducciones de su superficie.

No se admitirá la parcelación de una parcela de equipamiento en la que antes se hubiera producido un incremento de edificabilidad sobre el índice general vigente, ni tampoco los incrementos de edificabilidad sobre parcelas de equipamiento resultantes de la parcelación de las ordenadas por la vigente revisión del plan general (texto refundido de 13 de diciembre de 2002).

### Artículo 8.2.37. Ordenación de la edificación en los terrenos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios situados en suelo urbano consolidado

La ordenación de las edificaciones en suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios en el suelo urbano consolidado podrá hacerse mediante:

a) Proyecto de edificación, siempre que se refiera a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, y que se apliquen como regulación de las condiciones de la edificación:
   — en parcelas que se integren en manzanas cerradas, las disposiciones de posición, ocupación, fondo máximo y altura establecidas en estas normas para la zona de edificación en manzana cerrada de que se trate;
   — en parcelas que no se integren en manzanas cerradas, las disposiciones de posición establecidas en estas normas para edificación aislada, acorde con las condiciones tipológicas del entorno;

b) Estudios de detalle referidos a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, cuando la edificación se vaya a proyectar en diversas fases, o bien se produzca una de las siguientes circunstancias:
   — Tratándose de parcelas que se integren en manzanas cerradas, que no se aplique íntegramente la regulación de las condiciones de la zona y grado de que se trate, con el fin de adecuar la edificación a las necesidades específicas de la dotación. Esta adecuación se atendrá a las siguientes normas:
      - la edificación se situará en concordancia con la configuración del patio de manzana;
      - se respetará la altura máxima de cornisa establecida para la zona y el grado en que se incluya el equipamiento; se admitirá la superación puntual de la altura máxima en elementos ornamentales o funcionales cuya procedencia quede debidamente justificada, siempre que no se menoscabe la coherencia volumétrica de la manzana ni se menoscaben las condiciones urbanísticas de edificios del entorno;
      - si se separa la edificación de los linderos con las parcelas colindantes, se respetarán las distancias mínimas de luces rectas exigidas por la normativa de patios; si ello produce medianeras vistas, éstas se acondicionarán con tratamientos propios de fachada por quien promueva el equipamiento.
   — Tratándose de parcelas que no se integren en manzanas cerradas, que no se aplique íntegramente la regulación de las condiciones de posición de la zona A-2, con el fin de adecuar la edificación a las necesidades específicas del sistema.

### Artículo 8.2.38. Condiciones de los equipamientos en el planeamiento de desarrollo

1. En las parcelas de equipamiento público que resulten del desarrollo del plan en planes parciales o especiales, el aprovechamiento se establecerá según las normas contenidas en esta sección, de acuerdo con el tipo de edificación y con independencia del aprovechamiento lucrativo ordenado por el plan.

2. En las parcelas destinadas a equipamiento público que resulten de ordenaciones pormenorizadas aprobadas, ya se contengan en el propio plan general o en planes de desarrollo, podrá autorizarse la implantación de dicho uso previamente a la ejecución de la urbanización, siempre que se atenga a las normas contenidas en el planeamiento y que, simultáneamente a la edificación, se realicen las obras de urbanización provisional exigidas para el normal funcionamiento de la dotación, cuyo mantenimiento correrá a cargo de la administración titular.

### Artículo 8.2.39. Parcelación de equipamientos

El Ayuntamiento podrá autorizar la división de las parcelas de equipamiento en porciones de superficie no menor de 500 $m^2$ ni de la parcela mínima que resulte aplicable en función del uso, de acuerdo con la normativa sectorial vigente o con la estimación que realice el Ayuntamiento.

Para ello, se formulará un estudio de detalle en el que se acredite la necesidad de la división para posibilitar la ejecución de los equipamientos establecidos por el planeamiento, así como el cumplimiento de la normativa sectorial y urbanística en las parcelas resultantes.

## SECCIÓN SEXTA: SISTEMA DE PARQUES EQUIPADOS

### ARTÍCULO 8.2.40. PARQUES EQUIPADOS

1. Se define como parque equipado al espacio libre público del que se reserva un 30% de su superficie para los usos de equipamiento público, sin concretar gráficamente su ubicación pero con determinación de una superficie máxima ocupable por las parcelas de equipamiento y una superficie máxima edificable en su interior. En un momento posterior, las parcelas de equipamiento se delimitarán físicamente mediante un estudio de detalle referido a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del sistema.

2. A efectos de cómputo de las zonas verdes y los espacios libres públicos ordenados por el planeamiento, y en particular del cumplimiento de los módulos de reserva establecidos por la legislación urbanística, solamente se considerará el 70% de la superficie de los suelos así calificados.

3. La superficie máxima edificable de los equipamientos incluidos en esta categoría de espacios libres públicos será de 1'50 $m^2$ por cada metro cuadrado de superficie ocupable, o 0'45 $m^2$ por cada metro cuadrado calificado como parque equipado, salvo que, tratándose de elementos del sistema local, en el planeamiento de desarrollo o normas de zona se indique un índice diferente.

4. Los parques equipados ordenados por el planeamiento de desarrollo podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad, por efecto de su ejecución, como una parcela única de titularidad municipal, sin perjuicio de que el estudio de detalle que en futuro se formule habilite la segregación de las parcelas donde se materialice la superficie ocupable por los equipamientos.

5. En ausencia del estudio de detalle a que se refieren los apartados anteriores, el proyecto de urbanización dispondrá el tratamiento como zona verde de todo el ámbito calificado como parque equipado.

6. El destino de los equipamientos incluidos en el parque equipado podrá determinarse:

a) En el propio plan que los ordene, que podrá considerarlos simplemente equipamientos de reserva, o bien llegar a un mayor grado de concreción.

b) En el estudio de detalle que delimite la superficie ocupable.

c) Mediante un acuerdo municipal, en los términos establecidos por el artículo 8.2.29,3.º de las normas del plan general en relación con las dotaciones de reserva (ER).

7. Una vez aprobado el estudio de detalle que sitúe físicamente la superficie ocupable por los equipamientos públicos y determinado el destino de éstos, se les aplicará la normativa específica contenida en la sección quinta del capítulo 8.2 de estas normas para el supuesto de equipamientos no integrados en manzanas cerradas. Los espacios interiores a la superficie ocupable que no queden efectivamente ocupados por la edificación en planta baja deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, formal y funcionalmente integrados en el parque de que forman parte, salvo que la naturaleza específica del equipamiento construido requiera objetivamente cerrar, con destino a actividades al aire libre, una porción de suelo libre de edificación, que nunca podrá rebasar los límites de la superficie ocupable ordenada en el estudio de detalle. En el proyecto de edificación de cada equipamiento se incluirán todas las determinaciones precisas para la ejecución de dichos espacios libres de edificación.

## SECCIÓN SÉPTIMA: SISTEMA «PABELLÓN-PUENTE»

### ARTÍCULO 8.2.41. SISTEMA «PABELLÓN-PUENTE»

1. El sistema «Pabellón-puente» comprende los terrenos calificados como tales en el plano de calificación y regulación del suelo del plan general. Su delimitación corresponde con la del Pabellón-puente de la Exposición Internacional Expo Zaragoza 2008, diseñado por el equipo Zaha Hadid/Ove Arup, y construido por la sociedad pública Expoagua 2008, S.A. como puerta de acceso al recinto de la exposición y como espacio contenedor de la exposición «Agua recurso único». El sistema «Pabellón-puente» tiene una superficie calificada en planta de 8.249'78 $m^2$.

2. Se trata de una construcción-infraestructura de naturaleza privada que participa de las características y condiciones de dos categorías de sistemas:

— Por un lado, corresponde a un sistema de equipamientos y servicios públicos, por cuanto integra un espacio que alberga actividades de carácter cultural y recreativo.

— Por otro lado, actúa como una infraestructura de comunicaciones, por cuanto esta construcción se constituye en paso peatonal que conecta ambas orillas del río Ebro entre el bulevar de la Estación (margen derecha) y la plaza del Palacio de Congresos (margen izquierda), a cuyo fin se establece una servidumbre permanente de paso en los «pods» n.º 2 y n.º 4, sin perjuicio de que por razones de seguridad se autorice su cierre en horario nocturno, o cuando dejen de prestarse servicios al público en las instalaciones del Pabellón conforme a los distintos usos a los que se destine la edificación, debiendo en todo caso permanecer abierto desde las 8 h. a las 22 h.

3. La superficie construida del Pabellón-puente podrá desarrollarse en varios niveles, y el volumen edificado queda definido y limitado por las envolventes de los cuatro «pods» que componen el edificio.

4. Regulación de usos:

4.1. Uso principal:

El uso principal en el ámbito calificado como sistema Pabellón-puente es el uso cultural. El puente tendrá una servidumbre de paso, sin perjuicio del cierre en horario nocturno o cuando dejen de prestarse servicios al público en las instalaciones del pabellón conforme a los distintos usos a los que se destine la edificación.

4.2. Usos compatibles:

Se admitirán, siempre que se garantice como uso dominante y principal el uso cultural, los siguientes usos, descritos en los artículos del capítulo 2.7 de las normas del plan general:

— Uso comercial (art. 2.7.9).

— Uso de oficinas (art. 2.7.10).

— Uso terciario recreativo (art. 2.7.11), acotado a establecimientos de hostelería.

— Uso de equipamiento (asistencial y bienestar social, cultural, espectáculos).

4.3. Usos en las rampas de acceso al puente:

Si bien las tres rampas del Pabellón-puente son espacios de circulación peatonal (compartida en su caso por vehículos de mantenimiento, limpieza, emergencias, etc.), podrán autorizarse usos vinculados a la actividad a desarrollar en el Pabellón-puente en los volúmenes edificados («cubos») construidos en la rampa del «pod 1», y que formaban parte de la exposición «Agua recurso único» de la Exposición Internacional Expo Zaragoza 2008 como construcciones auxiliares complementarias del Pabellón-puente. En estas construcciones únicamente podrán autorizarse actividades correspondientes al uso cultural (uso principal del edificio) o terciario recreativo.

4.4. Usos en las «áreas de influencia del SGU Pabellón-puente»:

El plan general grafía dos zonas en los taludes ajardinados del Pabellón-puente situadas aguas arriba de los extremos del puente, en ambas márgenes, para posibilitar la implantación en un futuro de construcciones y actividades vinculadas al Pabellón-puente. En estas áreas únicamente podrán autorizarse actividades correspondientes al uso cultural (uso principal del edificio) o terciario recreativo.

5. Mantenimiento y conservación de zonas verdes y riberas:

Cualquier actividad que se contemple en el Pabellón-puente o en las «áreas de influencia del SGU Pabellón-puente» será compatible con las necesarias labores de mantenimiento y conservación de zonas verdes y de ribera.

6. Ordenación volumétrica del puente, sus rampas y áreas de influencia:

Cualquier intervención en el interior, en las fachadas y en las rampas y taludes del Pabellón-puente requerirá la redacción de un proyecto arquitectónico y paisajístico, que respete la arquitectura del puente construido para la Exposición Internacional Expo Zaragoza 2008 y su entorno.

Las intervenciones que se planteen en las áreas de influencia prestarán una especial atención a la integración volumétrica y estética con el propio puente, debiendo adoptar un criterio de integración, en una actuación arquitectónica unitaria y coherente, por lo que serán en cualquier caso intervenciones de reducidas dimensiones en volumen y altura, con una única planta sobre rasante y siendo el aprovechamiento urbanístico permitido en las dos áreas de influencia como máximo de 400 $m^2$ de superficie edificada.

