

**DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA, HACIENDA  
Y EMPLEO**

**1424 ORDEN de 28 de abril de 2003, del Departamento de Economía, Hacienda y Empleo, por la que se dispone el arrendamiento de dos inmuebles y varias plazas de aparcamiento, sitas en el Centro de Negocios de la entidad mercantil «Mercazaragoza S. A.»**

El Departamento de Agricultura ha propuesto la contratación del inmueble denominado «Edificio Denominaciones de Origen» y del denominado «Sucursal nº 7», localizados entre los viales A, H, y C de la Unidad alimentaria de Mercazaragoza, sita en Camino de Cogullada s/n, de Zaragoza.

Dicha necesidad deriva del objetivo perseguido por el Departamento proponente de impulsar la calidad alimentaria en la producción agraria. Una de las medidas contributivas a la mejora y el fomento de dicha calidad es la creación de un espacio de negocios y promoción común y permanente en la capital aragonesa en materia de calidad alimentaria, en el que, físicamente, se agrupen distintas organizaciones con competencia en la materia. Es esta iniciativa la que exige arrendar bienes inmuebles con los que se consiga un espacio de estas características, con una ubicación estratégica y dotado de servicios e instalaciones que permitan realizar actividades públicas de información y promoción.

La reciente construcción de una serie de edificios en el Centro de Negocios de la entidad mercantil «Mercazaragoza, S. A.» que responden perfectamente a las peculiares necesidades que deben cubrir los bienes a arrendar, los convierte en los bienes idóneos para garantizar la efectividad de la iniciativa descrita, lo cual aconseja la adjudicación directa del contrato de arrendamiento a favor de la citada sociedad.

Según valoración realizada por técnicos del Departamento de Economía, Hacienda y Empleo, el precio del arrendamiento es proporcionado a las condiciones de los edificios y las plazas de aparcamiento, y se encuentra dentro de los valores medios del mercado inmobiliario de otros inmuebles de similares características.

El artículo 54.1 del texto refundido de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2000, de 29 de junio, del Gobierno de Aragón, reconoce al Departamento de Economía, Hacienda y Empleo la competencia para concertar los arrendamientos en los que la Comunidad Autónoma asuma la posición jurídica de arrendatario.

Por lo expuesto, en el ejercicio de la competencia que le reconoce el artículo 54.1 del texto refundido de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón, este Departamento dispone:

**Primero.**—De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 54 del texto refundido de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón, se dispone la contratación directa por la peculiaridad de los bienes de los siguientes inmuebles, propiedad de Mercados Centrales de Abastecimientos de Zaragoza, S. A. (Mercazaragoza, S. A.):

—El inmueble conocido como «Edificio Denominaciones de Origen» y el edificio denominado «Sucursal nº 7, localizados entre los viales A, H y C de la Unidad Alimentaria de Mercazaragoza, sita en Cº Cogullada s/n, de Zaragoza.

Se hallan inscritos en el Registro de la Propiedad nº 2 de Zaragoza, a los folios 116 y 117 del tomo 1802, Libro 825 de Sección 3ª, fincas 3689 y 6401, respectivamente.

—Veinte plazas de garaje numeradas de la 20 a la 29 y de la 46 a la 55, todas ellas sitas en el semisótano del edificio «Denominaciones de Origen», destinadas a empleados y personal visitante.

**Segundo.**—La duración del arrendamiento será de diez años

a contar desde la firma del contrato. Transcurrido este plazo, el contrato se entenderá tácitamente prorrogado por plazos anuales, siendo estas prórrogas obligatorias para el arrendador y voluntarias para la Administración arrendataria. La Administración podrá rescindir el contrato al término de la prórroga dando al arrendador un preaviso de al menos un mes de antelación a dicho término.

**Tercero.**—El precio mensual del alquiler de los inmuebles descritos en el apartado primero es de 180.304 euros al año, cantidad sobre la que se aplicará la cuota de IVA que corresponda, y que se satisfará con cargo a la aplicación presupuestaria 14.03 712.1 202, siendo a cargo del propietario los impuestos, contribuciones y arbitrios que graven la propiedad del local.

**Cuarto.**—Se formalizará contrato de arrendamiento entre el propietario y la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, del que quedará constancia en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Aragón gestionado por la Dirección General de Presupuestos, Tesorería y Patrimonio.

**Quinto.**—Se faculta a la Ilma. Directora General de Presupuestos, Tesorería y Patrimonio para la formalización del contrato de arrendamiento a que se refiere el apartado anterior.

**Sexto.**—El derecho de arrendamiento será inscrito en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Aragón y quedará adscrito al Departamento de Agricultura.

**Séptimo.**—La presente Orden se publicará en el «Boletín Oficial de Aragón».

Zaragoza, a 28 de abril de 2003.

**El Consejero de Economía, Hacienda  
y Empleo,  
EDUARDO BANDRÉS MOLINE**

**DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES**

**1425 ACUERDO del Consejo de Ordenación del Territorio, de 9 de mayo de 2003, por el que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, con determinadas prescripciones, suspensiones y recomendaciones.**

Visto el expediente de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, redactado por la Empresa PROINTEC, y que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento con fecha 3 de diciembre de 2002.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.**—El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Huesca, remitió escrito de fecha de entrada en el Registro General de la Diputación General de Aragón de 19 de diciembre de 2002, enviando el expediente de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca para su aprobación definitiva, de conformidad con el artículo 42 de la Ley Urbanística de Aragón.

La documentación que se remite consta de los siguientes documentos específicos:

—Una copia del documento del Avance de la Revisión General de 1994.

—Una copia del informe de alegaciones formuladas al Avance de 1995.

—Copia del documento de Revisión del Plan General de Ordenación aprobado inicialmente y que consta de la siguiente documentación:

- a) Memoria descriptiva y justificativa.
- b) Estudio económico.

c) Tomo I. Normas Urbanísticas.

d) Tomo II. Normas Urbanísticas. Fichas.

e) Planos de ordenación urbanística del territorio, Tomos I, II, III y IV.

—Tres copias del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana diligenciado provisionalmente, constando que, tanto el documento Memoria como el de Normas Urbanísticas quedan modificados por el documento de fecha noviembre de 2002, titulado Anexo de Modificaciones

—Tres copias del expediente administrativo de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1980.

*Segundo.*—El expediente de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca ha seguido la siguiente tramitación:

El Ayuntamiento de Huesca en sesión celebrada el día 26 de mayo de 1994 adoptó el siguiente acuerdo respecto al Avance:

«Primero.—Aprobar el mencionado Avance y anunciar en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo de dos meses puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, Asociaciones y particulares. Además, se procurará dar la mayor publicidad del documento.

*Segundo.*—Se adecuará un calendario de reuniones con los diversos colectivos profesionales y ciudadanos para informar sobre el Avance.»

El Excmo. Ayuntamiento de Huesca en sesión celebrada el 27 de abril de 1995 acordó:

«Visto el documento definitivo sobre las alegaciones presentadas al Avance del Plan General de Ordenación Urbana, y de conformidad con la propuesta de la Comisión de Urbanismo, el Pleno acuerda por unanimidad hacer suyo el informe emitido y proceder a la redacción del documento de revisión del Plan General con los criterios del informe para su posterior aprobación inicial.»

*Tercero.*—El Excmo. Ayuntamiento de Huesca el 29 de junio de 2000 acordó:

«Primero.—Iniciar el procedimiento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Huesca y para su adaptación a la Ley 5/1999, de 25 de marzo Urbanística de Aragón.

*Segundo.*—La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Huesca y su adaptación a la Ley Urbanística de Aragón, se abordará a partir del Avance del Plan General cuyo documento definitivo fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de veintisiete de abril de mil novecientos noventa y cinco. Documento que se considera aprobado a todos los efectos considerados en la legislación urbanística de aplicación.

*Tercero.*—Aprobar el pliego de condiciones económicas, administrativas y jurídicas, que a continuación se transcribe, y que ha de regir la contratación mediante procedimiento abierto, por el sistema de concurso, de una consultoría y asistencia técnica para la redacción de la revisión- adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana.»

*Cuarto.*—El Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de abril de 2002 adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Aprobar inicialmente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de mil novecientos ochenta.

*Segundo.*—Someter a información pública la citada revisión del Plan General por el plazo de dos meses, mediante publicación en la sección sexta del «Boletín Oficial de Aragón», anunciándose además en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

Asimismo, se realizará una exposición de dichos trabajos

con el objeto de facilitar la participación de los ciudadanos, advirtiéndose que los documentos oficiales para que los interesados puedan efectuar alegaciones serán los diligenciados por el Secretario y que se hallarán en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Huesca.

Se faculta al Alcalde Presidente para que adopte las medidas necesarias para realizar dicha exposición.

*Tercero.*—Solicitar simultáneamente al proceso de información pública los informes pertinentes a los órganos y entidades que a continuación se dicen:

—Ministerio de Defensa, informe solicitado al amparo de la disposición adicional primera de la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

—Ministerio de Hacienda, en cuanto gestor del patrimonio del Estado.

—Ministerio de Fomento, en cuanto a carreteras y ferrocarriles se refiere.

—Ministerio de Ciencia y Tecnología, en cuanto a telecomunicaciones se refiere.

—Dirección General de Carreteras de la Diputación General de Aragón.

—Confederación Hidrográfica del Ebro, vertidos.

—Dirección General de Patrimonio Cultural de la D.G.A.

—Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico de la D.G.A.

—Dirección General de Agricultura de la D.G.A., respecto de las vías pecuarias.

—Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la D.G.A., sobre barreras arquitectónicas.

—Departamento de Industria y Comercio de la D.G.A., equipamiento comercial.

—Departamento de Medio Ambiente de la D.G.A., impacto ambiental.

—Instituto Aragonés del Agua.

—Gerencia de Patrimonio de RENFE, infraestructuras ferroviarias.

*Cuarto.*—Suspender el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición en todo el término municipal, ya que la revisión del Plan General afecta de forma sustancial y generalizada a la clasificación del suelo, debido a los cambios legislativos habidos desde 1980; a los usos fundamentalmente industriales que se contienen en la revisión; planeamiento incorporado, ya sea aprobado con carácter definitivo o en tramitación; a que se prevé un cambio importante en el planeamiento para los barrios alejados del casco urbano y a que se da una metodología y un lenguaje diferente en los términos utilizados entre ambos documentos.

Esta suspensión solo afectará a aquellos proyectos que cumplan simultáneamente el planeamiento vigente y la revisión del mismo que se aprueba con carácter inicial».

El citado expediente fue sometido a información pública mediante anuncios en el Diario del Altoaragón, en el Heraldo de Huesca, y en el «Boletín Oficial de Aragón», sección VI (Huesca) con fecha 30 de abril de 2002.

*Quinto.*—Durante el período de información pública se han presentado 261 alegaciones según consta en certificación del Secretario del Ayuntamiento de Huesca de fecha 30 de abril de 2003.

El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Huesca con fecha 24 de mayo de 2002 ha solicitado informe tras la aprobación inicial de los siguientes organismos:

1.—Diputación Provincial de Huesca.

2.—Ministerio de Hacienda.

3.—Ministerio de Defensa sobre instalaciones adscritas a ese Ministerio.

4.—Confederación Hidrográfica del Ebro sobre afección a dominio público hidráulico y autorización del vertido.

5.—Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón sobre «Catálogo de instrumentos de planeamiento patrimonio Cultural».

6.—Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre «Carreteras Autonómicas» y Barreras Arquitectónicas.

7.—Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico sobre «autorización cultural».

8.—Ministerio de Fomento sobre Carreteras Estatales.

9.—Ministerio de Ciencia y Tecnología sobre Redes de Telecomunicaciones.