Con carácter general previo a la redacción del proyecto arquitectónico, se redactará un anteproyecto de la intervención arquitectónica con perspectivas y recreación tridimensional de la intervención, que deberá servir para valorar la adecuación de la propuesta empleando criterios de percepción visual desde las rampas, desde el propio puente, desde las zonas de ribera en los estribos del puente, etc., y éste deberá ser adecuadamente informado y, en su caso, autorizado por el Ayuntamiento de Zaragoza y por la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Se garantizará que las nuevas construcciones a ubicar en las áreas de influencia no provoquen merma en la capacidad actual de la ciudad de defensa frente a las avenidas, y para ello, cualquier intervención deberá contar con un estudio hidráulico que garantice el cumplimiento de esta norma, y que proponga las medidas correctoras necesarias.

## SECCIÓN OCTAVA: SISTEMA GENERAL NO URBANIZABLE DE MEJORA DEL MEDIO RURAL

### ARTÍCULO 8.2.42. SISTEMA GENERAL NO URBANIZABLE DE MEJORA DEL MEDIO RURAL

1. Está constituido por los suelos que el planeamiento califica como sistema general, dentro del suelo no urbanizable, con objeto de acoger actividades vinculadas a la regeneración y la mejora de las condiciones de explotación productiva y de calidad paisajística de su entorno, al fomento de la producción agropecuaria, y al disfrute y el conocimiento del suelo rural por los ciudadanos.

A título indicativo, entre esas actividades pueden considerarse las siguientes:

- Parques naturales, rurales y espacios libres públicos con tratamiento integrado en el suelo rústico de su entorno y adecuados para el disfrute ciudadano.
- Elementos de la red de caminos rurales y vías pecuarias, conforme al artículo 6.1.5 de estas normas y la normativa sectorial.
- Instalaciones complementarias de la explotación agropecuaria, tales como los invernaderos, centrales de tratamiento, envasado y comercialización de los productos agrarios, etc.
- Huertos familiares y escolares, con sus instalaciones complementarias. El cultivo de los huertos familiares incluidos en suelos calificados como sistema general no urbanizable de mejora del medio rural quedará vinculado a la ejecución de las políticas públicas de asistencia y bienestar social, por lo que se asignará a jubilados, desempleados, discapacitados y otras personas pertenecientes a colectivos desfavorecidos.
- Centros de terapia ocupacional mediante la práctica de trabajos vinculados a la explotación agraria del suelo.
- Campamentos escolares de verano.
- Instalaciones recreativas y áreas de picnic.
- Centros e instalaciones de interpretación y observación.
- Instalaciones de acogida de visitantes.
- Usos de carácter científico, docente y cultural relacionados con el medio circundante, tales como centros de investigación, granjas-escuela, instalaciones destinadas a la enseñanza de oficios relacionados con la explotación agropecuaria, aulas de la naturaleza, etc.
- En general, usos de equipamientos y de servicios públicos que coadyuven a la mejora del entorno rural en que se sitúen y a su disfrute por los ciudadanos.

Según la naturaleza de la actividad, el sistema general quedará adscrito a alguno de los grupos indicados en el artículo 8.2.28 de las normas del plan general.

En todos los casos, el suelo será de titularidad pública.

2. Además de los usos citados en el apartado anterior, podrán formar parte del sistema general de mejora del medio rural actividades comerciales, recreativas y de hostelería vinculadas a la mejora y el disfrute del medio rural, cuya explotación podrá confiarse a particulares en régimen de concesión.

Entre las actividades comerciales, solamente se admitirán las relacionadas con la explotación agraria del entorno o con la distribución de sus productos, tales como viveros, venta de semillas, plantas, herramientas agrícolas, productos hortícolas, flores o frutas. Las actividades recreativas estarán vinculadas al ocio familiar y al disfrute del medio rural.

En cualquier caso, quedarán garantizados el respeto al medio, la preservación de la tranquilidad del entorno y el cumplimiento de los objetivos generales establecidos para el ámbito por el plan general. Con este objeto, seguirán vigentes las condiciones del medio natural o rural imperantes en el área en que se inscriba.

3. La superficie edificable en el suelo perteneciente al sistema general de mejora del medio rural será de 0'25 $m^2/m^2$.

Las edificaciones, instalaciones y actividades asociadas a las actividades desarrolladas en los suelos del sistema general de protección del medio rural conservarán y respetarán las especies arbóreas autóctonas propias de la ubicación, adaptándose al ambiente y al paisaje en que se sitúan.

4. La calificación de los suelos del sistema general de mejora del medio rural podrá contenerse:

a) En el propio plan general.

b) En planes especiales de ordenación de la red de caminos rurales, en cualquier categoría del suelo no urbanizable.

c) En planes especiales destinados a la protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, y localizados en suelo no urbanizable especial perteneciente a las siguientes categorías:

   - Sotos, galachos y riberas fluviales (SR), masas arbóreas y terrenos forestales naturales (MA), montes y suelos de repoblación forestal (RF) y otros espacios naturales de interés (NI), dentro del suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural.
   - Suelos de huerta honda (HH) y regadío alto tradicional (R), dentro del suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario.
   - Suelos de transición del tramo urbano del Ebro.

d) En planes parciales o especiales, cuando su ejecución exija la modificación del trazado de caminos rurales o vías pecuarias, con afección en su lugar de suelos no urbanizables que por esa causa deban pasar al dominio municipal o autonómico. En el caso de las vías pecuarias, se requerirá la conformidad de la Comunidad Autónoma.

Cuando la calificación del sistema general no urbanizable de mejora del medio rural sea establecida por un plan especial o parcial, sus normas deberán regular pormenorizadamente los usos admitidos en cada uno de sus elementos, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.º de este artículo, y, en su caso, las condiciones de la edificación.

5. Cuando la calificación de los suelos de sistema general de mejora del medio rural se contenga en planes especiales que ordenen un área más extensa de suelo no urbanizable, el límite de superficie edificable señalado en el apartado 3.º podrá referirse al conjunto del suelo calificado como sistema general, superándose en unas parcelas a cambio de no alcanzarse en otras.

## CAPÍTULO 8.3
## CONDICIONES DE PRODUCCIÓN, EVACUACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA DE ORIGEN SOLAR O EÓLICO

### SECCIÓN PRIMERA: SUELOS APTOS PARA LA CAPTACIÓN DE ENERGÍA PROCEDENTE DE FUENTES RENOVABLES

#### ARTÍCULO 8.3.1. CONDICIONES PARA EL APROVECHAMIENTO DE LA ENERGÍA SOLAR O EÓLICA EN LAS DISTINTAS ZONAS

1. Según la clasificación y la calificación de los terrenos en que se sitúen, las instalaciones destinadas a la generación de energía a partir de aerogeneradores o paneles solares deberán respetar las siguientes condiciones de compatibilidad con la ordenación urbanística y los valores protegidos por el planeamiento:

A) Suelo urbano consolidado y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable que tengan aprobado el planeamiento de desarrollo:

— Parcelas pertenecientes al sistema de equipamientos y servicios: se admiten las instalaciones indicadas en el artículo 8.2.10,4 de estas normas.

— Resto del suelo: sólo se admiten las instalaciones de autoconsumo individual o colectivo, definidas de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8.3.3 y 8.3.4 de estas normas y en el real decreto 244/2019, de 5 de abril, sobre condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica, o norma que lo modifique o sustituya. No podrán autorizarse antes de la efectiva implantación en la parcela o parcelas afectadas del uso urbanístico que las justifica.

B) Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado por el plan general que no tengan aprobado el planeamiento de desarrollo: no se admiten instalaciones de generación de energía de ningún tipo, salvo las destinadas al autoconsumo en edificios preexistentes que mantengan su actividad o en actividades provisionales debidamente autorizadas.

C) Áreas de suelo urbanizable no delimitado por el plan general sin plan parcial aprobado: sólo se admiten plantas solares y parques eólicos que no se destinen al autoconsumo, con las condiciones establecidas en el suelo de protección del secano tradicional, cuando el Ayuntamiento considere que esta alternativa es más acorde con el interés público que la delimitación de un sector y así lo notifique a todos los propietarios afectados. En las áreas donde el plan general permite delimitar dos o más sectores, podrá autorizarse una instalación de este tipo en una porción tal que, detraída del área en la que se enclave, permita delimitar en el futuro uno o más sectores en el resto de la superficie calificada y, además, mantener con el límite exterior de dichos sectores la distancia mínima indicada en el artículo 8.3.2.

Aparte de lo expuesto en el párrafo anterior, podrán autorizarse instalaciones de generación de energía destinadas al autoconsumo, con las condiciones que les requiere el artículo 8.3.5.

D) Suelo no urbanizable: según la calificación de los terrenos que ocupen, las instalaciones de captación de energía solar o eólica se someten a las siguientes limitaciones específicas:

D.1. Zonas del suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural (SNU-EN): se aplicará el régimen establecido en los artículos 6.3.13 a 6.3.17 de estas normas, lo dispuesto en los planes especiales que se hubieran aprobado y lo que determine en cada caso el órgano ambiental.

D.2. Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario:

— Huerta honda (SNU-EP/HH) y regadío alto (SNU-EN/R): sólo se admiten instalaciones destinadas al autoconsumo que no viertan energía excedentaria en las redes de transporte y distribución, siempre que las autorice el órgano ambiental.

— Secano tradicional: no se establecen limitaciones específicas, sin perjuicio de lo que disponga en cada caso el órgano ambiental.

— Vales (SNU-EP/V): se aplicará el régimen establecido en el artículo 6.3.20 de estas normas.

D.3. Suelo no urbanizable especial de protección cultural (SNU-EC): sólo se admiten instalaciones destinadas al autoconsumo sin vertido a red, condicionándose su viabilidad y sus características por el criterio del órgano competente en materia de protección del patrimonio.

D.4. Suelo no urbanizable especial de transición del tramo urbano del Ebro (SNU-ET): sólo se admiten instalaciones destinadas al autoconsumo que no viertan energía excedentaria en las redes de transporte y distribución, siempre que las autorice el órgano ambiental.

D.5. Suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras (SNU-ES/SCI): sólo se admiten instalaciones destinadas al autoconsumo que no viertan energía excedentaria en las redes de transporte y distribución, siempre que las autorice el órgano ambiental.

D.6. Áreas de la Defensa (instalaciones propias de la Defensa, SNU-ES/D): prevalecerá lo dispuesto en su legislación específica y lo que disponga el órgano ambiental de acuerdo con sus competen***cias.***

D.7. Suelo no urbanizable genérico de núcleos rurales tradicionales (SNE-G/NRT) y de núcleos tradicionales de cuevas (SNU-G/C): sólo se admiten instalaciones destinadas al autoconsumo que no viertan energía excedentaria en las redes de transporte y distribución, siempre que las autorice el órgano ambiental.

D.8. Suelo no urbanizable especial de protección del paisaje:

— Grado de protección activa: sólo se admiten instalaciones destinadas al autoconsumo que no viertan energía excedentaria en las re-

des de transporte y distribución, siempre que las autorice el órgano ambiental.

— Grado de protección pasiva: se aplicará el régimen establecido en el 6.3.27,4c de estas normas, la legislación sectorial que proceda y lo que disponga en cada caso el órgano ambiental.

D.9. Otras zonas adjetivas: se aplicará el régimen correspondiente a la calificación sustantiva subyacente, con las limitaciones que impliquen la calificación adjetiva y las normas sectoriales vigentes, y las condiciones que imponga el órgano ambiental.

E) Vías pecuarias y elementos de la red de caminos rurales existente o prevista por el planeamiento, independientemente de su calificación urbanística: sólo se admiten instalaciones destinadas a la alimentación energética de los elementos infraestructurales de las vías y caminos protegidos.