10.—Departamento de Medio Ambiente sobre Vías Pecuarias e Impacto Ambiental.

11.—Gerencia de Patrimonio de Renfe.

12.—Instituto Aragonés del Agua.

13.—Departamento de Industria y Comercio sobre equipamiento comercial.

*Sexto.*—El 20 de junio de 2002 el Instituto Aragonés del Agua emite informe sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, con diversas prescripciones. Por un lado, establece que se considera necesario un estudio más profundo de la red de saneamiento municipal, que detecte las carencias existentes, sobre todo en lo referente a los barrios rurales y las nuevas zonas de implantación industrial.

Asimismo, realiza diversas consideraciones sobre las Normas Urbanísticas, destacando que debe añadirse la prohibición de conectar con aguas parásitas a la red que lleve el agua residual, tanto como si se trata de un alcantarillado unitario como de la parte de aguas negras de un sistema separativo. Indica que deben fijarse las condiciones admisibles para los vertidos individuales que se recojan en la red de alcantarillado de las áreas industriales.

*Séptimo.*—La Jefatura de Patrimonio de RENFE ha emitido informe el 3 de Julio de 2002 en el que señala que la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca incide en la zona de afección del ferrocarril de la línea Huesca-Jaca-Canfranc y distingue entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección de suelo, marcando las limitaciones de uso y aprovechamiento de los terrenos.

El 14 de junio de 2002 ha emitido informe la Demarcación de Carreteras de Aragón del Ministerio de Fomento cuyo contenido es el siguiente:

«Compartiendo el criterio del Ayuntamiento, manifestado en el 2º párrafo del apartado 7.2.1.1.b.3 de la Memoria Descriptiva y Justificativa de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, esta Unidad considera que debe mantenerse la reserva de suelo que permita construir en el futuro la Variante Sur de la ciudad, para completar el anillo formado actualmente por la Variantes Norte y Oeste.

La Ronda Sur, de titularidad de esa Corporación, (el tramo que actualmente se encuentra en servicio, y el previsto que le complete), es de una sola calzada y no reunirá las características técnicas para sustituir la Variante Sur que ahora se solicita, ya que será conveniente unir directamente, con las características de autovías exigidas en la normativa de la Dirección General de Carreteras, la autovía A-23 (de Zaragoza), actualmente en servicio, con la N-240 (de Lérida) que tiene aprobado definitivamente el Estudio Informativo para transformarla en autovía. Esta Variante Sur, además, conectaría directamente sin pasar por suelo urbano, la Red del Estado con las carreteras A-131 (de Sariñena) y la A-1212 (de Grañén), de titularidad de la Diputación General de Aragón.»

*Octavo.*—El Ministerio de Defensa con fecha 12 de junio de

2002 ha emitido informe relativo a la propiedad «Cuartel de la Merced» en el que muestra conformidad con la regulación que se realiza de la unidad de actuación correspondiente al citado cuartel.

El Ministerio de Ciencia y Tecnología ha emitido informe de conformidad con el art. 44.3 de la Ley 11/1998 de 24 de abril de Telecomunicaciones, sobre aspectos jurídicos de la regulación del dominio público local y su ocupación por los distintos operadores de telecomunicaciones, así como las sobre las características que deben tener las infraestructuras de las redes de telecomunicaciones.

La Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Huesca en sesión celebrada el 31 de Julio de 2002, acordó que teniendo en cuenta que la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca recoge las determinaciones que se establecieron en su día en los diferentes PERIs redactados para el conjunto Histórico (Casco Antiguo) de la ciudad, esa Comisión informa favorablemente dicho Plan imponiendo diversas prescripciones relativas al Casco Antiguo de Huesca, a las normas urbanísticas, los bienes de interés cultural y patrimonio arqueológico.

La Diputación Provincial de Huesca con fecha 20 de junio de 2002 ha informado sobre diversos edificios de su propiedad y sobre las carreteras de la red provincial y su acceso a los barrios con diversas sugerencias respecto a glorietas de las citadas carreteras, anchura de viales e intersecciones.

El 21 de junio de 2002 el Departamento de Industria, Comercio y Desarrollo ha emitido informe en el que señala que debe solicitarse informe a la Comisión de Equipamiento Comercial solo en el caso de que expresamente se prevean establecimientos comerciales en gran superficie o recintos comerciales asimilables a las mismas.

El 29 de abril de 2002 un nuevo oficio del Ministerio de Defensa informa favorablemente dicho Plan indicando que las previsiones de actuación relativas a las propiedades militares en Huesca, son las siguientes:

—Remodelación del antiguo Gobierno Militar, sito en la c/ Rioja nº 1 para el traslado de esta Delegación de Defensa al mismo, siendo desafectado en su totalidad el Acuartelamiento de la Merced.

—Desafectación del Acuartelamiento Alfonso I.

—Ampliación del Acuartelamiento Sancho Ramírez, con terrenos colindantes de posible adquisición y que ese Ayuntamiento ya es conocedor. Todas estas actuaciones, consideran que son las que viene realizando el Ayuntamiento de Huesca.

El 11 de octubre de 2002, informa el Servicio Provincial de Carreteras y Transportes del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en relación a la afección a carreteras pertenecientes a la Comunidad Autónoma, estableciendo la necesidad de adaptación de los corredores a las previsiones de los estudios en fase de redacción en relación con:

—Estudio Informativo de la Variante Este de Huesca.

—Proyecto de conexión de la calle Fraga con la Ronda de Isuela.

—Carretera de Apiés.

El 24 de octubre de 2002 la Dirección General de Evaluación, Planificación y Educación Ambiental ha informado que la Ley 6/2001 de 8 de mayo, por la que se modifica el R.D.L. 1302/1986 de 18 de junio, de evaluación de impacto ambiental, únicamente se aplica a determinados proyectos de urbanización, en ningún caso a los instrumentos de planificación urbanística.

El 28 de octubre del mismo año, el Director General de Medio Natural informa favorablemente la citada Revisión, en cuanto a vías pecuarias se refiere.

*Noveno.*—El Oficial Mayor del Ayuntamiento de Huesca, con el visto bueno del Secretario, emitió informe previo a la



aprobación provisional con fecha 2 de diciembre de 2002 en el que, tras analizar la tramitación del expediente, la legislación aplicada, el procedimiento de la Revisión y la incidencia del Decreto 52/2002 de 19 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/99 en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, concluye que dado que el citado Decreto establece como fecha de entrada en vigor el 6 de mayo de 2002, sin prever un «régimen transitorio o de aplicación retroactiva de la norma», no es de aplicación al procedimiento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, al haberse aprobado con fecha 15 de abril de 2002, «porque podrían quedar afectados la certeza y seguridad jurídica y determinadas situaciones jurídicas beneficiosas».

El Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el 3 de diciembre de 2002 se pronunció en primer lugar sobre las alegaciones presentadas durante la información pública y de aquellas que aún presentadas fuera de plazo, fueron admitidas a trámite por haber tenido entrada en ese Ayuntamiento antes de su estudio por la Comisión de Urbanismo, estimando o desestimando las mismas. Asimismo se indicaron las modificaciones efectuadas de oficio por ese Ayuntamiento.

En esa misma sesión se acordó:

«Segundo.—Aprobar provisionalmente el documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en tramitación, incorporando las modificaciones que resultan del pronunciamiento de las alegaciones reflejadas según el punto anterior y el anejo de modificaciones de noviembre de 2002 a que se ha hecho mención.

Tercero.—En caso de discrepancias entre los documentos citados en el apartado anterior, prevalecerá en primer lugar el pronunciamiento sobre las alegaciones y la modificación introducida de oficio, en segundo lugar el anejo de modificaciones de noviembre de 2002, y en tercer lugar el documento para aprobación provisional de noviembre de 2002.

Cuarto.—Las modificaciones incorporadas no suponen un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado a los efectos del artículo 41.3 de la Ley Urbanística de Aragón.

Quinto.—Remitir al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón el proyecto de plan, en unión de todo el expediente administrativo, para su aprobación definitiva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Urbanística de Aragón.»

Décimo.—Remitido el expediente para su aprobación por el Consejo de Ordenación del Territorio el 19 de diciembre de 2002, se constata que no se ha remitido un documento en el que se hayan producido las incorporaciones y correspondientes modificaciones resultantes del pronunciamiento de las alegaciones estimadas, ni tampoco se ha incorporado el anejo de modificaciones fechadas en noviembre de 2002, por lo que considera necesario que se remita un documento único, que se solicita mediante escrito del Director General de Urbanismo con fecha 20 de enero de 2003.

El 19 de Marzo se solicita por el Director General de Urbanismo informe a la Dirección General de Medio Natural, y la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación General de Aragón 4 de abril de 2003, el Ayuntamiento de Huesca remite a la Secretaría del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón documento unificado de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, resultado de incorporar al documento de aprobación inicial las modificaciones resultantes del acuerdo de aprobación provisional.

Undécimo.—El Director General de Medio Natural con fecha 10 de abril de 2003 informa favorablemente el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, dentro de dicho

informe se especifica que dentro del término municipal de Huesca, existen diversas zonas interesantes desde el punto de vista ambiental que son las siguientes:

—El extremo nordeste del término municipal, que afecta a una pequeña extensión de lugar de importancia comunitaria (LIC) «Sierra y Cañones de Guara» de la zona de especial protección de las aves y Parque Natural del mismo nombre. Esta zona ha sido considerada como suelo no urbanizable especial cuyos usos y actividades serán regulados por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales por lo que se considera que estas limitaciones son suficientes para salvaguardar los objetivos de conservación del PORN y a la vez garantizar el cumplimiento de la directiva de hábitats y aves.

—Las albercas de Cortes y Loreto.—Estas áreas han sido consideradas como suelo no urbanizable especial, con unas limitaciones de uso suficientes para la conservación de la flora y fauna.

—Las riberas del río Isuela en su parte más cercana al casco urbano incluida como «sistema general de espacios libres», con el objetivo de crear un parque fluvial de ocio y esparcimiento. Indica que su creación y las actuaciones derivadas han sido objeto de un informe detallado por parte de esta Dirección del Medio Natural.

—El término municipal alberga varias zonas de vegetación inventariadas como hábitats de interés comunitario, y el documento analizado incluye casi todos estos hábitats en zona de suelo no urbanizable especial con limitaciones de uso acordes con su conservación, por lo que se consideran suficientes.

—Finalmente, respecto a las vías pecuarias que se clasifican igualmente como suelo no urbanizable especial, se especifica que sus usos se regularan conforme a la Ley 3/1995 de vías pecuarias, por lo que esta medida se estima suficiente para garantizar su conservación.

El Instituto Aragonés del Agua con fecha 14 de abril de 2003, ha emitido informe en el que analiza las prescripciones impuestas en su informe de 20 de junio de 2002 y su reflejo en el nuevo documento, comprobándose su inclusión, si bien puntualiza que en las Normas Urbanísticas cita la Ley 9/1997 de 7 de noviembre, de Saneamiento y Depuración de aguas residuales que fue derogada por la Ley 6/2001, de 17 de mayo de Administración y Participación en la Gestión del Agua en Aragón; por otro lado, establece que el punto 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración debe aplicarse a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes.

Duodécimo.—El 21 de abril de 2003, el Alcalde del Ayuntamiento de Huesca remite dos ejemplares completos del Documento unificado según acuerdo de aprobación provisional, un ejemplar del Informe Panorama Urbanística, Tratamiento de Actividades Comerciales en el Plan General de Huesca, así como Estudio Demográfico.

Decimotercero.—Los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo han informado con fecha 2 de mayo de 2003, los distintos aspectos del expediente.

Una vez remitido el expediente al Consejo se han presentado ante este órgano cuatro alegaciones fuera de plazo que aun habiendo quedado incorporadas al expediente se han entendido presentadas de forma extemporánea.

Decimocuarto.—Con fecha 29 de abril de 2003 el Director General de Comercio y Artesanía remite diversas correcciones sobre las Normas Urbanísticas en relación con el Plan General de Equipamiento Comercial.

El 2 de mayo de 2003 el Consejero de Cultura y Turismo emite informe favorable en materia de patrimonio, con numerosas prescripciones relativas a la normativa reguladora del



Patrimonio Cultural, a las normas urbanísticas, catálogo, patrimonio arquitectónico, planos y patrimonio arqueológico.

El 5 de mayo de 2003 se remite por el Servicio de Disciplina Urbanística informe sobre los contenidos en esa materia que incorpora el documento de Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.

Asimismo se han remitido por el Servicio de Energía y por el Servicio de Ordenación Minera del Departamento de Industria, Comercio y Desarrollo diversas observaciones a las Normas Urbanísticas en materias de su competencia.

#### FUNDAMENTOS JURIDICOS

*Primero.*—El Consejo de Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca de conformidad con el artículo 42.1 de la Ley Urbanística de Aragón.

*Segundo.*—El procedimiento de tramitación de los Planes Generales de Ordenación Urbana esta regulado en los artículos 41 a 43 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón y los artículos 59 a 66 del Decreto 52/2002 de 19 de febrero.

La tramitación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca ha seguido la tramitación de aprobación inicial, información pública y acuerdo de aprobación provisional con resolución de las alegaciones presentadas. La documentación que ha servido como antecedente es el Avance tramitado con fecha 1994.

A la vista de la documentación remitida al Consejo de Ordenación del Territorio con fecha 19 de diciembre de 2002 se observó que la misma no constituía un documento único en el que se hubieran producido las incorporaciones y correspondientes modificaciones del documento de aprobación inicial resultantes del pronunciamiento de las alegaciones estimadas, ni tampoco se habían incorporado el anejo de modificaciones fechadas en noviembre de 2002. Por ello, con fecha 20 de enero de 2003 el Director General de Urbanismo comunica al Ayuntamiento de Huesca la necesidad de que se remita un documento único tras la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.

El citado documento unificado se ha remitido a la Dirección General de Urbanismo del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha 4 de abril de 2003.

*Tercero.*—La aprobación definitiva, como ha quedado señalado con anterioridad, es competencia del Consejo de Ordenación del Territorio, según el artículo 42.1 de la L.U.A.

La aprobación definitiva, según establece el art. 64 del Decreto 52/2002 de 19 de febrero, (artículo 132 del Real Decreto 2159/1978 del Reglamento de Planeamiento, de 23 de junio), debe examinar el Plan en todos sus aspectos. La cuestión sigue siendo polémica sobre todo en lo que se refiere a si la aprobación definitiva tiene siempre el carácter de una decisión sustantiva y si, en virtud del principio de autonomía municipal, hay que entender que existen ámbitos en los que la decisión urbanística adoptada por el Ayuntamiento ha de ser respetada por el órgano de la Comunidad Autónoma.

En este sentido, existe jurisprudencia (STS 26 de enero de 1982) que señala que la aprobación definitiva es un acto resolutorio y a través de él la autoridad decidente puede ejercer un doble control: en primer lugar, un control de legalidad, con la finalidad de comprobar si el plan propuesto se acomoda al ordenamiento urbanístico, y, en segundo lugar, un control de oportunidad, para garantizar una coordinación del obrar local con las soluciones exigibles por razones de coherencia con el obrar de otras administraciones territoriales y de inserción del modelo local propuesto con otros modelos de mayor ámbito.

La interpretación restrictiva del alcance del acto de aprobación definitiva se consolida y perfila a partir de la Sentencia del

13 de julio de 1990. El alcance del acto de aprobación definitiva respondería, así, al siguiente esquema:

a) Tratándose de aspectos reglados, el órgano autonómico puede proceder a un control pleno. No obstante, si se trata de comprobar la correlación de la decisión local con lo dispuesto por conceptos jurídicos indeterminados, la cuestión ya no es tan fácil. Según el Tribunal Supremo habrá de tenerse en cuenta si la determinación del planeamiento que se contempla incide o no en aspectos de interés supralocal. En este último caso, el margen de apreciación de tales conceptos corresponde a la Administración municipal. Por el contrario, cuando se trate de una determinación del plan que afecte a intereses superiores ese margen de apreciación corresponde a la Comunidad.

b) Tratándose de aspectos discrecionales, hay que distinguir dos supuestos:

b') Que se trate de determinaciones del plan que se limitan a establecer un marco de convivencia puramente local y sin trascendencia alguna para intereses superiores. En este caso, no serán admisibles revisiones de pura oportunidad, no obstante, el órgano autonómico puede controlar que las decisiones del plan no sean contrarias al principio de interdicción de la arbitrariedad.

b'') Que se trate de determinaciones del plan que tengan conexión con algún aspecto de un modelo territorial superior. En este caso sí se admite un control de oportunidad en que prevalece la apreciación comunitaria. La jurisprudencia viene exigiendo que, en estos casos, la propia Comunidad Autónoma acredite la existencia de intereses supralocales que se opongan a la aprobación definitiva. (numerosas Sentencias mantiene estos criterios, entre otras, 20 de noviembre de 1991, 25 de febrero de 1992 y 18 de mayo de 1992).

La competencia que corresponde a la Comunidad Autónoma en la aprobación definitiva está relacionada con el control de legalidad, con la propia competencia urbanística y con los intereses autonómicos por los cuales, y en base a los cuales, puede introducir modificaciones tanto en aras de la legalidad como de la oportunidad urbanística, con el límite del debido respeto a los aspectos sustanciales del modelo territorial escogido por el municipio.

Es interesante destacar que el control de la oportunidad que puede realizar el órgano autonómico se justifica sobre la base de la coordinación con el obrar de otras administraciones territoriales. Hay que tener presente que «el urbanismo implica una ordenación integral del territorio que afecta no solo a los intereses locales sino a otros muy variados sobre los que.... no pueden incidir negativamente las decisiones de los Entes locales». (STS 13 de julio de 1998, 27 de febrero de 1990). Esta posición del órgano autonómico competente de primacía es lo que justifica que en el aspecto temporal, la decisión autonómica se produzca con posterioridad a la municipal y que en el aspecto sustantivo, la decisión de aprobación deba contemplar el plan no sólo en sus aspectos reglados sino también en los discrecionales que por su conexión con intereses supralocales hayan de verse valorados para asegurar una coherencia presidida por la prevalencia de tales intereses superiores (SS de 20 de marzo de 1990 y de 30 de abril de 1990).

El acuerdo de aprobación definitiva por parte de la Comunidad Autónoma debe analizar si el documento cumple con las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales contenidas en el ordenamiento jurídico. (Art.42.2 de la ley 5/1999, de 25 de marzo). A este respecto, entendemos que se incluye en el ordenamiento jurídico la normativa sectorial autonómica.

Además el art. 42.2 de la LUA establece que se deberá de dar cumplimiento también a las Directrices de Ordenación del Territorio y a los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.

A este respecto señalar que actualmente se encuentran aprobadas definitivamente las directrices generales de ordenación del territorio para Aragón, -Ley 7/98 de 16 de julio- en las cuales se menciona la importancia de Huesca como segunda capital de la Comunidad Autónoma.

Hay que tener en cuenta, la Directriz Parcial Sectorial de instalaciones ganaderas aprobada por Decreto 200/97, de 9 de noviembre, a la cual se hace referencia en el documento de la memoria del Plan.

Por otro lado, el Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón, aprobado mediante Decreto 212/2001 de 22 de mayo, y publicado en el BOA el 6 de junio de 2001, hace referencia a la ciudad de Huesca, por lo que el Plan General deberá quedar vinculado al contenido del mencionado Plan.

Por otro lado, se encuentran en tramitación otra serie de directrices y planes que, aun no siendo exigibles por no estar aprobados definitivamente, no puede obviarse su contenido; así, entre ellos figuran las Directrices Parciales Territoriales del Entorno de Huesca, aprobadas por Decreto 142/1995 de 23 de mayo, y derogadas posteriormente por Decreto 230/1997 de 17 de agosto, que actualmente se encuentran en tramitación, por lo que no puede ignorarse su contenido por ser éste una manifestación de los principios de equilibrio territorial del entorno de la ciudad de Huesca.

Los principios de equilibrio territorial, la justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y la coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma deben ser respetadas por el Plan, por lo que el acuerdo de aprobación definitiva debe tener en consideración estos principios, recogidos en diversos documentos de la Comunidad Autónoma. Aunque no sólo en la política de la comunidad se pueden encontrar, ya que son principios tan generales que forman parte de los principios generales de otros documentos, como por ejemplo el acuerdo sobre ordenación del territorio (Potsdam, mayo de 1999) «Estrategia Territorial Europea» o de sentencias del Tribunal Constitucional (como la STC 26 de junio de 1995) en la que se señala: «se incorpora un valor que hemos llamado ingrediente medioambiental de las demás políticas sectoriales, como la urbanística...»

Por tanto el acuerdo que produzca la aprobación definitiva del P.G. debe de garantizar una coordinación del obrar local con las soluciones exigibles por razones de coherencia con el obrar de otras administraciones territoriales y de inserción del modelo local propuesto con otros modelos de mayor ámbito.

El propio preámbulo de la ley 5/1999 señala que la potenciación que la ley hace del ámbito de intereses y responsabilidades municipales no significa que la Administración de la Comunidad Autónoma quede desapoderada por completo para el ejercicio de sus competencias territoriales. Se persigue más bien reconducir cada actuación al círculo de intereses públicos que le corresponde asegurar. Uno de los mecanismos de que dispone la Comunidad Autónoma para asegurar la prevalencia de sus decisiones en materia de ordenación territorial es la competencia de aprobación definitiva de los planes generales

Resulta evidente la gran trascendencia que en la planificación territorial y urbanística deben tener las medidas de cooperación y coordinación administrativas, relevancia que exige articular los distintos mecanismos de integración que nos ofrece la legislación vigente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, a fin de adecuar la concurrencia de títulos competenciales que se produce sobre el territorio.

Es importante reconocer el papel que el plan debe desempeñar como instrumento esencial que garantice la necesaria articulación entre los distintos intereses públicos en presencia.

El Plan General de Ordenación Urbana tiene la función de ser un instrumento de ordenación integral del territorio, reco-

giendo intereses locales y supralocales, según ha venido reiterando la jurisprudencia y en función de ello se sustenta el alcance de las competencias autonómicas a la hora de aprobar definitivamente los Planes Generales de Ordenación Urbana.

*Cuarto.*—El Plan General de Ordenación Urbana como instrumento de ordenación integral ha de contener una serie de determinaciones que aparecen enumeradas en los artículos 33 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón y todas esas determinaciones han de quedar recogidas en la documentación que ha de obrar en el proyecto de Plan General sometido a aprobación definitiva. Los citados documentos que han sido remitidos a este Consejo de Ordenación del Territorio han aparecido relacionados en el antecedente primero del presente informe. El Decreto 52/2002 de 19 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, dedica los artículos 49 a 58 a los documentos que conforman el Plan General (en el Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio la documentación del Plan General se concretaba en los artículos 37 a 42).

El artículo 49 del Decreto 52/2002 hace una somera enumeración de estos documentos que son la memoria, los planos, el catálogo, las normas urbanísticas y el estudio económico (artículo 37 R.D.2159/1978).