F) Terrenos afectados por núcleos irregulares de población, parcelas donde haya construcciones carentes de la preceptiva autorización municipal, o que estén al servicio de viviendas o actividades que incumplan la normativa urbanística: no se admiten instalaciones de generación de energía.

2. Las instalaciones vinculadas a la producción de energía por aprovechamiento del viento o la radiación solar que cumplan las condiciones requeridas en el artículo 6.1.11,2 a las actuaciones de interés público general podrán situarse en zonas del suelo no urbanizable donde el apartado anterior sólo admite el autoconsumo, siempre que se acredite la inviabilidad técnica de otra ubicación, lo considere adecuado el servicio competente en materia de medio ambiente y se obtenga el informe favorable requerido por la legislación sobre protección ambiental.

3. Las condiciones para la autorización de instalaciones solares y eólicas que se detallan en los siguientes artículos de este capítulo tienen el carácter de mínimos de naturaleza urbanística y territorial, a los que los órganos competentes en materia de industria, medio ambiente y demás sectores normativos podrán añadir las que estimen procedentes.

4. De acuerdo con lo dispuesto por las disposiciones adicionales primera y segunda de la ley 6/2023, de protección y modernización de la agricultura social y familiar y del patrimonio agrario de Aragón, no podrán implantarse plantas solares fotovoltaicas o parques eólicos en los siguientes emplazamientos:

a) Zonas donde la Administración haya iniciado un procedimiento de concentración parcelaria, declarando la utilidad pública. Dicha limitación finalizará con la toma de posesión de las fincas de reemplazo con nivel de subperímetro de la concentración, si así se hubiera definido.

b) Zonas donde las administraciones estatal o autonómica hubieran iniciado procesos de creación o modernización de regadíos, desde el momento de la declaración de su interés general, salvo que se trate de instalaciones destinadas al autoconsumo.

c) Suelos fértiles, productivos y cultivables en que así lo dispongan los criterios de identificación del suelo agrario de Aragón publicados por el Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente.

5. En áreas sometidas a servidumbres de protección de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas frente a la instalación de aerogeneradores, ésta se sujetará además a lo dispuesto por el artículo 27.2 y el anejo III del real decreto 369/2023, de 16 de mayo, sobre servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea y ordenación de los aeropuertos de interés general.

### Artículo 8.3.2. Condiciones de posición de las plantas solares y parques eólicos que no se destinen al autoconsumo

1. En las zonas donde el artículo 8.3.1 de estas normas permite la instalación de plantas solares y parques eólicos que no se destinen al autoconsumo, éstos deberán mantener, además, las siguientes distancias mínimas:

a) Con respecto a carreteras, ferrocarriles, cauces hídricos y demás elementos territoriales: las establecidas por la legislación sectorial.

Se aplicarán las mismas distancias con respecto al límite más próximo de los terrenos calificados como suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras (SNU-ES/SCI), según su naturaleza.

b) Con respecto a suelos urbanos y urbanizables de naturaleza residencial calificados por el plan general, y a núcleos rurales tradicionales y de cuevas: 750 m. En los parques eólicos, podrá ampliarse esta distancia hasta 1.000 m cuando lo recomiende el estudio de ruido exigido por el artículo 8.3.7 de las normas.

c) Con respecto a suelos urbanos y urbanizables de naturaleza productiva calificados por el plan general: 375 m, salvo que se trate de instalaciones destinadas exclusivamente al autoconsumo de uno o más polígonos industriales inmediatos, en cuyo caso no se fija distancia mínima.

d) Con respecto a otras plantas solares o parques eólicos, o a actividades que conlleven el vallado de su ámbito: se mantendrán las bandas exteriores al vallado perimetral a que se refiere el apartado 8 del artículo 8.3.5, cuya anchura mínima se determinará en el procedimiento de autorización en atención a las razones expresadas en esa norma y a la preservación de la necesaria permeabilidad del territorio.

e) Con respecto a elementos del suelo no urbanizable protegidos por su valor cultural (SNU-EC): 250 m, salvo que la normativa vigente o, en su caso, el órgano competente para su protección exija una distancia mayor.

f) Con respecto a edificios residenciales aislados debidamente autorizados en el suelo no urbanizable: 100 m.

g) Con respecto a suelos calificados como masas arbóreas y terrenos forestales naturales (SNU-EN/MA):

— 1.000 m para parques eólicos.
— 400 m para plantas solares.

h) Con respecto a suelos de protección de montes y repoblación forestal (SNU-EN/RF):

— Cuando en ellos no se haya intervenido y sólo vegeten especies herbáceas y arbustivas: 25 m, salvo que el Ayuntamiento estime, previo informe del servicio competente en materia de medio ambiente, que concurren circunstancias especiales que recomiendan una distancia mayor.
— Cuando se hayan realizado replantaciones antes de presentarse a trámite el proyecto de instalación: se aplicarán las distancias indicadas en la anterior letra (g), aunque el Ayuntamiento podrá reducirlas o determinar su origen en un contorno inferior al del suelo así calificado, previo informe del servicio competente en materia de medio ambiente, cuando lo justifiquen las características de la repoblación.

i) Con respecto a los suelos de protección de vaguadas y barrancos (SNU-EN/VB): 100 m para parques eólicos.
j) Con respecto a las zonas de depósito autorizadas en virtud del decreto del Gobierno de Aragón 170/2013, de 22 de octubre, sobre delimitación de zonas de protección para la alimentación de especies necrófagas de interés comunitario de Aragón: 3.000 m para parques eólicos.

Para aplicar estos límites se considerará la distancia mínima entre el elemento físico o el suelo calificado que los motiva y el perímetro vallado de la instalación generadora. En parques eólicos no vallados, se considerará el extremo de la proyección del aspa del aerogenerador más próximo.

2. Independientemente del cumplimiento de las condiciones generales de posición expresadas en el apartado anterior, el proyecto de cada instalación justificará expresamente que no puede producir deslumbramiento, ruido superior al admisible, sombras ni molestias de otro tipo sobre terrenos próximos calificados como suelo urbano o urbanizable, núcleos rurales de población o vías territoriales de comunicación.

## SECCIÓN SEGUNDA: INSTALACIONES PARA LA GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA

### ARTÍCULO 8.3.3. INSTALACIONES PARA EL AUTOCONSUMO EN ZONAS DE SUELO URBANO CON USO RESIDENCIAL

1. Aparte de lo dispuesto en el artículo 8.2.10 de estas normas para los equipamientos y servicios, en los inmuebles situados en zonas residenciales sólo se permite la instalación de sistemas de generación de energía cuando se destinen al autoconsumo. Cuando su fin sea la producción de energía eléctrica, se admite tanto el autoconsumo individual como el colectivo, en todas las modalidades contempladas por el artículo 4.º del real decreto 244/2019 o disposición que lo sustituya.

2. En inmuebles situados en zonas de uso residencial, podrán instalarse paneles solares fotovoltaicos o térmicos en las cubiertas, terrazas, espacios libres y paramentos verticales, siempre que no menoscaben el cumplimiento de su función ni las previsiones del planeamiento y satisfagan las condiciones impuestas por las normas a las fachadas, muros interiores, espacios libres privados, cubiertas y construcciones por encima de la altura máxima. No serán visibles desde la vía pública, salvo que apoyen en faldones inclinados de los tejados, pérgolas o elementos arquitectónicos semejantes. En proyectos de nuevos edificios y proyectos de modificación general de fachadas acordes con los artículos 2.5.2-b y concordantes, el Ayuntamiento podrá autorizar su colocación en lugares visibles desde la vía pública cuando considere adecuada esa disposición y se satisfagan todos los requisitos contenidos en estas normas; en ningún caso se aceptará su colocación en la planta baja.

En construcciones sometidas a protección cultural o situadas en entornos de bienes protegidos o en la zona B del plan general, los proyectos de instalación de elementos para la generación y distribución de energía deberán satisfacer todas las condiciones contenidas en la legislación sobre el patrimonio cultural y en los capítulos 3.2 y 4.3 de estas normas, además de obtener el informe favorable del órgano competente en la materia, que condicionará su posible implantación y sus características.

3. La potencia instalada deberá proporcionarse con la demanda del propio edificio o de la comunidad energética local abastecida. En las instalaciones de generación de energía eléctrica no se superarán los 25 kW por vivienda, más la que se justifique para el propio consumo en los inmuebles y locales que no tengan ese uso.

4. El proyecto de la instalación para el autoconsumo indicará las características de los elementos de producción o generación, su localización precisa, posibles fases de ejecución, componentes auxiliares, técnicas de colocación, líneas de conexión con los puntos de consumo, y líneas de vertido de energía a la red eléctrica, cuando se trate de instalaciones de autoconsumo eléctrico con excedentes. Todas las líneas de conexión interior y de evacuación quedarán ocultas desde la vía pública, con prohibición expresa de tendidos visibles adosados a las fachadas y tramos aéreos.

El proyecto incluirá también un estudio que analice su repercusión sobre las construcciones y espacios libres públicos, valorando sus efectos visuales, afecciones sobre elementos de interés cultural, reflejos, deslumbramientos, calentamiento del aire, ruido, sombras y demás consecuencias relevantes.

### Artículo 8.3.4. Instalaciones de autoconsumo en zonas de suelo urbano con uso exclusivamente productivo

1. En las zonas de uso exclusivamente productivo se admitirá la instalación de sistemas de generación y distribución de energía destinados al autoconsumo individual o colectivo, en cualquiera de las modalidades contempladas por el artículo 4.º del real decreto 244/2019 o disposición que lo sustituya. A los efectos contemplados por el plan general de ordenación urbana, el autoconsumo colectivo podrá referirse a comunidades energéticas constituidas por uno o varios polígonos contiguos, o a parte de ellos.

2. Dentro de estas zonas, la instalación de los elementos para la captación y producción de energía cumplirá las mismas condiciones que requiere el apartado 4 del artículo 8.2.10 en las parcelas calificadas como equipamientos y servicios.

3. La potencia instalada deberá proporcionarse con la demanda del propio edificio o de la comunidad energética abastecida, de acuerdo con el cálculo que incluya el proyecto para acreditarlo.

En polígonos industriales o terciarios donde se hayan constituido comunidades energéticas, la proporción entre potencia instalada y demanda podrá verificarse para el conjunto de la comunidad y no individualmente.

Siempre que se satisfagan las condiciones de posición de los elementos de captación y generación de energía exigidas en el apartado 2 de este artículo, se admitirá que los excedentes eléctricos producidos en el polígono o polígonos incluidos en la comunidad energética abastezcan a comunidades energéticas constituidas en zonas residenciales.

4. El proyecto de la instalación indicará las características de los elementos de producción o generación, su localización precisa, posibles fases en su ejecución, componentes auxiliares, técnicas de colocación, líneas de conexión con los puntos de consumo, y líneas de vertido de energía a la red eléctrica, cuando se trate de instalaciones de autoconsumo eléctrico con excedentes. Todas las líneas de conexión y evacuación quedarán ocultas desde la vía pública, con prohibición expresa de tendidos visibles adosados a las fachadas y tramos aéreos.

El proyecto incluirá también un estudio que analice su repercusión sobre las construcciones y espacios libres públicos, valorando sus efectos visuales, afecciones sobre elementos de interés cultural, reflejos, deslumbramientos, calentamiento del aire, ruido, sombras y demás consecuencias relevantes.