La Memoria del Plan General es el documento en el que se establecen las conclusiones de la información urbanística que condicionan o pueden condicionar la ordenación del territorio, se analizan las distintas alternativas posibles y se justifican el modelo elegido, los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones, tanto las generales como las concretas correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo. A este respecto se analizará mas adelante de forma pormenorizada los criterios sobre la categorización del suelo urbano consolidado y no consolidado, debiendo incorporarse al documento de la Memoria la justificación en relación con la clasificación como suelo urbano no consolidado de los denominados barrios rurales del término municipal de Huesca.

Así, la Memoria es un documento de carácter explicativo y justificativo, en la que la Administración planificadora expone los fines y objetivos que persigue, la ordenación elegida y las razones que le han llevado a inclinarse por ese modelo territorial y no por otro. Se trata de un documento de gran trascendencia, a través del cual la Administración está obligada a exteriorizar las razones que justifican el modelo territorial elegido. Lo importante a la hora de controlar que el planificador no ha incurrido en arbitrariedad es verificar la existencia de razones justificativas que respalden la decisión.

En concreto, en la Memoria que en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca se denomina «Memoria descriptiva y justificativa», nos describe algunos criterios y justifica, en parte, el modelo territorial propuesto; sin embargo el citado documento contiene referencias a ámbitos territoriales que luego quedan escasamente desarrolladas en la plasmación de medidas o proyectos concretos sobre ese entorno territorial. El texto de la Memoria reconoce que el modelo territorial debe de basarse en condiciones tanto de carácter municipal como supramunicipal. «El termino municipal de Huesca cuentan con un doble carácter de capital comarcal y provincial que unido tanto a su estratégica localización geográfica, en la encrucijada de caminos que forman el encuentro de E-(NE 330) con la N-240 a Barbastro y Lérida; como a su situación entre dos polos económica y políticamente pujantes, como son el País Vasco al Oeste y Cataluña al Este, demandan la asunción por parte de Huesca, de un decidido carácter de sub-capital regional, a mitad de camino entre la metrópoli y las regiones franco-pirenaicas.»

La Memoria expone la necesidad del reequilibrio del sistema urbano aragonés y por otra parte queda reflejado en el documento que la proximidad de Huesca a Zaragoza, distante en 70 Km., favorece la aparición de sinergias que deben ser aprovechadas para el desarrollo y «las bases urbanísticas de la Huesca de principios del siglo XXI».

Estas referencias a ámbitos territoriales supramunicipales (comarcales, provinciales, e incluso regionales) sería bueno que fueran reflejadas en correspondientes propuestas de ordenación territorial.

Los planos de información son un documento integrante del Plan en el que queda reflejada la actual realidad urbanística del territorio municipal para establecer las determinaciones de ordenación, es decir, describe la realidad que se pretende cambiar con el Plan. Los planos de ordenación son la expresión geométrica y aritmética de la voluntad planificadora y describe lo que quiere que sea el territorio cuando el Plan sea ejecutado. En relación con este tipo de planos se plantea la cuestión de posible incompatibilidad entre las determinaciones de su contenido con la de las normas escritas que también forman parte de la documentación del Plan, en caso de contradicción la jurisprudencia tiene fijado el principio de prevalencia de lo normativo sobre lo gráfico, así, ha señalado «la posible antinomia entre los planos y lo expresado gramaticalmente en la norma urbanística tiene que resolverse a favor de lo resuelto por medio del lenguaje escrito, ya que los planos no reproducen materialmente el objeto grafiado, sino que lo expresan mediante un reduccionismo necesitado de unos cálculos y unas interpretaciones no inmunes a posibles errores.»

Las Normas Urbanísticas del Plan General son el documento que contienen el tratamiento aplicable a las distintas clases y categorías de suelo, artículo 57 Decreto 52/2002 de 19 de febrero (artículo 40 del R.D. 2159/1978). El documento de Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca es analizado con detalle más adelante y a la vista del contenido de las mismas se han detectado determinados errores e incorrecciones que se ponen de manifiesto y se propone su corrección, ampliando, eliminando, completando o sustituyendo la redacción de los artículos que se contienen en las mismas.

Otro documento que integra el Plan General es el Estudio Económico, del cual hace mención ya el art. 40 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, si bien su contenido se detalla en el art. 58 del Decreto 52/2002 (contenido éste muy similar al del antiguo art. 42 del Real Decreto 21159/78).

Las previsiones temporales del Estudio Económico del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca se concretan en ocho años, si bien el citado documento pone de manifiesto las dificultades de programación dadas la vigencia y características de los presupuestos de las Administraciones implicadas. Las acciones que contempla se centran en el desarrollo de suelos urbanos por medio de Planes Especiales de Reforma Interior, al haber optado el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca por no clasificar ningún suelo como urbanizable delimitado, no hay previsiones temporales relacionadas con el desarrollo de esa clase de suelo.

El documento contiene una serie de fichas en las que se fijan los costes de las acciones previstas, y un cuadro (cuadro IX) que realiza una comparación entre las necesidades de inversión a cargo de Ayuntamiento y los recursos estimados, el resultado que da la observación de este cuadro es que son superiores los recursos estimados a las necesidades de inversión, por lo que se concluye que el Plan es viable.

Para terminar esta primera referencia a la documentación necesaria que debe de constituir el proyecto del Plan General y que así aparece mencionado en el reiterado art. 40 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, es el catálogo.

El art. 56 del Decreto 52/2002 (art.86 del R.D. 2159 /78) detalla el contenido del catálogo, señalando que se deberá incluir en el catálogo todos los bienes inmuebles de titularidad pública o privada tales como monumentos, jardines, yacimientos arqueológicos y paleontológicos, parques naturales o paisajes que, en atención a sus singulares valores o características, se proponga conservar o mejorar. El régimen de conservación o mejora que se establezca en el documento del Plan General no impedirá la aplicación de la normativa de patrimonio cultural cuando así resulte procedente. El catálogo debe de expresar el régimen jurídico de protección aplicable a cada uno de los bienes incluidos en el mismo.

Una vez examinada la documentación presentada del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca remitida por el Ayuntamiento tras la aprobación provisional, se observa que la documentación a completar es la siguiente:

1.—No contiene el correspondiente catálogo; al considerarse éste un documento necesario, tal y como señala el Departamento competente en materia de Patrimonio Cultural, se señala la necesidad de su elaboración, concediendo a estos efectos al Ayuntamiento de Huesca un plazo de 9 meses.

2.—Deben aportarse los planos de estado actual de redes de servicio existentes y, como determinaciones de proyecto, las nuevas redes en suelo urbano, como mínimo en suelo urbano no consolidado no remitido a Plan Especial de Desarrollo.

3.—Un cuadro resumen de las magnitudes parciales y totales del Plan, desglosado por clases y categorías de suelo, con detalle de dotaciones de zonas verdes, espacios libres, equipamientos y servicios de carácter general y local, suficientemente detallado para concluir respecto de los estándares resultantes.

4.—De conformidad con el contenido del informe del Departamento de Cultura y Turismo deberá corregirse la cartográfica empleada en los planos nº 15 y nº 16 de forma que tengan las mismas características gráficas y legibilidad que la empleada en el plano nº 7. Asimismo deberá corregirse el plano nº 7 «Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico, Catálogo de elementos protegidos» conforme a las delimitaciones publicadas en el «Boletín Oficial de Aragón». Los errores se han constatado en:

—Iglesia de San Miguel (Las Miguelas): Delimitación del Bien

—Edificio del Antiguo Matadero: Delimitación del Bien y su entorno

—Iglesia de San Lorenzo: Delimitación del Bien

5.—Se han detectado algunos errores materiales que deben ser subsanados, en concreto y según se especifica en el informe técnico de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo, se relacionan a continuación los planos y fichas que deberán de ser corregidos:

Plano 4.4. El tramo de la Carretera de Sariñena incluido en el área 21, definido como VG-20, debería grafiarse en gris como en los demás casos, sin perjuicio de la prescripción correspondiente a esta área.

Planos 1, 2, 3, 4 y 5. En los equipamientos situados en suelo urbanizable y no urbanizable, debe reflejarse la identificación y clave correspondiente del mismo modo que los del suelo urbano en el plano 5, en los planos 3 y 4 ó, caso de estar situados fuera de estas hojas, en los planos generales 1 y 2.

Plano 5. Se recomienda plasmar en todos los casos (solo se grafió en algunos) la línea de separación de alturas distintas dentro de cada manzana.

Plano 12/8. En Huerrios, la dotación local tiene la clave SC-SA, que no existe en la leyenda. Al parecer corresponde la clave SC-SN.

Plano 5/13. Se ha dejado fuera del APR 13-02 una edificación de una planta que es igualmente equipamiento local ED (Pb) aparentemente integrante del conjunto dotacional.



Planos 5/5 y 5/9.—La subestación de transformación de E. Eléctrica entre Avda. de la Industria y Div. 52 de los planos de servicios generales, así como la de gas en c/ Joaquín Roch, no aparecen en los planos detallados.

Fichas APE 09-03 y APE 27-01. Debe eliminarse el asterisco aplicado en la norma zonal 5\*.

Ficha APE 22-03 se han intercambiado los datos de las casillas de «Sistema de Actuación» y de «Delimitación». Debe corregirse.

Ficha APR 19-02. Los datos de la casilla «condiciones de desarrollo» deben situarse en la de «cesión de suelo dotacional público».

Ficha APR 08-02 (Manzana de San Pedro) que se sitúa íntegramente en la hoja 13, correspondería la nomenclatura APR 13-03.

UE.13-01 incluida en el API 08-01 correspondería, con el sistema utilizado, la nomenclatura UE 08-01.

UE.22-02 del APE 22-02 debería denominarse UE E-22-02.

UE 22-03 del APE 22-03 debería denominarse UE.E 22-03.

**Quinto.**—Respecto a análisis de las Normas Urbanísticas que forman parte del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, deben hacerse las siguientes consideraciones:

**I. INTRODUCCION.** Naturaleza normativa del Plan General. Principio de jerarquía normativa.

Aun cuando no se reconoce expresamente en la legislación debe sostenerse, con carácter general, la naturaleza normativa de los instrumentos de planeamiento de forma que se integran en el sistema de fuentes, como una fuente específica y privativa del mismo, equiparándose en la jerarquía de fuentes a las disposiciones reglamentarias. Concretamente la jurisprudencia tiene afirmado que los planes generales de ordenación urbana gozan de naturaleza normativa integrando el ordenamiento jurídico urbanístico (Sentencias del Tribunal supremo de 17 de octubre de 1988 y de 18 de mayo de 1996). En términos generales se reconoce tradicionalmente al planeamiento el carácter de disposición administrativa de carácter general, como se ha manifestado reiteradamente por ejemplo en sentencias como las de 26 de enero de 1970, 4 de noviembre de 1972 y 22 de mayo de 1974; especialmente significativa es ésta última, en la que se dice que su normatividad precisamente se subraya «... por la prescripción inicial del artículo 46.1 del texto de 1976 de la Ley del Suelo, al sancionar con nulidad radical las reservas de dispensación, lo que equivale a señalar que ello es una simple aplicación del artículo 30 de la Ley de Régimen Jurídico, o sea, de la imposibilidad de que los actos singulares vulneren los reglamentos aunque procedan de órganos con igual o superior jerarquía». Otras posteriores son las de 29 de abril de 1985, que reconoce la naturaleza normativa de hasta el último de los instrumentos de planeamiento, la de 11 de febrero de 1991 y la de 9 de febrero de 2000. Asimismo, el Tribunal Constitucional también ha venido a ratificar esta posición en sentencia 56/1986, de 13 de mayo.

En suma, los planes generales de ordenación urbana son determinaciones escritas que configuran con carácter general situaciones jurídicas concretas, presentes o futuras, de las fincas afectadas y de los titulares de derechos sobre ellas, que tienen naturaleza reglamentaria y que, en consecuencia, están sujetas al principio de respeto a la constitución y a las leyes, es decir, al principio de jerarquía normativa, como se expresa en sentencias del Tribunal Supremo de 26 de enero de 1970, 4 de noviembre de 1972, 30 de enero de 1979, de 25 de junio de 1986, de 6 de julio de 1991, 11 de marzo de 1993 y 17 de octubre de 1995. Por todas, conviene transcribir parcialmente el contenido de dos de ellas: así, en sentencia de 17 de octubre de 1988 se afirma que «el principio de jerarquía normativa es plenamente aplicable a los planes de ordenación urbana, lo que implica que éstos no pueden vulnerar las determinaciones de

otros instrumentos urbanísticos de rango superior y de los que deben ser desarrollo»; por otro lado, la sentencia de 24 de abril de 1989 precisa que «los planes de urbanismo, aunque se aprueben por un acto administrativo, una vez aprobados tienen carácter normativo, integrándose en el ordenamiento jurídico, y, como verdaderas normas, quedan sujetos al principio de jerarquía normativa». También el Tribunal constitucional se ha manifestado en esta línea al decir en la sentencia 37/1987, de 26 de marzo, que establecen sus determinaciones siempre con estricta sujeción a lo establecido por la Ley, y más concretamente en la sentencia 149/1991 de 4 de julio, en la que afirma «... corresponde a los Planes Urbanísticos, de acuerdo con la Ley, delimitar el contenido del *ius edificandi* que corresponde al propietario...».

## II. ANALISIS DE LA NORMATIVA

### 1. Definición

Las normas urbanísticas constituyen el documento en que se fijan normativamente las condiciones a que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, ya sean de planeamiento, gestión o ejecución de éste, de edificación o implantación de actividades o usos, etc. En consecuencia, resulta un documento fundamental puesto que, en definitiva, delimita notoriamente el contenido del derecho de propiedad, perfectamente integrado y siempre dentro de los límites establecidos en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones y en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y normativa de desarrollo.

Como documento que necesariamente ha de obrar en el Plan General, su exigencia, además de aparecer en el artículo 40 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, se desarrolla hoy, según el derecho vigente, en los artículos 49 y 57 del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero; además, la jurisprudencia ha reconocido también su necesidad en Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 15 de marzo de 1974 en la que se dice que «... fundada en el principio de planeamiento, en cuanto ordenación prospectiva y sistemática del interés público en el desarrollo urbano, corresponderá aquel ejercicio de derechos dominicales realizarse (...) en forma adecuada a los Planes de Ordenación Urbana, de los que forman parte las demás normas urbanísticas y Ordenanzas, todo ello como gradual y coordinado sistema normativo.»

Este documento no debe confundirse con las llamadas Ordenanzas de la edificación o de policía urbana (a ellas se refiere el artículo 64 de la LUA, que las denomina Ordenanzas Urbanísticas) ya que éstas últimas, tradicionalmente, se han limitado a regular las materias y relaciones propias de la llamada policía urbana de la construcción, a diferencia de las normas que integran el planeamiento urbanístico, que incluyen elementos de ordenación que trascienden el contenido de esas Ordenanzas. A esta diferenciación se ha referido también la jurisprudencia, por ejemplo en sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de noviembre de 1975, en la que se ratifica la distinción «entre las normas urbanísticas, como parte integrante de los Planes Generales, y las Ordenanzas tradicionales de la construcción, independizables de los planes, referentes éstas últimas a los aspectos puramente técnicos, sanitarios, de seguridad y reguladoras de las relaciones de vecindad y las servidumbres urbanas, las cuales definen un contenido normativo abstracto no sujeto a unas determinadas directrices de planeamiento». Ello no obsta a la coexistencia de ambos tipos de reglamentaciones ya que, en nuestro caso, aparecen expresamente mencionadas en la normativa aplicable (artículos 40 y 64 de la Ley Urbanística aragonesa).

## 2. Contenido.

El contenido de las normas urbanísticas referirá las determinaciones que el propio Plan ha de contener para las diferentes tipologías de suelo que en él se contemplan, tipologías que habrán de ser las previstas en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. En la medida en que el RP, aplicable en esta Revisión como derecho supletorio, no se ajusta de forma plena a la tipología clasificatoria que se determina en la legislación aragonesa, la conclusión es que deberá exigirse que el contenido de las Normas Urbanísticas refiera, cuando menos, las determinaciones exigidas en la LUA, sin perjuicio de la posible exigencia de algún contenido adicional como consecuencia de la aplicación del RP. Así, debemos diferenciar:

\* En el suelo urbano, las Normas Urbanísticas tendrán el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo (artículo 57.2 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero), por lo que habrán de contener la «reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno».

Además, puesto que la LUA distingue entre suelo urbano consolidado y no consolidado, y contiene (en sus artículos 34 y 35) las determinaciones que el Plan General recogerá, las Normas urbanísticas que acompañen al Proyecto deberán especificar necesariamente tal contenido.

Estas cuestiones se recogen en el Capítulo 3.2 del Título III y en el Título VIII, sin perjuicio de lo que resulte de aplicación de los Títulos IV (Condiciones generales de los usos), V (Condiciones Generales de la urbanización) y VI (Condiciones generales de la edificación).

\* En el suelo urbanizable, en aplicación del artículo 27 de la LUA, que faculta a los Planes Generales para distinguir las categorías de suelo urbanizable delimitado y no delimitado, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca omite la primera de las tipologías, de forma que todo el suelo urbanizable que en él se contempla tiene la consideración de no delimitado. En cualquier caso, se quiere apuntar que respecto al urbanizable tanto delimitado como no delimitado, las determinaciones que han de contener las normas se refieren en el artículo 37 de la LUA y en los apartados 5 y 6 del artículo 57 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero.

El régimen del suelo urbanizable se regula en el Capítulo 3.3 del Título III de las Normas Urbanísticas. Respecto a la definición de lo que por núcleo de población debe entenderse, se contiene en el artículo 3.4.31 de las Normas Urbanísticas, que aunque previsto para el suelo no urbanizable, resultará también de aplicación al urbanizable no delimitado ya que, en virtud del artículo 31 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Parcial su régimen será el del no urbanizable. Igualmente se apunta en el artículo 3.3.5 de las Normas urbanísticas del Plan General de Huesca.

\* Finalmente, para el suelo no urbanizable, el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, en su artículo 57.7, se remite a algunas de las determinaciones que se contienen en sus artículos 34 y 35, precepto éste que complementará, al artículo 36 de la LUA, que prevé las determinaciones que el Plan General debe contener sobre el Suelo no Urbanizable.

Estas determinaciones se contienen desarrolladas en el Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.

## 3. Reglas de técnica normativa

El análisis de las normas jurídicas ha de venir presidido por la finalidad de buscar, no solo el conocimiento de sus determinaciones por toda la población, sino su fácil interpretación y asimilación, especialmente en una materia como la urbanística

ca agudizada por la complejidad de los términos jurídicos y técnicos; es decir, el objetivo ha de ser lograr unas normas claras, asequibles e inteligibles, con una sola interpretación, que permitan al ciudadano comprobar las determinaciones normativas que inciden sobre un sector concreto y determinado del suelo, eliminando duplicidades o remisiones susceptibles de generar confusión. En esta línea se ha manifestado ya el Tribunal Supremo que en sentencia de 27 de marzo de 1998 define el constitucionalizado principio de seguridad jurídica diciendo que «consiste en que los interesados que vayan a iniciar una determinada actuación puedan predecir las consecuencias jurídicas que se derivan de su actuar, o en otras palabras, que sepan la respuesta jurídica que el ordenamiento jurídico da a su posible actividad»; es decir, que la seguridad jurídica se caracteriza por ser una suma de certeza y legalidad (sentencia del Tribunal Constitucional 27/1981, de 20 de julio) y que responde a la necesidad de proporcionar la mayor seguridad a los operadores jurídicos y a los ciudadanos sobre los textos normativos (sentencia del TC 61/1997, de 20 de marzo). Más jurisprudencia reciente en este sentido sería la recogida en sentencias del Tribunal Constitucional 49/1999, de 15 de abril; 130/1999, de 1 de julio; 32/2000, de 3 de febrero y 235/2000, de 5 de octubre; asimismo, también el Tribunal Supremo se ha manifestado en sentencias de 2 de junio de 1998 y de 19 de octubre de 1999.

A esta intelegibilidad de las normas contribuye de forma decidida la estructura formal o formulación externa de la propia norma, que en nuestro sistema se rige por las reglas generales de técnica normativa y en concreto por las Directrices aprobadas en Consejo de Ministros de fecha 18 de octubre de 1991, siguiendo informes y dictámenes emanados del Consejo de Estado en los que se recogen una serie de reglas de aceptación generalizada, incluso por el Tribunal Supremo, en la elaboración de normas jurídicas. Dichas directrices, que han sido asumidas también por la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, especialmente por la Comisión Jurídica Asesora del Gobierno de Aragón en cuyos dictámenes sigue las reglas marcadas por el propio Consejo de Estado, contienen una serie de principios relativos a la redacción, orden y numeración del contenido y partes diferenciadas de la norma, establecidos con el fin de garantizar el principio de seguridad jurídica. Con ellas se pretende que los reglamentos (y el Plan general lo es), sean completos, claros y de fácil manejo y ello con el fin de «... no convertir a la norma en una especie de crucigrama jurídico, como ha apuntado esta Comisión en precedentes dictámenes, y, además, dificultan el fácil manejo e incluso dejan de desarrollar determinaciones de la ley que precisan de más explícitas concreciones» (Dictamen 81/2001 de la CJA).

Desde esta perspectiva, el análisis de las normas se llevará a cabo separadamente para cada uno de los Títulos que las integran, pero no sin antes hacer una serie de apreciaciones relativas a la numeración, que se traducirán en algunas prescripciones y recomendaciones.

El texto articulado de las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca está integrado por 8 Títulos, que a su vez se subdividen en Capítulos y éstos, de nuevo, en artículos, hasta alcanzar un total de 367. Esta distribución ha sido utilizada para numerar los diferentes artículos mediante códigos relativos al Título y Capítulo en que se integran; además, después, se subdividen en apartados y subapartados relacionados mediante códigos numéricos y alfanuméricos, lo que en ocasiones puede resultar extremadamente complejo, dificultando su utilización y, por tanto, la pretendida fácil comprensión de la norma. Por ello se considera más conveniente, y se hace una recomendación en tal sentido, sustituir la numeración recogida en las normas urbanísticas por la correspondiente a la serie natural de números.

Asimismo, se han detectado errores de numeración de las normas (siguiendo el criterio mantenido por el Ayuntamiento), que caso de no asumirse la recomendación anterior, habrán de ser corregidos. Esos errores son los siguientes:

1. En el Capítulo I del Título VIII se pasa del artículo 8.1.15 al 8.1.17, quedando omitido el 8.1.16. Debe corregirse otorgando al último artículo del Capítulo el número 8.1.16.