5. Mediante el trámite de autorización especial contemplado por el artículo 6.1.8 de las normas y para facilitar el sostenimiento de la actividad industrial existente, el Ayuntamiento podrá autorizar con criterio discrecional, pero motivado, el uso para la generación de energía a partir de fuentes renovables de terrenos calificados como suelo no urbanizable especial de protección del regadío alto o el secano tradicional en que el plan general sólo admita el autoconsumo. El terreno deberá ser colindante con el polígono donde se sitúe la industria que solicita la autorización y en ningún caso exigirá atravesar carreteras nacionales, autovías o autopistas; se justificará que la superficie ocupada es la mínima imprescindible; la energía producida se destinará exclusivamente al consumo de la propia industria, y la instalación deberá obtener resolución favorable en el procedimiento requerido por la ley 11/2014, de prevención y protección ambiental de Aragón, o la normativa que la sustituya o modifique. En este caso, deberán cumplirse las distancias mínimas con respecto a suelos residenciales y demás elementos territoriales que se indican en el artículo 8.3.2.

Las actividades industriales no preexistentes podrán ser igualmente autorizadas cuando sus proyectos cuenten con declaración de interés municipal.

### Artículo 8.3.5. Instalaciones de generación de energía en suelo no urbanizable

1. En las zonas de suelo no urbanizable donde el plan general admite la implantación de plantas solares y parques eólicos que no se destinen al autoconsumo, éstos no podrán superar una superficie cercada de 100 hectáreas, salvo que un plan especial de desarrollo de las condiciones de protección establezca condiciones distintas. Para verificar el cumplimiento de este límite se considerará la propia instalación, junto con aquellas plantas y parques próximos con respecto a los que no mantenga la distancia mínima indicada en la letra (d) del artículo 8.3.2.

2. En las zonas donde sólo se admiten instalaciones destinadas al autoconsumo sin vertido a red, cada una tendrá una potencia eléctrica instalada máxima de 100 kW. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar una potencia mayor que la señalada siempre que se trate de instalaciones de placas solares colocadas sobre las cubiertas de edificios vinculados a la actividad principal y debidamente autorizados, y cuando se justifique que la actividad principal de la propia finca la requiere.

El límite señalado no opera en las instalaciones acogidas a lo dispuesto en el apartado 2b,b del artículo 6.1.11 ni en el apartado 5 del artículo 8.3.4 de estas normas.

3. Las instalaciones mantendrán la orografía natural del terreno, salvo que en el estudio de impacto ambiental o documento ambiental que corresponda se justifique la necesidad de modificarla en determinadas zonas. En este caso, el proyecto limitará en cuanto sea posible la alteración del relieve y preservará la coherencia geomorfológica con el entorno.

4. Se mantendrá el trazado de los caminos, sistemas de riego y drenaje preexistentes que contorneen o atraviesen la instalación, salvo las modificaciones que sean imprescindibles, que nunca serán significativas y mantendrán la funcionalidad plena de las redes afectadas. Los proyectos de parques eólicos y plantas solares se acompañarán con acuerdos con los titulares de esas infraestructuras que aseguren la continuidad en su explotación normal.

5. Se mantendrá la vegetación preexistente, salvo en los puntos en que sea incompatible con la instalación y siempre que no esté protegida. En este caso, el interesado deberá compensar la vegetación perdida con nuevas plantaciones en el suelo no urbanizable, con criterios análogos a los contenidos en la ordenanza municipal de protección del arbolado urbano.

El interior de la parcela donde se sitúe la instalación dispondrá de una cobertura vegetal que evite la pérdida de suelo por erosión, reduzca el polvo y favorezca la creación de un biotopo que albergue comunidades florísticas y faunísticas propias de la zona. En lo posible, se permitirá el desarrollo de la vegetación natural y se evitará

en todo el parque el uso de herbicidas y sustancias que puedan suponer un riesgo para la flora y la fauna natural, o contaminar el terreno y las aguas.

En las plantas solares, los seguidores se instalarán mediante hinca en el terreno, con alturas que permitan mantener el máximo de suelo fértil y colonizarlo con vegetación herbácea de baja altura. No se admitirá la cimentación mediante hormigonado salvo que lo justifique un informe geotécnico evaluado y aprobado por el órgano ambiental competente.

6. En los suelos de protección de la huerta honda y el regadío alto y de transición del tramo urbano del Ebro, las instalaciones de generación solar admitidas constarán de paneles situados preferentemente sobre cubiertas de construcciones destinadas al uso principal. Si no las hay o su superficie no basta para alcanzar la potencia instalada necesaria, podrá ocuparse superficie libre hasta una proporción equivalente al 10% de la superficie de la parcela o conjunto de parcelas abastecidas, incluida en su caso la ocupada por edificaciones.

En terrenos dedicados a cultivos herbáceos u hortícolas, se recomienda disponer los paneles sobre estructuras ancladas al suelo sin zapatas de cimentación, bajo las que puedan crecer las plantas y ejercerse las labores agrícolas, con uso de los medios mecánicos habituales; en este caso, deberá tenerse en cuenta el efecto sobre los cultivos de la sombra proyectada por los paneles. Si se opta por esta solución en toda la superficie de captación que no se sitúe sobre cubiertas de edificios existentes, podrá superarse el 10% de la superficie de la finca y alcanzar la necesaria para producir la potencia instalada máxima admitida.

7. Las parcelas donde se emplacen plantas solares que no estén destinadas al autoconsumo se rodearán con una valla de colores discretos, integrada en el paisaje y acorde con lo dispuesto en los apartados 4 y 6 del artículo 6.1.5 de estas normas. Además, este vallado mantendrá con respecto a los linderos de la propiedad con caminos y otras fincas los retranqueos precisos para formar el apantallamiento vegetal al que se refiere el apartado 8 de este artículo.

En el documento de evaluación ambiental se justificará su permeabilidad a la fauna, para lo que se recomienda dejar un espacio libre desde el suelo no inferior a 20 cm, con pasos a ras de suelo de 50 cm de ancho por 40 cm de alto, espaciados un máximo de 50 m. Carecerá de elementos punzantes o cortantes que puedan dañar a los animales y contará en todo su desarrollo con dispositivos que faciliten su percepción por la avifauna, tales como cintas o flejes verticales espaciados 1 m y revestidos con alta tenacidad, o placas metálicas o plásticas de 25 por 25 cm, bien fijadas al cerramiento, dispuestas al tresbolillo en distintas alturas y en número no inferior a una por cada vano entre postes.

8. Para reducir su impacto paisajístico y el riesgo de colisión de aves, se dispondrá en torno al vallado perimetral de la planta una franja vegetal de la anchura que considere oportuna el órgano ambiental competente, con especies propias de la zona y acordes con la ordenanza municipal de protección del arbolado, que se plantarán al tresbolillo y con densidad suficiente para formar una pantalla visual, y deberán mantenerse durante toda la vida útil de la instalación. En los tramos del perímetro que linden con vegetación natural, la franja vegetal respetará dicha vegetación.

Junto a la franja vegetal perimetral, se recomienda construir un montículo de piedras cada 25 m, con el fin de favorecer la colonización por reptiles e invertebrados.

9. El vallado de las plantas solares deberá ajustarse al máximo a las instalaciones proyectadas, si bien el órgano ambiental podrá exigir que se dejen corredores con vegetación natural o leguminosa para el paso de fauna, tanto en su perímetro como en las posiciones intermedias que sean precisas en función de su extensión y del medio en que se sitúen. En este caso y siempre que el documento de evaluación ambiental de la instalación no acredite la conveniencia de otras dimensiones, pueden considerarse adecuados pasillos intermedios de 20 m de anchura mínima y una franja perimetral de 50 m.

10. Los parques eólicos dispondrán de los sistemas de reducción del riesgo de colisión de aves y quirópteros con los aerogeneradores que resulten más eficaces a juicio del órgano ambiental competente.

11. En el interior y en el entorno de influencia de las instalaciones solares y eólicas se garantizará la detección y retirada de animales heridos o muertos, para evitar la atracción de aves carroñeras que puedan sufrir accidentes y la proliferación de fauna terrestre oportunista.

12. Todos los elementos construidos que formen parte de la instalación deberán satisfacer la normativa genérica establecida por el planeamiento en la zona en que se sitúen. Los paneles solares, aerogeneradores y demás elementos construidos cumplirán las normas de posición exigidas a los edificios.

Todas las partes metálicas de la instalación se terminarán en colores no estridentes y mates, con el fin de reducir al máximo los reflejos.

Ni en el perímetro ni en el interior del parque o planta se instalarán más luminarias que las exigidas a los aerogeneradores por razones de seguridad aérea y los puntos de luz situados en la entrada de los edificios de control, orientados de tal manera que minimicen la contaminación lumínica.

13. El acceso a las instalaciones se verificará por vías y caminos públicos adecuados para ello y, siempre que sea posible, preexistentes. Cuando sea necesario crear nuevos recorridos o reformar los existentes, se minorará en lo posible el impacto paisajístico, reduciendo las calzadas rodadas al mínimo imprescindible y utilizando pavimentos propios del medio rural.

14. Antes de la autorización de las instalaciones por el Ayuntamiento, el promotor suscribirá un documento por el que se comprometerá a reacondicionar los tramos de la red de caminos municipales que utilice cuando, por su servicio al parque, hayan sufrido un deterioro que lo reclame. La obtención del título habilitante municipal requerirá que el promotor preste una garantía del 100% del coste de reposición de los firmes de los caminos y demás terrenos e infraestructuras afectados por la ejecución de las obras.

Antes de iniciar los trabajos, el promotor jalonará todas las zonas de obras, definiendo perfectamente sus límites, y las zonas cuya vegetación natural deba preservarse, a fin de evitar afecciones innecesarias sobre éstas. Las zonas de acopio de materiales y parques de maquinaria se ubicarán en áreas agrícolas o desprovistas de vegetación, para evitar una mayor afección de zonas con vegetación natural.

15. Tras la construcción de los parques solares o eólicos se retirarán todos los elementos dispuestos para el montaje (zonas de acopio de materiales, escombreras, plataformas de montaje...), restituyéndose en el terreno afectado el estado anterior a las obras o acomodándose a lo dispuesto por el proyecto aprobado.

16. Al término de la vida útil de los parques o cuando cese su actividad, la entidad promotora estará obligada a desmantelar todas sus instalaciones interiores y exteriores de generación y distribución, a demoler la obra civil aérea o enterrada, y a restituir el relieve, el suelo y la vegetación a su estado original, retirando y, en su caso, reciclando todos los elementos artificiales que la componen.

Para ello se presentará a trámite ante el Ayuntamiento el correspondiente proyecto técnico de restauración ambiental, que deberá informar el órgano ambiental competente y cuyo plazo máximo de ejecución será de un año.

Se entenderá que una instalación ha cesado en su actividad cuando alcance el límite temporal expresado en la autorización o cuando se constate que en los últimos 12 meses no ha funcionado.

Lo dispuesto en este apartado podrá aplicarse para instalaciones completas o para partes de ellas claramente identificables.

### Artículo 8.3.6. Infraestructuras para la conexión con el sistema eléctrico

1. Los recorridos y características de las líneas eléctricas de evacuación a las estaciones receptoras deberán adecuarse a las características del territorio, a los valores que concurren en él, a las características de la edificación y la urbanización de las zonas que atraviesen, y a la regulación establecida en el planeamiento urbanístico, la legislación del sector eléctrico y demás normas de aplicación.

Las construcciones complementarias de la red que hayan de emplazarse fuera de los terrenos donde se realice la captación de energía solar o eólica satisfarán las condiciones impuestas por el planeamiento urbanístico y demás normas de aplicación.

2. Cuando deban atravesar suelo urbano, suelo urbanizable con planeamiento aprobado o suelo no urbanizable genérico en sus modalidades de núcleos rurales tradicionales y núcleos tradicionales de cuevas, las líneas de evacuación serán siempre enterradas y discurrirán, cuando sea posible, por viales y espacios libres públicos en régimen de concesión o por espacios libres privados de uso público.

3. Las líneas serán también subterráneas cuando discurran:

- A menos de 500 m del suelo urbano o urbanizable delimitado que incluya el uso residencial o de un núcleo tradicional rural o de cuevas. Tanto en este supuesto como en el siguiente, podrán autorizarse tramos aéreos a precario, con las condiciones señaladas por el apartado 5 de este artículo, en la corona de protección de sectores de suelo urbanizable sin plan parcial aprobado.
- A menos de 375 m del suelo urbano o urbanizable delimitado de uso productivo.
- A menos de 100 m de viviendas aisladas y edificios de uso sensible debidamente autorizados.
- A menos de 1.500 m de las zonas de depósito autorizadas en virtud del decreto del Gobierno de Aragón 170/2013, de 22 de octubre, sobre delimitación de zonas de protección para la alimentación de especies necrófagas de interés comunitario de Aragón. Esta distancia podrá reducirse cuando la instalación incorpore medidas suficientes para evitar los riesgos de colisión o electrocución de la avifauna.
- Por terrenos calificados como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural, de protección del ecosistema productivo agrario en huerta honda y vales, de transición del tramo urbano del Ebro, de protección cultural, de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras, y de protección activa y pasiva del paisaje, siempre que el servicio competente en materia de medio ambiente entienda que la instalación es compatible con las circunstancias del terreno.

En estos supuestos, discurrirán siempre que sea posible por caminos de dominio o uso público.

Si lo permite la normativa sectorial, el Ayuntamiento podrá admitir tramos aéreos puntuales cuando así lo exija la normativa reguladora del sector eléctrico, el enterramiento de la línea sea incompatible con la realidad física o con la preservación de un yacimiento arqueológico o paleontológico, o estén previstas obras que recomienden una solución aérea provisional. En estos casos, los tramos no enterrados cumplirán las condiciones señaladas en el apartado 3 de este artículo y las recomendaciones del Consejo de la Unión Europea sobre exposición del público en general a campos electromagnéticos.

4. En el resto del territorio municipal, el Ayuntamiento podrá autorizar líneas de evacuación aéreas, siempre que se acredite su viabilidad en el estudio de impacto paisajístico requerido por el artículo 8.3.7 y se verifiquen los principios de simplificación de las redes y minoración de las afecciones visuales. Con este objeto, podrá exigir la agrupación de distintas líneas en pasillos que sigan los recorridos más adecuados o ya existentes, o la utilización compartida de una misma línea por distintos parques.

5. En suelo urbanizable sin planeamiento aprobado, la instalación de líneas de evacuación tendrá carácter precario, debiendo adecuarse a la urbanización que en su momento se ejecute y, en su caso, enterrarse, con cargo a la entidad que las explote; en este caso, las líneas se enterrarán en todo el ámbito urbanizado y en un tramo exterior a él de 500 m.

6. Las condiciones señaladas en este artículo se aplicarán también a las líneas de conexión en instalaciones destinadas al autoconsumo y a las líneas directas.

### Artículo 8.3.7. Autorización municipal de plantas fotovoltaicas y parques eólicos en suelo no urbanizable

1. Antes de su ejecución, las obras e instalaciones deberán contar con los permisos de acceso y conexión a la red de transporte y distribución de energía eléctrica que sean precisos, autorización del departamento autonómico u órgano estatal competentes en materia de energía, resolución favorable del procedimiento requerido por la ley 11/2014, de prevención y protección ambiental de Aragón, o la normativa que la sustituya o modifique, las autorizaciones sectoriales que procedan según las circunstan-

cias de cada instalación y título habilitante municipal de naturaleza urbanística. Precederá a este título la autorización especial requerida por el artículo 35 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón o el procedimiento previsto en su apartado 2 para las construcciones e instalaciones que hayan de someterse a evaluación de impacto ambiental o de autorización ambiental integrada.

2. El documento presentado para solicitar la autorización especial en suelo no urbanizable o, en su defecto, el proyecto mediante el que se requiera el título habilitante municipal, expresará las características físicas de todos los componentes de la instalación, aéreos o subterráneos, considerando, en su caso, las intervenciones fuera del inmueble o inmuebles donde se localice la generación, las líneas de evacuación o conexión, los movimientos de tierras y los tratamientos del suelo que requieran su ejecución y su explotación.

Se incluirá como documento específico un estudio de impacto paisajístico y afecciones ambientales de la instalación, la línea eléctrica de evacuación y el acondicionamiento de accesos, en el que se justificará la propuesta y se indicarán las medidas correctoras adoptadas; contendrá, al menos, los siguientes apartados, en los que se distinguirán, cuando proceda, las fases de obras, explotación y desmantelamiento:

- Descripción de todos los elementos medioambientales que pudieran verse afectados y evaluación de los posibles impactos, con referencia a la normativa urbanística y sectorial que los protege y regula (vegetación, fauna, relieve y características del suelo, cauces hídricos, acuíferos…)
- Descripción de las características agrológicas del área donde se proponga la actuación y evaluación de los posibles impactos.
- Descripción de las características paisajísticas del área donde se proponga la actuación y evaluación de los posibles impactos.
- Descripción de los bienes de naturaleza histórico-artística afectados y evaluación de los posibles impactos.
- Descripción de otros elementos relevantes del entorno que pudieran verse afectados y evaluación de los posibles impactos (red de caminos y vías pecuarias, calles, cultivos, actividades económicas, construcciones residenciales y de otro tipo, microclima…)
- Justificación de la idoneidad de la propuesta con relación a los valores ambientales, agrológicos, paisajísticos, culturales y urbanísticos evaluados, y de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias adoptadas, en relación con la construcción y con el funcionamiento de la instalación. Se tendrá en cuenta el efecto acumulativo de la actuación proyectada y de otras ejecutadas o autorizadas con anterioridad. En instalaciones valladas, se analizarán sus efectos sobre la permeabilidad del territorio y se justificarán las distancias adoptadas con respecto a otras plantas o ámbitos vallados, con especial atención en instalaciones que, por sí o junto con otras que disten menos de 50 m en algún punto, afecten a superficies iguales o superiores a 100 hectáreas. En relación con el impacto paisajístico, se aportarán fotomontajes del área con simulación de la actuación proyectada y se valorará su visibilidad desde puntos significativos del entorno.
- En los parques eólicos situados a menos de 1.000 m de suelos urbanos o urbanizables, se aportará un estudio acústico realizado mediante el cálculo acumulado de los niveles de inmisión generados por los aerogeneradores con los asociados a otros posibles focos emisores que afecten a los receptores potenciales. En todo caso, el proyecto cumplirá lo dispuesto por la ley aragonesa 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica en lo referido a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Identificación de los itinerarios de acceso a las obras y descripción de las afecciones exteriores a la instalación y de las actuaciones de reposición que sean precisas tras su ejecución, incluyendo valoración de su coste para la prestación de la garantía requerida por el artículo 8.3.5,12.
- Anteproyecto de desmantelamiento de la planta al final de su vida útil o periodo de autorización, y de restauración del territorio afectado por ella. Cuando la actuación requiera autorización especial previa, este documento podrá remitirse al proyecto mediante el que se solicite el posterior título habilitante municipal.

3. La autorización por el Ayuntamiento de instalaciones para la generación de energía solar o eólica situadas en suelo no urbanizable y no destinadas al autoconsumo requerirá, además, el abono por los interesados de la prestación patrimonial regulada por el artículo 6.1.6-b de estas normas.

# INDICE

# TITULO PRIMERO

# DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

## CAPÍTULO 1.1

## CARÁCTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN


Artículo 1.1.1. Naturaleza, fin y ámbito del plan general
Artículo 1.1.2. Ordenación y determinaciones del plan general
Artículo 1.1.3. Vigencia del plan
Artículo 1.1.4. Revisión del plan
Artículo 1.1.5. Modificaciones del plan
Artículo 1.1.6. Interpretación de los documentos del plan


## CAPÍTULO 1.2

## DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN

### SECCIÓN PRIMERA: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN


Artículo 1.2.1. Competencia para el desarrollo y ejecución del plan
Artículo 1.2.2. Desarrollo del plan general


### SECCIÓN SEGUNDA: GESTIÓN DEL PLAN


Artículo 1.2.3. Modos de gestión
Artículo 1.2.4. Ejecución por unidades
Artículo 1.2.5. Compensación de excesos y defectos de aprovechamiento en el suelo urbano consolidado
Artículo 1.2.6. Parcelaciones urbanísticas
Artículo 1.2.7. Declaración acreditativa de la inexigencia de licencia de parcelación
Artículo 1.2.8. Reparcelación


## CAPÍTULO 1.3

## INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN


Artículo 1.3.1. Condiciones generales de los proyectos de ejecución


### SECCIÓN PRIMERA: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN


Artículo 1.3.2. Proyectos de urbanización y de obras ordinarias

Artículo 1.3.3. Proyectos de iniciativa particular

SECCIÓN SEGUNDA: PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 1.3.4. Definición
Artículo 1.3.5. Clases de obras de edificación
Artículo 1.3.6. Obras en edificios existentes y de demolición
Artículo 1.3.7. Obras de nueva edificación

TITULO SEGUNDO

REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 2.1

RÉGIMEN GENERAL

SECCIÓN PRIMERA: DERECHOS Y DEBERES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y USO

Artículo 2.1.1. Definición
Artículo 2.1.2. Derecho y deber de edificar. Solares
Artículo 2.1.3. Ejecución de construcciones industriales previamente a la urbanización
Artículo 2.1.4. Derechos y deberes de uso, conservación y rehabilitación
Artículo 2.1.5. Órdenes de ejecución y ejecución subsidiaria
Artículo 2.1.6. Órdenes de ejecución para la conservación y la reforma de edificios por motivos de interés cultural o turístico

SECCIÓN SEGUNDA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 2.1.7. Definición
Artículo 2.1.8. Desarrollo del suelo urbano no consolidado
Artículo 2.1.9. Ámbitos para el desarrollo del plan en suelo urbano no consolidado
Artículo 2.1.10. Áreas con planeamiento anterior recogidas por el plan
Artículo 2.1.11. Áreas de reforma interior no previstas expresamente por el plan
Artículo 2.1.12. Deberes de cesión
Artículo 2.1.13. Cesión de suelo de sistemas generales
Artículo 2.1.14. Cesión del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del ámbito
Artículo 2.1.15. Deber de distribución equitativa de los beneficios y las cargas
Artículo 2.1.16. Deberes de urbanización
Artículo 2.1.17. Prioridades y plazos para el desarrollo, la urbanización y edificación
Artículo 2.1.18. Ejecución directa de los sistemas generales

SECCIÓN TERCERA: SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 2.1.19. Definición y régimen aplicable
Artículo 2.1.20. Zonas de regulación del suelo urbano consolidado
Artículo 2.1.21. Plazos para la edificación
Artículo 2.1.22. Apertura de calles y espacios libres, y calificación de nuevos suelos de equipamiento, en el suelo urbano consolidado

CAPÍTULO 2.2

RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 2.2.1. Aprovechamiento urbanístico

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Artículo 2.2.2. Condiciones de las parcelas y de sus linderos
Artículo 2.2.3. Parcela mínima edificable
Artículo 2.2.4. Parcela indivisible
Artículo 2.2.5. Alineaciones de parcela
Artículo 2.2.6. Chaflanes

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 2.2.7. Definición de las condiciones de posición
Artículo 2.2.8. Rasantes de vial y del terreno
Artículo 2.2.9. Normas sobre las rasantes

Artículo 2.2.10. Alineaciones de la edificación
Artículo 2.2.11. Retranqueos
Artículo 2.2.12. Separaciones entre edificios
Artículo 2.2.13. Áreas de movimiento