2. En el Capítulo II del mismo Título VIII, se hace una subdivisión en Secciones, pero que no afecta a todos los preceptos del Capítulo. Efectivamente, los tres primeros artículos no están encuadrados en ninguna Sección. Posteriormente se diferencian tres Secciones, cada una de ellas con contenido normativo; sin embargo solamente la primera de ellas tiene asignado un número de artículo, de forma que el contenido de las otras dos (aunque sean meras remisiones a otros apartados de las normas) debería también tenerlo. Así, se debe asignar al contenido de la Sección segunda el número de artículo 8.2.5 y al de la tercera el 8.2.6. Puede hacerse, no obstante, una recomendación en este punto consistente en la supresión de las secciones siempre que en tal caso el título de los correspondientes artículos conserve el que actualmente tienen asignadas, de forma que el 8.2.5 fuese acompañado del rótulo «condiciones de la nueva edificación» y el 8.2.6 del de «régimen de los usos» (de la misma manera que se ha hecho ya en el artículo 8.2.4, rubricado como «obras admisibles» cuando la sección hace referencia a «obras»). Puesto que en tal caso la subdivisión en secciones no aportaría ninguna información, serían suprimibles.

3. En el Capítulo III del Título VIII se reitera un número de artículo: el 8.3.14, que en primer lugar regula las «condiciones estéticas» y después (dentro incluso de una sección diferente) los «usos compatibles». Debe corregirse la numeración eliminando la duplicidad, de forma que el actual artículo 8.3.14 que regula los usos compatibles pase a ser el 8.3.15 y el que actualmente tiene asignado éste último número, y que regula los usos prohibidos, pase a ser el 8.3.16.

4. Asimismo deberán corregirse todas las eventuales referencias que haya en el resto de artículos de las Normas urbanísticas y que se vean afectadas por las correcciones mencionadas.

Además de lo anterior, cabe hacer alguna apreciación más desde una perspectiva general y en consideración a todo el texto de las Normas Urbanísticas.

La primera de ellas, que ha de suponer una prescripción, trae como causa las constantes referencias que en las normas urbanísticas se hacen al Reglamento de Planeamiento dictado en desarrollo de la Ley del Suelo de 1976. Debe aceptarse su aplicación en el momento de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca al producirse su aprobación inicial con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo. Sin embargo, ello no puede inducir a confusión en el sentido de que en realidad, toda futura proyección del Plan (sus futuras modificaciones, revisiones, desarrollo mediante planes parciales o especiales, etc.) no va a regirse por una norma jurídica que ha sido desplazada en su carácter supletorio para nuestra Comunidad Autónoma por el Decreto 52/2001, de 19 de febrero, si no que se regulará por las precisiones contenidas en éste último reglamento. Por ello las constantes referencias al Reglamento de Planeamiento («RP» sin más indicación) pueden inducir a error sobre la norma a la que se remite en realidad el texto articulado de las Normas Urbanísticas. Además, en la medida en que tales remisiones pueden ser sustituidas en todos los casos por remisiones a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, al Decreto 52/2002, de 19 de febrero, o, en última instancia, a la normativa vigente, se prescribe que las remisiones que se hacen al Reglamento de Planeamiento se realicen, en la

medida de lo posible, a la LUA, al Reglamento aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero o, en otro caso, se haga la remisión utilizando una expresión como «la normativa vigente que resulte de aplicación». Todo ello sin perjuicio de lo que más adelante se dirá respecto al artículo 1.1.4 y sin perjuicio de la necesidad de suprimir remisiones a normas que no tienen la condición de derecho supletorio en la Comunidad Autónoma de Aragón, como se verá más adelante.

La segunda de las apreciaciones a realizar, que tiene la consideración de una recomendación, apunta a aquellos supuestos en que las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca transcriben, de forma más o menos literal, preceptos de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, o de otras normas que resultan de aplicación. A este respecto, el Consejo de Estado tiene dicho (y de la misma forma lo asume la Comisión Jurídica Asesora del Gobierno de Aragón) que al preparar una norma reglamentaria, y por tanto en desarrollo de preceptos legales, pueden seguirse dos técnicas: o bien se incluyen en el reglamento solo los preceptos de este rango dejando las normas legales en la ley que se desarrolla, o bien para facilitar la utilización de la nueva norma se incluyen también en ella los preceptos que se desarrollan. En este último supuesto afirma que «deben mantenerse dichos preceptos legales sin modificaciones y señalando incluso que tales preceptos proceden de un determinado artículo o apartado de la Ley» (Dictamen 50303 de 19 de febrero de 1987). En definitiva, se recomienda que los preceptos de las Normas Urbanísticas en que se transcriben preceptos de otras disposiciones de rango superior incluyan sin modificaciones el artículo de origen, con expresión de la norma legal o reglamentaria de que proceden.

#### *4. Análisis de las normas urbanísticas individualizadas*

Apuntado lo anterior, el paso siguiente consiste en el análisis de los diferentes artículos recogidos en las normas urbanísticas integrantes del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, para ello seguiremos una sistemática consistente en analizar los Títulos de las Normas Urbanísticas.

### **Título I.—Disposiciones Generales De carácter general**

La primera de las prescripciones que se impone respecto a los artículos de este Capítulo viene referida a las remisiones que se hacen al Reglamento de Planeamiento de 1978, que ya se ha dicho que han de ser sustituidas por las referencias correspondientes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en la medida de lo posible al artículo correspondiente del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, o, en última instancia por una referencia general a la «normativa vigente». Dichas remisiones se encuentran en los artículos 1.1.3 (en casi todos sus párrafos; además es necesario tener en cuenta que se hace una remisión genérica en el párrafo segundo al artículo 157 del RP, precepto éste que no tiene la condición de Derecho Supletorio en todos sus apartados), 1.3.2; 1.3.4 y 1.3.5.

#### *Artículo 1.1.4*

En el párrafo primero se apunta que el Plan General se adapta a la normativa vigente en el momento de su aprobación definitiva, que viene constituida, según afirma erróneamente, además de las normas de rango legal, por las siguientes disposiciones reglamentarias «los Reglamentos de Planeamiento (RP), Gestión (RG) y Disciplina Urbanísticas (RD)». Dichas disposiciones son las dictadas en desarrollo de la Ley del Suelo de 1976; sin embargo, se equivoca en lo que se refiere al reglamento de planeamiento, puesto que en el momento de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de ordenación Urbana de Huesca, éste no tendrá ya carácter supletorio ni resultará de aplicación en la Comunidad



Autónoma de Aragón, al haber quedado totalmente desplazado por el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, que, además si tendrá la condición de ordenamiento urbanístico vigente.

Por ello se considera necesario que se incluya ente las disposiciones vigentes en el momento de la aprobación definitiva de la revisión el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de los pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero; Además debe excluirse de la relación la referencia al Reglamento de planeamiento (RP).

#### *Artículo 1.1.7*

El régimen jurídico al que se someten las modificaciones aisladas de un Plan General es el previsto en el artículo 73 de la LUA, que establece cual ha de ser su contenido y cual es el procedimiento a seguir en su tramitación. Además, las futuras modificaciones del plan General también se sujetarán a lo previsto en el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, en sus artículos 154 y 155).

Así se debe suprimir de este precepto la expresión «y los Reglamentos de Planeamiento (RP), Gestión (RG) y Disciplina (RD) Urbanísticas», añadiendo las oportunas referencias al Decreto 52/2002, de 19 de febrero.

#### *Artículo 1.2.3*

En este precepto se plantean dos cuestiones: la primera afecta al párrafo tercero, en el que se dispone la posible realización de Estudios de Detalle con el alcance del artículo 60 de la LUA y del artículo 65 del RP. Pues bien éste último no tiene carácter supletorio en la Comunidad Autónoma de Aragón a tenor de la Disposición Final Primera, apartado c) de la LUA. Debe por tanto suprimirse la expresión «y en el artículo 65 del RP» en el artículo 1.2.3.3.

La segunda cuestión se refiere al párrafo cuarto. La redacción de este apartado está claramente inspirada en la del artículo 76.2 del RP, que cita, y que es donde se permite la formulación de planes especiales, sin necesidad de previa aprobación de plan parcial; y ello se hace para la consecución de las finalidades previstas en el artículo 54 de la LUA.

Sin embargo, este artículo no tiene tampoco la condición de supletorio en la Comunidad Autónoma de Aragón a tenor de la Disposición Final Primera, apartado c) de la LUA. Además, las finalidades con las que pueden formularse Planes Especiales en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General no aparecen en el artículo 54 de la LUA, como se indica, si no en el artículo 57, en el que nada se dice tampoco de la necesidad de que se haya aprobado previamente un Plan Parcial o no.

Además, el desarrollo del Plan General supone la aprobación de nuevos instrumentos de planeamiento (Planes Especiales, Parciales y Estudios de Detalle) cuyo procedimiento de aprobación y contenido deberá ajustarse al Derecho vigente en el momento en que tal desarrollo se produzca, que, en tal caso, será el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, o el que en su momento lo modifique o derogue.

Se prescribe, por tanto, la supresión del párrafo cuarto del artículo 1.2.3, por no resultar acorde con el ordenamiento urbanístico aragonés y porque su supresión no genera vacío alguno en la regulación, que queda suficientemente cubierto con las disposiciones previstas en la LUA y en el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se registrarán los futuros desarrollos del Plan General.

#### *Artículo 1.2.8*

En el párrafo segundo de este artículo se altera el régimen de fijación de sistemas de actuación para las unidades de ejecución correspondientes al permitir una posibilidad no prevista

en el artículo 121.1 consistente en que se legitima al ayuntamiento para no aplicar el sistema propuesto por la iniciativa privada cuando aprecie la concurrencia de circunstancias de urgencia o necesidad, en cuyo caso se permite la aplicación del sistema de expropiación. Esta opción no tiene amparo en la LUA, por lo que debe procederse a su supresión.

Así, se prescribe la corrección del artículo 1.2.8.2 de las Normas urbanísticas suprimiendo la posibilidad de rechazar el sistema propuesto por la iniciativa privada aplicando, por motivos de urgencia o necesidad, el sistema directo de expropiación

#### *Artículo 1.2.9*

En el párrafo tercero se remite al procedimiento del artículo 38 del Reglamento de Gestión para la delimitación de unidades de ejecución no previstas en el Plan. Sin embargo, ese artículo no tiene carácter supletorio en la Comunidad Autónoma de Aragón por determinación de la Disposición Final Primera, apartado e), de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

El procedimiento a que se está refiriendo no es si no el mencionado en el artículo 61 de la LUA, al que se remite el artículo 99.3 de la propia norma.

Por tanto, habrá de corregirse la redacción del precepto sustituyéndose la referencia del artículo 38 RG por la del artículo 61 de la LUA, por remisión del artículo 99.3 del mismo texto legal.

#### *Artículo 1.2.20*

En este precepto no aparecen definidas de forma diferenciada las obras de «rehabilitación». Debe aclararse si equivalen o no a las obras de «acondicionamiento» o «adecuación» a la vista de la necesidad de que exista coherencia con las definiciones del artículo 7.3.5 (entre otros) de las mismas Normas Urbanísticas, donde si se hace referencia, definiéndolas, a esta clase de obras de rehabilitación.

Título II.—Intervención municipal en la edificación y uso del suelo e incidencia sobre las situaciones existentes.

#### *Artículo 2.1.2*

Se recomienda la supresión de la referencia al carácter reglado de las licencias, puesto que esta es una circunstancia dimanante de la legislación urbanística que nada aporta en las Normas del Plan General.