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 2.2.14. Definición de las condiciones de volumen
Artículo 2.2.15. Fondo edificado o edificable
Artículo 2.2.16. Ocupación de suelo
Artículo 2.2.17. Superficie útil y construida
Artículo 2.2.18. Condiciones de edificabilidad
Artículo 2.2.19. Cómputo de la superficie edificada
Artículo 2.2.20. Altura de los edificios
Artículo 2.2.21. Referencias en el terreno para medir la altura
Artículo 2.2.22. Construcciones admitidas por encima de la altura máxima
Artículo 2.2.23. Altura de plantas
Artículo 2.2.24. Altura libre de plantas
Artículo 2.2.25. Planta baja
Artículo 2.2.26. Soportales en zonas de edificación en manzana cerrada
Artículo 2.2.27. Espacios abiertos porticados en zonas de ordenación abierta
Artículo 2.2.28. Plantas bajo rasante
Artículo 2.2.29. Entreplantas
Artículo 2.2.30. Galerías de instalaciones
Artículo 2.2.31. Áticos
Artículo 2.2.32. Elementos salientes, vuelos abiertos y cerrados
Artículo 2.2.33. Condiciones de los vuelos sobre la vía pública
Artículo 2.2.34. Condiciones de los vuelos sobre la propia parcela
Artículo 2.2.35. Aleros
Artículo 2.2.36. Salientes y elementos adosados en planta baja

## CAPÍTULO 2.3

## RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE PIEZAS Y LOCALES

Artículo 2.3.1. Piezas, piezas habitables y locales
Artículo 2.3.2. Pieza exterior
Artículo 2.3.3. Ventilación
Artículo 2.3.4 Iluminación
Artículo 2.3.5. Condiciones de ventilación e iluminación de piezas habitables y locales de uso residencial
Artículo 2.3.6. Condiciones de ventilación e iluminación de piezas habitables y locales de uso no residencial
Artículo 2.3.7. Piezas habitables en plantas de sótano y semisótano

SECCIÓN SEGUNDA: PATIOS

Artículo 2.3.8. Patios
Artículo 2.3.9. Patios mancomunados
Artículo 2.3.10. Patios cerrados o interiores
Artículo 2.3.11. Patios de parcela abiertos a fachadas o a patios de manzana
Artículo 2.3.12. Condiciones comunes a los patios
Artículo 2.3.13. Patios ingleses

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS O LOCALES DE VIVIENDA

Artículo 2.3.14. Alcance de la regulación
Artículo 2.3.15. Vivienda exterior
Artículo 2.3.16. Programa mínimo y dimensiones de habitaciones
Artículo 2.3.17. Cuartos trasteros
Artículo 2.3.18. Altura libre de plantas
Artículo 2.3.19. Condiciones de ventilación e iluminación de las piezas habitables y no habitables en locales de uso residencial
Artículo 2.3.20. Ordenanzas de calidad e higiene de la edificación
Artículo 2.3.21. Viviendas situadas en la planta baja de edificios de vivienda colectiva

Artículo 2.3.22. Limitaciones de zona para la construcción de nuevas viviendas en planta baja

SECCIÓN CUARTA: TRANSFORMACIÓN EN VIVIENDAS DE LOCALES SITUADOS EN LA PLANTA BAJA DE EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA

Artículo 2.3.23. Transformación en viviendas de locales de planta baja existentes y situados en zonas donde el planeamiento admite el uso

Artículo 2.3.24. Condiciones específicas de diseño de las viviendas nuevas o ampliadas en la planta baja de edificios existentes

Artículo 2.3.25. Condiciones técnicas de las viviendas nuevas o ampliadas en la planta baja de edificios existentes

Artículo 2.3.26. Transformación en viviendas de locales de planta baja situados en zonas con planeamiento de segundo grado que no admite el uso

CAPÍTULO 2.4

RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: DOTACIONES EN LOS EDIFICIOS

SECCIÓN PRIMERA: DOTACIONES DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 2.4.1. Ordenanzas y normas concernientes a la edificación

SECCIÓN SEGUNDA: DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 2.4.2. Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento

Artículo 2.4.3. Ámbito de aplicación de las normas

Artículo 2.4.4. Situación de las dotaciones

Artículo 2.4.5. Condiciones de los accesos

Artículo 2.4.6. Dotaciones exigibles según el uso

Artículo 2.4.7. Imposición de condiciones excepcionales a las dotaciones de estacionamiento

Artículo 2.4.8. Reducción de las dotaciones según las áreas de emplazamiento

Artículo 2.4.9. Condiciones de las dotaciones según las características del acceso desde la vía pública

Artículo 2.4.10. Reducción de la dotación derivada de las características del edificio

Artículo 2.4.11. Ampliación de las dotaciones

Artículo 2.4.12. Implantación de edificios de estacionamiento

Artículo 2.4.13. Locales de estacionamiento para bicicletas y vehículos personales

Artículo 2.4.14. Zona de viario público con estacionamiento privado en subsuelo

Artículo 2.4.15. Zona de equipamiento público con estacionamiento privado en subsuelo

RELACIÓN DE CALLES QUE FORMAN LA MALLA BÁSICA

CAPÍTULO 2.5

RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE ORNATO

SECCIÓN PRIMERA: REGULACION DE LA IMAGEN URBANA

Artículo 2.5.1. Condiciones generales de ornato y estética urbana

Artículo 2.5.2. Zonificación a efectos de imagen urbana

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE ORNATO EN LOS EDIFICIOS

Artículo 2.5.3. Condiciones generales de las fachadas

Artículo 2.5.4. Condiciones generales de las modificaciones de fachadas

Artículo 2.5.5. Condiciones para el cierre de terrazas y vuelas abiertos

Artículo 2.5.6. Modificación parcial de edificios y conjuntos de carácter homogéneo

Artículo 2.5.7. Plantas bajas

Artículo 2.5.8. Condiciones generales de las paredes medianeras e interiores

Artículo 2.5.9. Tratamientos especiales de las medianeras

Artículo 2.5.10. Cubiertas

Artículo 2.5.11. Tratamiento exterior de los locales comerciales

Artículo 2.5.12. Edificios, paramentos y locales con impacto visual desfavorable

Artículo 2.5.13. Elementos superpuestos a las fachadas

Artículo 2.5.14. Aparatos de aire acondicionado

Artículo 2.5.15. Conducciones expuestas a la vista

Artículo 2.5.16. Tendidos aéreos

Artículo 2.5.17. Rótulos y publicidad

Artículo 2.5.18. Iluminación de fachadas
Artículo 2.5.19. Antenas
Artículo 2.5.20. Marquesinas y otros elementos adosados en planta baja
Artículo 2.5.21. Toldos
Artículo 2.5.22. Mantenimiento de los inmuebles
Artículo 2.5.23. Espacios libres privados y solares sin edificar

CAPÍTULO 2.6
RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS

Artículo 2.6.1. Clasificación de las condiciones de los usos del suelo
Artículo 2.6.2. Actividades comprendidas en el uso

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DERIVADAS DE LA COMPATIBILIDAD DE LOS USOS ENTRE SÍ

Artículo 2.6.3. Definiciones
Artículo 2.6.4. Compatibilidad de usos según la clasificación y calificación del suelo
Artículo 2.6.5. Situación de los usos en los edificios
Artículo 2.6.6. Condiciones generales de compatibilidad según la situación en los edificios

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS CON LA ORDENACIÓN URBANA

Artículo 2.6.7. Condiciones de compatibilidad con la ordenación
Artículo 2.6.8. Condiciones generales del uso terciario
Artículo 2.6.9. Planes especiales de equipamientos y del sistema terciario
Artículo 2.6.10. Condiciones del uso terciario en la Ciudad Histórica
Artículo 2.6.11. Limitaciones por la concentración de usos del mismo tipo
Artículo 2.6.12. Locales relacionados con el comercio electrónico sin atención directa al público
Artículo 2.6.13. Condiciones generales de accesibilidad

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES PARTICULARES DE ACCESIBILIDAD DE LOS USOS

Artículo 2.6.14. Condiciones del uso hotelero
Artículo 2.6.15. Condiciones del uso de industrias, talleres y almacenes
Artículo 2.6.16. Condiciones del uso comercial
Artículo 2.6.17. Condiciones de los usos de equipamiento y servicios

CAPÍTULO 2.7
CALIFICACIÓN DE LOS USOS

SECCIÓN PRIMERA: CALIFICACIÓN DE LOS USOS RESPECTO A SU FINALIDAD

Artículo 2.7.1. Esquema general de calificación de los usos por su finalidad
Artículo 2.7.2. Uso residencial
Artículo 2.7.3. Uso residencial: vivienda
Artículo 2.7.4. Uso residencial: residencia comunitaria
Artículo 2.7.5. Uso residencial: hotelero
Artículo 2.7.6. Uso productivo
Artículo 2.7.7. Uso productivo: agrario
Artículo 2.7.8. Uso productivo: industrial
Artículo 2.7.9. Uso productivo: comercial
Artículo 2.7.10. Uso productivo: oficinas
Artículo 2.7.11. Usos terciarios recreativos
Artículo 2.7.12. Usos de zonas verdes y espacios libres
Artículo 2.7.13. Uso de equipamientos
Artículo 2.7.14. Uso de servicios públicos

SECCIÓN SEGUNDA: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LAS LIMITACIONES

Artículo 2.7.15. Usos permitidos por el plan
Artículo 2.7.16. Usos disconformes con el plan.
Artículo 2.7.17. Usos tolerados
Artículo 2.7.18. Usos tolerados restringidos
Artículo 2.7.19. Usos no tolerados

## TITULO TERCERO

## REGIMEN DE LA EDIFICACION EXISTENTE Y DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR

### CAPÍTULO 3.1

### RÉGIMEN GENERAL DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES PREEXISTENTES DISCONFORMES CON EL PLAN


Artículo 3.1.1. Edificios e instalaciones existentes calificados fuera de ordenación

Artículo 3.1.2. Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación


### CAPÍTULO 3.2

### RÉGIMEN GENERAL DE LOS ELEMENTOS, EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS

#### SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y NIVELES DE PROTECCIÓN


Artículo 3.2.1. Ámbito de aplicación

Artículo 3.2.2. Grados de protección


#### SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS


Artículo 3.2.3. Interés monumental

Artículo 3.2.4. Interés arquitectónico

Artículo 3.2.5. Interés ambiental

Artículo 3.2.6. Conjuntos urbanos

Artículo 3.2.7. Protección arqueológica y paleontológica

Artículo 3.2.8. Locales comerciales

Artículo 3.2.9. Monumentos públicos y elementos urbanos singulares

Artículo 3.2.10. Parques, arboledas, paseos y jardines históricos

Artículo 3.2.11. Espacios públicos urbanos

Artículo 3.2.12. Cementerios históricos


#### SECCIÓN TERCERA: RÉGIMEN COMÚN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS


Artículo 3.2.13. Aprovechamiento urbanístico de edificios catalogados

Artículo 3.2.14. Aprovechamiento urbanístico en edificios de interés monumental y arquitectónico global

Artículo 3.2.15. Aprovechamiento urbanístico en edificios de interés arquitectónico parcial y ambiental.

Artículo 3.2.16. Modificaciones de altura y posición en solares que soporten restos arqueológicos

Artículo 3.2.17. Rehabilitación de fachadas en inmuebles catalogados

Artículo 3.2.18. Tratamiento cromático de las fachadas en inmuebles y zonas de interés cultural

Artículo 3.2.19. Conservación de los edificios catalogados

Artículo 3.2.20. Demoliciones en edificios y conjuntos protegidos

Artículo 3.2.21. Locales comerciales en edificios catalogados

Artículo 3.2.22. Rótulos, anuncios y carteleras en edificios catalogados.