#### *Artículo 2.1.10*

En el párrafo cuarto se dice que las licencias caducarán por desistimiento expreso del solicitante. No es correcto, la figura de la caducidad es completamente diferente de la del desistimiento, ya que mientras la primera supone una cierta inactividad del interesado, la segunda requiere una manifestación expresa por su parte; además, ambas están sujetas a régimen jurídico diferente previsto en los artículos 90 a 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Asimismo, carece de sentido mantener que con relación al supuesto del desistimiento (el apartado 6 refiere «todos los supuestos anteriores») se exija un procedimiento con audiencia del interesado cuando ya consta su desistimiento expreso; en estos casos debería bastar con una resolución administrativa que se limite a aceptar el desistimiento. En consecuencia,

Se prescribe la supresión del apartado cuarto del artículo 2.1.10 a identificar dos figuras jurídicamente diferentes como son la caducidad y el desistimiento. Si se quiere hacer constar en el precepto el desistimiento del interesado como causa de extinción de la licencia se deberá hacer en párrafo aparte al

final del precepto y con la oportuna corrección del título del artículo. Asimismo, se debe corregir la numeración de los párrafos correspondientes en la medida en que se vean afectados por la supresión del apartado 4.

#### *Artículo 2.1.16*

En este precepto se deben hacer varias apreciaciones:

En primer lugar, en el apartado primero se ha de sustituir la expresión «memoria suscrita por un facultativo competente» por la de «proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial», dada la envergadura y efectos que pueden tener las obras de demolición.

En segundo lugar, en el apartado tercero la referencia a los casos muy especiales en que puede autorizarse expresamente la utilización de explosivos para las demoliciones es demasiado imprecisa. Se deberá redactar de nuevo el precepto en el sentido de resaltar el carácter excepcional de esa posibilidad y la exigencia de motivación suficiente que debe acompañar a la autorización.

Finalmente, en tercer lugar, se estima recomendable modificar el inciso primero del apartado cuarto. Efectivamente, parece que con la redacción actual se pone demasiado énfasis (lo que puede inducir a confusión) en la necesidad de que el propietario de la finca que haya de apuntarse deba solicitar la oportuna licencia o deba dejar constancia de su negativa, extremo éste que deberá acreditar el dueño de la finca que haya de demolerse, cuando podría resultar suficiente con que éste, al solicitar la licencia acredite el consentimiento de aquél. Por tanto, se recomienda sustituir el inciso inicial del artículo 2.1.16.4 por otro con el siguiente tenor o similar: «cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, el titular de la finca que haya de demolerse o en la que hayan de realizarse las obras podrá solicitar la oportuna licencia acompañando junto con proyecto firmado por técnico competente, autorización del propietario de la finca a apear, sin perjuicio de que pueda ser éste, a su voluntad, quien pueda solicitar dicha licencia aportando el correspondiente proyecto técnico». El resto del precepto no ofrece reparo alguno.

Asimismo tanto en este precepto titulado «Demoliciones» como en el artículo 2.2.3. «Edificios en estado ruinoso», deberá indicarse que existe un régimen especial en esta materia para determinados inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés, conforme se indica en el informe emitido por el Departamento de Cultura y Turismo de fecha 2 de mayo de 2003.

#### *Artículo 2.1.17*

En este artículo se exige que únicamente se acompañe memoria detallada para solicitar la licencia en caso de movimientos de tierras, lo que puede considerarse insuficiente en atención a la magnitud del movimiento de tierras que vaya a realizarse. Por ello, junto a la expresión «memoria detallada» se añadirá la de «o, en su caso, proyecto técnico».

#### *Artículo 2.3.1*

Conforme a lo expuesto en el Informe evacuado por el Servicio de Disciplina Urbanística, se deben apuntar las siguientes prescripciones para los apartados del artículo 2.3.1

En el apartado primero, la terminología utilizada adolece de imprecisiones, por lo que se deberá ajustar más a la empleada por la LUA: así se habla únicamente de obras, cuando la legislación aragonesa se refiere a actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo, que resulta más amplio, y, por otro lado, se considera más adecuado expresar que se paralizarán las obras en lugar de que se suspenderán. Respecto al inciso final del primer apartado propone una redacción alternativa con la finalidad de eliminar cierto viso de discrecionalidad a la hora de ejercer la potestad sancionadora, para eliminar también la consideración que las normas hacen de la paralización de los

actos de edificación o del uso del suelo o del subsuelo como sanción, cuando no son tales sino medidas cautelares y de restablecimiento de la legalidad urbanística, etc. Por ello se prescribe dar nueva redacción más acorde con la terminología de la LUA al artículo 2.3.1.1, proponiendo una redacción en el sentido siguiente o similar: «La Alcaldía ordenará la paralización inmediata de los actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo que se ejecuten sin licencia u orden de ejecución o que no se ajusten a las condiciones estipuladas en las mismas, procediendo según lo estipulado en los artículos 196 a 202 de la LUA. Las infracciones administrativas de naturaleza urbanística, además de conllevar la adopción de medidas de carácter provisional y/o adicional que procedan, deberán ser sancionadas por el órgano competente con la imposición de la multa que correspondiera según la Ley urbanística».

En el apartado segundo también se hace una propuesta de redacción ante la necesidad de que se ajuste la norma municipal a las diferentes opciones ofrecidas por la LUA, en concreto la distinción entre las parcelaciones que se realicen sin licencia o sin ajustarse a la otorgada, supuesto en el que las consecuencias son diferentes. Además, se olvida hacer referencia a la eventual sanción que pueda llegar a imponerse. Por ello se prescribe una redacción más adecuada a la terminología de la LUA del artículo 2.3.1.2 proponiéndose la siguiente (sin perjuicio de que pueda darse otra redacción en sentido similar): «Si se efectuaran parcelaciones sin licencia o sin ajustarse a la otorgada, la autoridad municipal adoptará las medidas previstas en los artículos 196 y 197 de la Ley Urbanística en materia de protección de la legalidad urbanística según el supuesto que se trate, y ello sin perjuicio de sancionar la infracción urbanística atendiendo a sus características, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo III, del Título Séptimo de la Ley Urbanística».

Se critica en el Informe que la enumeración de presuntos responsables de las infracciones urbanísticas del apartado tercero no se ajusta a la realizada en el artículo 196 de la LUA. Deberá ajustarse el artículo 2.3.1.3 al listado de responsables que se recoge en el artículo 196 de la LUA o sustituir el precepto por una remisión a ese artículo.

En el apartado cuarto se exige también una redacción más adecuada a la terminología de la LUA incluyendo una referencia expresa a la paralización de los actos de edificación o uso del suelo o subsuelo con referencia la incoación del correspondiente expediente sancionador. Así, se propone una redacción alternativa como la que sigue (sin perjuicio de que pueda adoptarse otra similar): «Si determinados actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo se inician sin licencia o exceden del contenido de la misma, y siempre que dichos actos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, el alcalde dispondrá la paralización inmediata de los mismos, y requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia o su modificación. Todo lo anterior, sin perjuicio de la incoación del correspondiente expediente sancionador y la imposición de la sanción que corresponda. Lo mismo es de aplicación respecto de las obras terminadas sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas».

En el apartado quinto se debe corregir la expresión final («sin perjuicio del expediente sancionador que pudiera tramitarse») haciendo constar el carácter obligatorio del ejercicio de la potestad sancionadora.

En el apartado sexto, se exige una nueva redacción más acorde con la prevista en la LUA, ya que la actual no contempla los supuestos contenidos en los artículos 196.b) y 197.1 de la LUA.

#### *Artículo 2.3.2*

Según se desprende del informe emitido por el Servicio de

Disciplina Urbanística, este precepto se encuentra mal ubicado sistemáticamente, puesto que por su contenido regula cuestiones diferentes a lo que constituye la disciplina urbanística, o mejor, el ejercicio de la potestad sancionadora en esta materia, por lo que se propone su reubicación sistemática. Además se apunta en el citado informe que los tres apartados de este artículo incurrir en la misma anomalía, cual es el inducir a confusión entre los conceptos de órdenes de ejecución y órdenes de paralización de obras o usos. Ambas figuras se sujetan a regímenes jurídicos diferentes. Así, mientras que las primeras tienen como finalidad determinar las concretas condiciones de conservación a las que está obligado el propietario de edificaciones, terrenos, etc., y se rigen por el artículo 185 de la LUA, las segundas son medidas provisionales de paralización tendientes a garantizar la resolución finalizadora del procedimiento de protección de la legalidad urbanística, y su régimen jurídico dimana del artículo 196 de la LUA y del 72 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Por tanto, se prescribe dar una nueva redacción al precepto regulando en apartados diferenciados las dos categorías de órdenes (de ejecución y de paralización) a fin de evitar la confusión en que incurre el precepto en su redacción actual, especificando los conceptos y finalidades que cada una de ellas persigue. Además se prescribe también, según el informe del Servicio de Disciplina Urbanística, que se suprima en el apartado segundo la expresión «... además de la responsabilidad disciplinaria que conlleva por infracción urbanística,...», por ser la materia propia del precepto ajena a la potestad sancionadora de la Administración. Todo ello sin olvidar la necesidad de reubicarlo fuera del Capítulo 2.3.

#### *Artículo 2.3.3*

Según el Informe del Servicio de Disciplina Urbanística citado, la ubicación sistemática de este precepto, por la materia que regula, no es la más adecuada dentro del Capítulo dedicado a la disciplina urbanística, proponiéndose su reubicación en los Capítulos 2.2 (Deber de conservación y ruina) o en el 2.1 (licencias urbanísticas), por lo que deberá procederse a su modificación en este sentido.

#### *Artículo 2.4.3*

En el apartado a) se dice que quedan en situación de fuera de ordenación absoluta los edificios que ocupen suelo afecto a «dotaciones públicas, de carácter general o local» disconformes con las mismas. Se considera que esa terminología no es la más adecuada respecto a la que utiliza la LUA, que en su artículo 106 define las infraestructuras y los equipamientos como «sistemas general y dotaciones locales». Se deberá corregir, por tanto, esa expresión a fin de adecuarla a la prevista en la normativa aragonesa.

#### *Artículo 2.4.4*

El apartado segundo, apartado b) de este artículo debe suprimirse por innecesario, en la medida en que nada añade la exigencia de que las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas por la normativa aplicable, lo que es un punto de partida insoslayable para cualquier actuación urbanística.

### **B) Título III.—Régimen Urbanístico del Suelo**

#### *Artículo 3.1.4.*

En la definición de las Areas de Planeamiento Incorporado (API) contenida en el apartado a.2) deberá suprimirse la referencia al planeamiento «en trámite de aprobación «del inciso final, dado que éste no es un supuesto contemplado en el Plan General objeto de aprobación, tal como se deduce del examen de la documentación obrante en el expediente.

Asimismo, se recomienda modificar la redacción de la

definición de Areas de Planeamiento Remitido contenida en dicho precepto, sustituyendo la expresión «ordenación básica» por la más correcta de «determinaciones básicas», al resultar más coherente con la propia regulación y naturaleza de éste ámbito de ordenación, que según se indica en el artículo. 3.2.14 se caracteriza por no definir el Plan General «la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el Plan General le fija». Como se indica en las Normas Urbanísticas, son las Areas de Planeamiento Específico las que establecen «una ordenación detallada, específica y pormenorizada» (artículo. 3.2.10).

#### *Artículo 3.2.4.*

En el inciso final del apartado segundo se establece que en las diferentes unidades de ejecución delimitadas en el Plan General, la aplicación del precepto se concreta de determinada forma, que viene indicada con una letra a) que carece de cualquier otra letra correlativa. Será preciso, por lo tanto, que se compruebe si existe algún error que haya determinado la omisión de la enumeración indicada. De no ser así, se recomienda, en aras de una mayor seguridad jurídica que evite cualquier tipo de confusión a los ciudadanos, que se incorpore el contenido y texto de la mencionada letra a) en la redacción del apartado segundo, eliminando dicha referencia a la letra.

#### *Artículo 3.2.6*

En el apartado tercero de este precepto se establece que cada Area de Planeamiento Incorporado cuenta con una ficha individual que particulariza su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes. Dicha norma, reiterada en relación con las restantes Areas de Planeamiento reguladas en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca (APR y APE) en los artículos 3.2.10, 3 y 3.2.14, 3, debería completarse con una referencia expresa a la existencia de una ficha gráfica que contuviese las determinaciones de los planos a una escala conveniente, en aras de facilitar la comprensión del planeamiento en estas áreas concretas. Por tanto, y sin perjuicio de lo manifestado en el apartado relativo al Suelo Urbano, se recomienda completar las fichas incorporadas en el Tomo II de las Normas Urbanísticas con la inclusión de una ficha gráfica de las distintas áreas y hacer una mención expresa de las mismas en el texto articulado de las Normas.

#### *Artículo 3.2.7.*

Este precepto regula el contenido de las fichas de ordenación de las Areas de Planeamiento Incorporado incluidas en el tomo II de las Normas Urbanísticas. Dichas áreas se caracterizan por incorporar al Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior; determinaciones que se detallan en la ficha correspondiente conteniendo las condiciones particulares que se especifican en el párrafo segundo del precepto mencionado y se regulan en los artículos siguientes. De conformidad con lo establecido en el apartado 2 a) en los epígrafes «Planeamiento básico del área» y «Desarrollo y/o modificaciones», se contiene «la referencia precisa del planeamiento, o planeamientos sucesivos, en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General». Dichas determinaciones se consideran insuficientes para la identificación del ámbito respectivo y consecuentemente, para la comprensión del planeamiento por los particulares una vez realizada su consulta.

Por ello, y en aras de salvaguardar el principio general de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución Española, definido por el Tribunal Supremo en senten-



cia de 27 de marzo de 1998 al manifestar que «consiste en que los interesados que vayan a iniciar una determinada actuación puedan predecir las consecuencias jurídicas que se derivan de su actuar, o en otras palabras, que sepan la respuesta jurídica que el ordenamiento jurídico da a su posible actividad», resulta necesario imponer al planificador la obligación de completar las determinaciones establecidas en las fichas correspondientes a las API, en las que deberán expresarse todos los datos para su identificación, en especial, los números de los expedientes a que se remiten, las fechas de los Boletines Oficiales correspondientes en que fueron publicados los respectivos acuerdos de aprobación los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico que se incorporan y, en su caso, aquellos en que fueron publicados sus normas y ordenanzas, así como las modificaciones que les afecten (con expresión de las determinaciones modificadas), y los parámetros urbanísticos aplicables; al objeto de permitir la comprensión del planeamiento con su sola consulta y proporcionar la mayor seguridad a los operadores jurídicos y a los ciudadanos sobre los textos normativos (STC 61/1997, de 20 de marzo).

Esta potestad de intervención de la Administración autonómica en este punto encuentra cobertura jurídica, no sólo en las amplias facultades de control de legalidad y discrecionalidad que de forma reiterada ha atribuido el Tribunal Supremo a la Administración competente para otorgar la aprobación definitiva de un Plan General, sino también en la doctrina del Tribunal Constitucional, quien, en supuestos de carácter similar, ha afirmado que «la exigencia del artículo. 9.3 de la Constitución relativa al principio de seguridad jurídica implica que el legislador debe perseguir la claridad y no la confusión normativa, debe procurar que acerca de la materia sobre la que se legisle sepan los operadores jurídicos y los ciudadanos a qué atenerse, y debe huir de provocar situaciones objetivamente confusas (...). Hay que promover y buscar la certeza respecto a qué es derecho y no, como en el caso ocurre, provocar juegos y relaciones entre normas como consecuencia de los cuales se introducen perplejidades difícilmente salvables respecto a la previsibilidad de cuál sea el derecho aplicable, cuáles las consecuencias derivadas de las normas vigentes e incluso cuáles sean éstas» (STC 46/1990, de 15 de marzo)

#### *Artículo 3.2.8.*

El apartado séptimo de dicho precepto deberá completarse con una previsión expresa que garantice los estándares mínimos, pues es evidente que la flexibilización del número de viviendas de los distintos planeamientos incorporados que el artículo permite (a diferencia de las viviendas unifamiliares), puede conllevar, en el supuesto de que se traduzca en una mayor densidad, una reducción de los estándares dotacionales que hubiesen sido aplicados en su momento.

### Capítulo 3.—Suelo Urbanizable

Con carácter previo al estudio de las normas que regulan el régimen del suelo urbanizable se deduce una prescripción del informe elaborado desde el Instituto Aragonés del Agua, en fecha 14 de abril de 2003, y que forma parte de este expediente; en ese informe se exige la inclusión en normas de las previsiones del punto 6 de las ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (BOA de 22 de octubre de 2001) para los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales.

#### *Artículo 3.3.6*

En el párrafo tercero, al especificar los derechos de los propietarios de suelo clasificado como suelo urbanizable no delimitado, hace una remisión al artículo 21 de la LUA.

Posteriormente, se transcribe el contenido de ese precepto, lo que se considera reiterativo e innecesario, toda vez que sería suficiente con la remisión realizada a la Ley o con la remisión, dentro del propio articulado de las Normas Urbanísticas, a los artículos 3.4.3, en sus dos primeros párrafos, donde recoge cuáles son los derechos de los propietarios de suelo no urbanizable, lo que, además, sistemáticamente, resulta más coherente.

Por ello se recomienda la supresión de los dos subapartados en que se divide el párrafo tercero del artículo 3.3.6.

#### *Artículo 3.3.10*

El párrafo segundo de este precepto, que se encuadra dentro del régimen del suelo urbanizable no delimitado, en el que se regulan las condiciones generales para la delimitación de sectores, se condiciona esta delimitación a un acto previo que deberá preceder (así dice la norma) a la formulación del Plan Parcial.

De entrada, las condiciones para promover la transformación del suelo urbanizable, se concretan en el artículo 16 de la Ley 6/1998, de 13 de enero, mediante la presentación del correspondiente planeamiento de desarrollo, y se podrá ejercer «desde el momento en que (...) se proceda a su delimitación o a la definición de las condiciones para su desarrollo en virtud de un proyecto de delimitación o de planeamiento formulado por la iniciativa privada». En otro caso, añade en el párrafo segundo que las Comunidades Autónomas, a través de la Legislación urbanística, regulará la tramitación, determinaciones y contenido de la documentación necesaria para proceder a esa transformación.

En este sentido, la legislación aragonesa, contenida en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, impone en su artículo 38 que el plan general, respecto al suelo urbanizable no delimitado, establecerá los criterios para delimitar los correspondientes sectores (magnitud, usos, dotaciones, equipamientos, sistemas generales a ejecutar y conexiones con los mismos) y las prioridades para garantizar un desarrollo urbano adecuado, pudiendo condicionarse la delimitación de nuevos sectores al desarrollo de los ya delimitados en el plan general. En lo que respecta a la tramitación, determinaciones y contenido de la documentación necesaria para promover el desarrollo de estos suelo, hay que atender a la disposición del artículo 51, en el que se afirma que cualquier persona podrá formular planes parciales en el suelo urbanizable (sin distinguir la Ley si se trata de delimitado o no delimitado), sin establecer más especialidad para el no delimitado que el régimen de consultas en su párrafo segundo, como derecho que cualquier persona «podrá» (sic) ejercer.

En consecuencia, tanto para el urbanizable delimitado como para el no delimitado la tramitación, determinaciones y contenido de la documentación será la propia de los planes parciales(1), prevista en los artículos 44 y siguientes de la Ley y los correlativos del Reglamento de planeamiento, sin más especificidades que las establecidas por estos mismos preceptos, como la del artículo 45.c) -relativo a la determinación del aprovechamiento medio de cada sector-; artículo 52.c) -estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización-.

(1) Ya queda suficientemente claro en las disposiciones de la LUA, pero además esta tesis se ve apoyada por la circunstancia de que el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, acoge claramente esta opción en el artículo 67, donde se establece que en suelo urbanizable no delimitado los Planes Parciales delimitarán el sector o sectores objeto de la ordenación de acuerdo con los criterios establecidos en el Plan General conforme al artículo 38 de la Ley urbanística.

Pues bien, en tales preceptos, no se exige la necesidad de delimitar el sector mediante un acto previo a la formulación del plan, si no que únicamente se permite la posibilidad de que cualquier persona pueda ejercer (sin que esa determinación tenga o pueda tener carácter impositivo) el derecho de consulta en los términos previstos en el artículo 51.2 de la LUA. En consecuencia, deberá corregirse el artículo 3.3.10 de las Normas en su párrafo segundo.

Ahora bien, para que no se vean afectados otros apartados del mismo precepto, cuya conservación puede admitirse en la medida en que se ajustan a determinaciones legales contenidas en el mencionado artículo 51.2 de la LUA, se prescribe la supresión únicamente de la expresión «el acto de delimitación del sector, que deberá preceder a la formulación de cada Plan Parcial...» por otra en la que se haga referencia a la facultad que tiene cualquier persona de ejercer el derecho de consulta previo previsto en la Ley. Con ello se puede conservar el inciso final del mismo artículo 3.3.10.2, así como los párrafos siguientes, en la medida en que ese documento al que se refiere puede ser la «memoria sobre las características generales de la actuación pretendida, previsto en el artículo 51.2.

Se debe apuntar otra prescripción en este artículo de las Normas Urbanísticas del Plan General de Huesca. Efectivamente, el párrafo tercero enumera una serie de documentos que acompañarán a lo que será la consulta previa que cualquier persona pueda plantear ante la Administración. Sin embargo, los dos últimos apartados no contienen referencias a elementos documentales, si no a limitaciones materiales (el primero prohíbe delimitar sectores en los que la superficie total de sistemas generales correspondientes al sector sea inferior a la superficie de sistemas generales incluidos del mismo, y el segundo impide la delimitación de sectores de uso residencial colindantes con suelo urbano sin que esté aprobado el proyecto de urbanización de las unidades de ejecución limítrofes con el sector) que habrán de respetarse en el momento de proceder a la delimitación de sectores en el suelo urbanizable no delimitado. Por ello se prescribe su extracción del párrafo tercero (que debe limitarse a enumerar los documentos correspondientes que indica en su enunciado) sin que haya problema alguno para permitir su conservación, pero como párrafos diferenciados en el mismo artículo 3.3.10, quizá al final del precepto.

#### *Artículo 3.3.11*

En este precepto se establecen cuales son las condiciones mínimas para la delimitación de sectores en todas las áreas de suelo urbanizable no delimitado previstas en el Plan General. Sin embargo, existen tres áreas, cuales son la 12, la 14 y la 18, respecto de las que no se establece condición particular alguna. Esta situación plantea una cierta contradicción con lo señalado en el párrafo primero del artículo 3.3.10, en el que se establecen las condiciones generales para la delimitación de sectores. Allí se dice que los criterios para su delimitación se establecen en el artículo 3.3.11 para cada una de las áreas, lo que, como se deduce claramente, no es cierto para las tres citadas.

Se considera, por tanto que esa ausencia de condiciones específicas impide a la Administración autonómica apreciar con un cierto margen de razonabilidad si efectivamente queda garantizado, en esas áreas, un desarrollo urbano racional, como exige el artículo 38 de la LUA, más aun habida cuenta del carácter vinculante que tiene este precepto de la Ley al obligar al Plan General al establecimiento de criterios y prioridades para la delimitación de sectores. En consecuencia, se exige que por parte del Ayuntamiento de Huesca se acredite en forma suficiente que la ausencia de criterios o condiciones particulares para la delimitación de sectores en las áreas 12, 14 y 18, no impide que pueda llevarse a cabo un desarrollo urbano

racional. En otro caso, deberá establecer las oportunas condiciones particulares.

En este precepto se puede hacer también una recomendación referida al