Artículo 3.2.23. Instalaciones de generación y distribución de energía en edificios y conjuntos protegidos

Artículo 3.2.24. Licencias para la intervención en edificios catalogados y conjuntos


### CAPÍTULO 3.3

### RÉGIMEN GENERAL DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR RECOGIDO POR EL PLAN


Artículo 3.3.1. Condiciones generales

Artículo 3.3.2. Condiciones de aprovechamiento

Artículo 3.3.3. Condiciones de los usos

Artículo 3.3.4. Condiciones específicas

Artículo 3.3.5. Vigencia de estudios de detalle anteriores a la revisión

Artículo 3.3.6. Áreas de régimen transitorio del plan general de 1986 (PR/T)


#### PLANEAMIENTO RECOGIDO

**Prescripciones**


Prescripción general para planes en trámite

## TITULO CUARTO

## REGIMEN ESPECIFICO DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

### CAPÍTULO 4.1

### ZONAS DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (A-1)


SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

Artículo 4.1.1. Condiciones de posición
Artículo 4.1.2. Patios de manzana
Artículo 4.1.3. Fondo mínimo
Artículo 4.1.4. Condiciones de edificabilidad, altura y posición
Artículo 4.1.5. Normas para la determinación de alturas
Artículo 4.1.6. Modificación de alturas mediante instrumentos de desarrollo
Artículo 4.1.7. Edificaciones sobre suelos de diferente calificación

SECCIÓN SEGUNDA: ZONA A-1, GRADO 1

Artículo 4.1.8. Condiciones de aprovechamiento
Artículo 4.1.9. Condiciones de uso

SECCIÓN TERCERA: ZONA A-1, GRADO 2

Artículo 4.1.10. Condiciones de aprovechamiento
Artículo 4.1.11. Condiciones de uso

SECCIÓN CUARTA: ZONA A1, GRADO 3

Artículo 4.1.12. Condiciones de aprovechamiento (subgrado A1/3.1)
Artículo 4.1.13. Condiciones de aprovechamiento (subgrado A1/3.2: travesías de Casetas y Santa Isabel)
Artículo 4.1.14. Condiciones de uso (subgrados A1/3.1 y A1/3.2)

SECCIÓN QUINTA: ZONA A1, GRADO 4

Artículo 4.1.15. Condiciones de aprovechamiento (subgrado A1/4.1)
Artículo 4.1.16. Condiciones de uso (subgrado A1/4.1)
Artículo 4.1.17. Condiciones de aprovechamiento (subgrado A1/4.2)
Artículo 4.1.18. Condiciones de uso (subgrado A1/4.2)


### CAPÍTULO 4.2

### ZONAS DE EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA (A2 a A6)


SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA

Artículo 4.2.1. Definición y tipos de edificación
Artículo 4.2.2. Condiciones de posición
Artículo 4.2.3. Condiciones de posición en viviendas unifamiliares agrupadas

SECCIÓN SEGUNDA: ZONA A2. EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA SEMIINTENSIVA CON BLOQUES DE VIVIENDA COLECTIVA *O DE USO TERCIARIO*

Artículo 4.2.4. Tipo de edificación
Artículo 4.2.5. Condiciones de aprovechamiento
Artículo 4.2.6. Condiciones de uso (grados 1, 2, 3 y 5)
Artículo 4.2.7. Condiciones de uso (grado 4)

SECCIÓN TERCERA: ZONA A3. EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA EXTENSIVA CON VIVIENDAS UNIFAMILIARES O COLECTIVAS EN COEXISTENCIA.

Artículo 4.2.8. Tipo de edificación
Artículo 4.2.9. Condiciones de aprovechamiento
Artículo 4.2.10. Condiciones de uso
Artículo 4.2.11. Condiciones complementarias de uso en viviendas unifamiliares agrupadas

SECCIÓN CUARTA: ZONA A4. EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA EXTENSIVA CON VIVIENDAS UNIFAMILIARES EXCLUSIVAMENTE

Artículo 4.2.12. Tipo de edificación
Artículo 4.2.13. Condiciones de aprovechamiento
Artículo 4.2.14. Condiciones de uso

SECCIÓN QUINTA: ZONA A6. EDIFICACIÓN DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS

Artículo 4.2.15. Tipo de ordenación
Artículo 4.2.16. Condiciones de aprovechamiento
Artículo 4.2.17. Condiciones generales de uso
Artículo 4.2.18. Condiciones particulares de uso
Artículo 4.2.19. Planes especiales de desarrollo
Artículo 4.2.20. Zona A-6, grado 1: polígonos de Malpica y Cogullada
Artículo 4.2.21. Zona A-6 grado 2. Manzanas industriales compactas

CAPÍTULO 4.3

CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS (B, C Y NÚCLEOS ANTIGUOS DE MONZALBARBA Y PEÑAFLOR)

Artículo 4.3.1. Definiciones y zonas de regulación

SECCIÓN PRIMERA: ZONA B (CIUDAD HISTÓRICA) DIVISIÓN EN SUBZONAS Y GRADOS

Artículo 4.3.2. Fines de la ordenación en la zona B (Ciudad histórica)
Artículo 4.3.3. Subzona B1 (conservación de la estructura urbana y edificatoria)
Artículo 4.3.4. Subzona B-2 (Remodelación de la estructura urbana)
Artículo 4.3.5. Subzona B-3
Artículo 4.3.6. Subzona B-4

SECCIÓN SEGUNDA: DISPOSICIONES COMUNES A LOS GRADOS 1º, 2º Y 3º DE LA ZONA B

Artículo 4.3.7. Condiciones de las parcelas
Artículo 4.3.8. Condiciones de posición
Artículo 4.3.9. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento
Artículo 4.3.10. Condiciones de uso
Artículo 4.3.11. Condiciones de ornato
Artículo 4.3.12. Estudios de inserción ambiental

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS SUBZONAS Y GRADOS

Artículo 4.3.13. Subzona B1, grado 1: Condiciones específicas
Artículo 4.3.14. Subzona B1, grado 2: Condiciones específicas
Artículo 4.3.15. Subzona B1, grado 3: Condiciones específicas
Artículo 4.3.16. Subzona B2: Plaza de Aragón
Artículo 4.3.17. Subzona B2: Sector de San Ildefonso
Artículo 4.3.18. Subzonas B2 y B3: Planeamiento anterior recogido por el plan
Artículo 4.3.19. Subzona B4; Bloques lineales en el paseo de María Agustín

SECCIÓN CUARTA: ZONA C. CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS CONTEMPORÁNEOS

Articulo 4.3.20. División en grados
Artículo 4.3.21. Zona C, grado 1. Conservación de la edificación
Artículo 4.3.22. Zona C, grado 2. Conservación de las características tipológicas y ambientales: edificación en hilera
Artículo 4.3.23. Zona C, grado 2: Conservación de las características tipológicas y ambientales: paseo de Ruiseñores

CAPÍTULO 4.4

ZONA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN AGRUPACIONES DE DENSIDAD MEDIA, CORRESPONDIENTE A LA ANTIGUA ZONA INTENSIVA SUBURBANA EN EL ÁREA DE REFERENCIA 37 (D)

Artículo 4.4 1. Definición y tipo de ordenación
Artículo 4.4 2. Condiciones de aprovechamiento
Artículo 4.4 3. Condiciones de uso

CAPÍTULO 4.5

REGULACIONES ESPECIALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 4.5 1. Áreas urbanas formadas con reglas compositivas propias
Artículo 4.5 2. Paseo de la Independencia
Artículo 4.5 3. Calle de Alfonso I
Artículo 4.5 4. Entorno de la plaza de los Sitios
Artículo 4.5 5. Calle del Conde de Aranda
Artículo 4.5 6. Calle de San Vicente de Paúl
Artículo 4.5 7. Plaza del Pilar

Artículo 4.5.8. Paseo de Fernando el Católico, Gran Vía y plaza de San Francisco

## TITULO QUINTO

## REGIMEN ESPEIFICO DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### CAPÍTULO 5.1

**ÁREAS DE NUEVA ORDENACIÓN MOTIVADA POR LA RENOVACIÓN DEL USO (ZONA E)**

Artículo 5.1.1. Definición
Artículo 5.1.2. Condiciones de aprovechamiento y ordenación
Artículo 5.1.3. Condiciones de uso

### CAPÍTULO 5.2

**ÁREAS DE NUEVA ORDENACIÓN EN ÁMBITOS VACANTES U OBSOLETOS, PENDIENTES DE PLANEAMIENTO (ZONA F)**

Artículo 5.2.1. Definición
Artículo 5.2.2. Condiciones de ordenación
Artículo 5.2.3. Aprovechamiento
Artículo 5.2.4. Desarrollo de la ordenación

### CAPÍTULO 5.3

**ÁREAS RESIDENCIALES DE NUEVA ORDENACIÓN EN ÁMBITOS VACANTES U OBSOLETOS, PENDIENTES DE GESTIÓN (ZONA G)**

Artículo 5.3.1. Definición
Artículo 5.3.2. Aprovechamiento
Artículo 5.3.3. Modificación de la ordenación
Artículo 5.3.4. Áreas afectadas por conjuntos de interés cultural

### CAPÍTULO 5.4

**ÁREAS DE EDIFICACIÓN DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS PENDIENTES DE GESTIÓN (ZONA H)**

Artículo 5.4.1. Definición
Artículo 5.4.2. Condiciones de aprovechamiento
Artículo 5.4.3. Condiciones de uso
Artículo 5.4.4. Zona H, grado 1: áreas de usos industriales
Artículo 5.4.5. Zona H, grado 2: áreas de usos productivos mixtos

### CAPÍTULO 5.5

**ÁREAS CON CONVENIO URBANÍSTICO APROBADO (ZONAS AC)**

Artículo 5.5.1. Áreas con convenio urbanístico aprobado (AC)

## TITULO SEXTO

## REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 6.1

**RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE**

SECCIÓN PRIMERA: DIVISIÓN EN CLASES Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Artículo 6.1.1. Definición y clases de suelo no urbanizable
Artículo 6.1.2. Régimen general del suelo no urbanizable
Artículo 6.1.3. Parcelaciones rústicas
Artículo 6.1.4. Condiciones de las parcelas
Artículo 6.1.5. Caminos rurales y cierre de fincas en el suelo no urbanizable

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 6.1.6. Clasificación de los usos
Artículo 6.1.7. Prestación patrimonial

I. USOS PRODUCTIVOS RÚSTICOS

Artículo 6.1.8. Usos de cultivo (1.a)
Artículo 6.1.9. Explotaciones agrarias (1.b)
Artículo 6.1.10. Explotaciones ganaderas (1.b)
Artículo 6.1.11. Usos extractivos (1.c)

**II.** ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL

**Artículo 6.1.12. Actuaciones de protección y mejora del medio, y usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras e infraestructuras públicas (2.a, 2.b y 2.c)**

**III.** ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO

**Artículo 6.1.13. Usos vinculados a actuaciones específicas de interés público**

**IV.** USO DE VIVIENDA FAMILIAR

**Artículo 6.1.14. Vivienda rural tradicional (4.a)**

**Artículo 6.1.15. Vivienda familiar asociada a un uso permitido agrario, de interés público general o específico (4.b)**

**Artículo 6.1.16. Vivienda familiar aislada (4.c)**

**V.** PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN

**Artículo 6.1.17. Construcciones e instalaciones sujetas a licencia municipal en el suelo no urbanizable**

**Artículo 6.1.18. Construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial en el suelo no urbanizable**

**SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo 6.1.19. Condiciones generales**

**Artículo 6.1.20. Condiciones específicas**

**Artículo 6.1.21. Campamentos de turismo**

**CAPÍTULO 6.2**

**RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE**

**Artículo 6.2.1. Preliminar**

**SECCIÓN PRIMERA: EDIFICACIÓN TRADICIONAL Y NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES**

**Artículo 6.2.2. Definiciones. Inventario de edificación tradicional y núcleos rurales tradicionales**

**Artículo 6.2.3. Condiciones de intervención en la edificación rural tradicional aislada**

**Artículo 6.2.4. Planes especiales de regulación de los núcleos rurales tradicionales**

**Artículo 6.2.5. Condiciones de la edificación y los usos en núcleos rurales tradicionales carentes de plan especial**

**Artículo 6.2.6 Monasterio de Santa Fe y cuevas de Juslibol**

**Artículo 6.2.7. Edificación residencial dispersa**

**SECCIÓN SEGUNDA: OTRAS EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES LEGALMENTE AUTORIZADOS**

**Artículo 6.2.8. Edificación y uso industrial**

**Artículo 6.2.9. Otros usos legalmente autorizados**

**Artículo 6.2.10. Usos y edificaciones no autorizados legalmente**

**SECCIÓN TERCERA: NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SITUACIÓN IRREGULAR**

**I.** NÚCLEOS DE POBLACIÓN IRREGULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

**Artículo 6.2.11. Núcleos de población irregulares en el suelo no urbanizable**

**II.** NÚCLEOS DE POBLACIÓN IRREGULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**Artículo 6.2.12. Parcelaciones urbanísticas irregulares en suelo urbano no consolidado**

**Artículo 6.2.13. Determinaciones del planeamiento especial**

**Artículo 6.2.14. Determinaciones referentes a las condiciones de parcelación de los terrenos incluidos en el sector**

**Artículo 6.2.15. Determinaciones referentes a los usos admitidos**

**Artículo 6.2.16. Determinaciones referentes a la edificabilidad y el aprovechamiento medio**

**Artículo 6.2.17. Determinaciones referentes a las características de la edificación**

**Artículo 6.2.18. Contenido formal del planeamiento especial**

**CAPÍTULO 6.3**

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN**

**Artículo 6.3.1. Protección del paisaje y de la vegetación**

Artículo 6.3.2. Protección de cauces públicos
Artículo 6.3.3. Protección de vías pecuarias
Artículo 6.3.4. Protección respecto a la formación de núcleos de población
Artículo 6.3.5. Protección respecto a actividades industriales
Artículo 6.3.6. Protección respecto a actividades extractivas
Artículo 6.3.7. Protección respecto a vertidos de residuos sólidos urbanos
Artículo 6.3.8. Protección respecto a actividades ganaderas
Artículo 6.3.9. Protección del sistema de comunicaciones por carretera
Artículo 6.3.10. Protección del sistema de comunicaciones ferroviarias
Artículo 6.3.11. Protección ambiental
Artículo 6.3.12. Desarrollo de las condiciones de protección

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

I. PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL

Artículo 6.3.13. Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural
Artículo 6.3.14. Condiciones de protección del ecosistema natural
Artículo 6.3.15. Condiciones específicas de protección de sotos, galachos y riberas; cauces y canales de crecida; otros espacios naturales de interés, ZEC/LICs y ZEPAs
Artículo 6.3.16. Condiciones específicas de protección de masas arbóreas, terrenos forestales y montes
Artículo 6.3.17. Condiciones específicas de protección de vaguadas y barrancos
Artículo 6.3.18. Condiciones específicas de protección de la estepa

II. PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO

Artículo 6.3.19. Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario
Artículo 6.3.20. Suelo de protección de la huerta honda
Artículo 6.3.21. Suelo de protección de las vales
Artículo 6.3.22. Condiciones en el suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario en el regadío alto y en el secano tradicional

III. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL EN EL MEDIO RURAL

Artículo 6.3.23. Suelo de protección del patrimonio cultural

IV. TRANSICIÓN AL TRAMO URBANO DEL EBRO

Artículo 6.3.24. Áreas de transición al tramo urbano del Ebro

V. PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS

Artículo 6.3.25. Suelo de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras
Artículo 6.3.26. Áreas de la Defensa (instalaciones propias de la Defensa)
Artículo 6.3.27. Suelo de protección de áreas de la Defensa (zonas de servidumbre próxima)
Artículo 6.3.28. Suelo de protección del paisaje
Artículo 6.3.29. Suelos que presentan riesgos naturales singulares

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Artículo 6.3.30. Suelo no urbanizable genérico

TITULO SEPTIMO

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 7.1

RÉGIMEN GENERAL Y DESARROLLO DEL PLAN EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 7.1.1. Definiciones y régimen general
Artículo 7.1.2. Desarrollo del suelo urbanizable

CAPÍTULO 7.2

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Artículo 7.2.1. Régimen en ausencia de plan parcial aprobado

Artículo 7.2.2. Delimitación de los sectores
Artículo 7.2.3. Delimitación de los sectores con vías arteriales
Artículo 7.2.4. Aprovechamiento medio
Artículo 7.2.5. Condiciones específicas de los sectores
Artículo 7.2.6. Condiciones materiales de la ordenación
Artículo 7.2.7. Usos distintos de la vivienda en sectores residenciales
Artículo 7.2.8. Ordenación de las zonas verdes y los espacios libres
Artículo 7.2.9. Ordenación de los equipamientos
Artículo 7.2.10. Ordenación del espacio viario
Artículo 7.2.11. Regulación de la edificación
Artículo 7.2.12. Ordenación de las infraestructuras
Artículo 7.2.13. Módulos mínimos de reserva de dotaciones
Artículo 7.2.14. Contenido formal de los planes parciales
Artículo 7.2.15. Memoria de los planes parciales
Artículo 7.2.16. Normas Urbanísticas de los planes parciales
Artículo 7.2.17. Plan de etapas de los planes parciales
Artículo 7.2.18. Estudio económico y financiero de los planes parciales
Artículo 7.2.19. Conformidad de las compañías suministradoras
Artículo 7.2.20. Planos de información de los planes parciales
Artículo 7.2.21. Planos de ordenación de los planes parciales
Artículo 7.2.22. Planes de iniciativa particular

CAPÍTULO 7.3
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Artículo 7.3.1. Régimen en ausencia de plan parcial aprobado
Artículo 7.3.2. Condiciones para la delimitación de sectores
Artículo 7.3.3. Límites de la ordenación de lo sectores
Artículo 7.3.4. Aprovechamiento urbanístico
Artículo 7.3.5. Condiciones de desarrollo

CAPÍTULO 7.4
PLANEAMIENTO RECOGIDO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 7.4.1. Planeamiento recogido en el suelo urbanizable

TITULO OCTAVO
REGIMEN DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO 8.1
RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS

Artículo 8.1.1. Sistemas generales y dotaciones locales: definición
*Artículo 8.1.2. Categorización de los sistemas generales y locales*
Artículo 8.1.3. Desarrollo de los sistemas generales
Artículo 8.1.4. Obtención y ejecución de los sistemas generales
Artículo 8.1.5. Desarrollo de las dotaciones del sistema local
Artículo 8.1.6. Obtención y ejecución de las dotaciones del sistema local

CAPÍTULO 8.2
CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LOS SISTEMAS

SECCIÓN PRIMERA: SISTEMA DE COMUNICACIONES

Artículo 8.2.1. Sistema de comunicaciones
Artículo 8.2.2. Red viaria
Artículo 8.2.3. Urbanización de las vías públicas
Artículo 8.2.4. Pantallas acústicas
Artículo 8.2.5. Calles residenciales o de tránsito compartido
Artículo 8.2.6. Coherencia del tratamiento viario
Artículo 8.2.7. Catálogos de elementos y criterios de urbanización
Artículo 8.2.8. Mobiliario urbano
Artículo 8.2.9. Áreas provisionales de estancia en la vía pública
Artículo 8.2.10. Rotulación y señalización
Artículo 8.2.11. Contenedores de basura
Artículo 8.2.12. Plantaciones vegetales en la vía pública
Artículo 8.2.13. Tratamiento de la vegetación existente
Artículo 8.2.14. Red ferroviaria y centros de transporte de viajeros
Artículo 8.2.15. Sistema general Estación Intermodal
Artículo 8.2.16. Sistema general de actividades logísticas (centro logístico del autocar)
Artículo 8.2.17. Sistema general aeroportuario

Artículo 8.2.18. Servidumbres aeronáuticas

SECCIÓN SEGUNDA: SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 8.2.19. Condiciones de uso y edificabilidad
Artículo 8.2.20. Modificaciones del planeamiento que afecten al sistema de zonas verdes y espacios libres
Artículo 8.2.21. Condiciones de ordenación del sistema de zonas verdes
Artículo 8.2.22. Características generales de las zonas verdes y espacios libres públicos
Artículo 8.2.23. Proyectos de jardinería

SECCIÓN TERCERA: RED DE ITINERARIOS PARA VIANDANTES

Artículo 8.2.24. Red de itinerarios para viandantes
Artículo 8.2.25. Red principal de itinerarios para viandantes
Artículo 8.2.26. Redes secundarias de itinerarios para viandantes
Artículo 8.2.27. Diseño de la red de itinerarios para viandantes

SECCIÓN CUARTA: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS. CONDICIONES DE LOS USOS

Artículo 8.2.28. Clasificación de los equipamientos
Artículo 8.2.29. Condiciones generales de los usos
Artículo 8.2.30. Usos compatibles en los equipamientos
Artículo 8.2.31. Sustituciones de usos en los equipamientos
Artículo 8.2.32. Equipamientos existentes de titularidad privada
Artículo 8.2.33. Equipamientos con usos compatibles distintos del principal y los coadyuvantes

SECCIÓN QUINTA: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 8.2.34. Condiciones de edificabilidad de los elementos del sistema general de equipamientos
Artículo 8.2.35. Ordenación de las edificaciones de los elementos del sistema general de equipamientos
Artículo 8.2.36. Condiciones de edificabilidad de los elementos de la dotación local de equipamientos
Artículo 8.2.37. Ordenación de la edificación en los terrenos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios situados en suelo urbano consolidado
Artículo 8.2.38. Condiciones de los equipamientos en el planeamiento de desarrollo
Artículo 8.2.39. Parcelación de equipamientos

SECCIÓN SEXTA: SISTEMA DE PARQUES EQUIPADOS

Artículo 8.2.40. Parques equipados

SECCIÓN SÉPTIMA: SISTEMA «PABELLÓN-PUENTE»

Artículo 8.2.41. Sistema «Pabellón-puente»

SECCIÓN OCTAVA: SISTEMA GENERAL NO URBANIZABLE DE MEJORA DEL MEDIO RURAL

Artículo 8.2.42. Sistema general no urbanizable de mejora del medio rural

CAPÍTULO 8.3

CONDICIONES DE PRODUCCIÓN, EVACUACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA DE ORIGEN SOLAR O EÓLICO

SECCIÓN PRIMERA: SUELOS APTOS PARA LA CAPTACIÓN DE ENERGÍA PROCEDENTE DE FUENTES RENOVABLES

Artículo 8.3.1. Condiciones para el aprovechamiento de la energía solar o eólica en las distintas zonas
Artículo 8.3.2. Condiciones de posición de las plantas solares y parques eólicos que no se destinen al autoconsumo

SECCIÓN SEGUNDA: INSTALACIONES PARA LA GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA

Artículo 8.3.3. Instalaciones para el autoconsumo en zonas de suelo urbano con uso residencial
Artículo 8.3.4. Instalaciones de autoconsumo en zonas de suelo urbano con uso exclusivamente productivo
Artículo 8.3.5. Instalaciones de generación de energía en suelo no urbanizable
Artículo 8.3.6. Infraestructuras para la conexión con el sistema eléctrico

### Artículo 8.3.7. Autorización municipal de plantas fotovoltaicas y parques eólicos en suelo no urbanizable

Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO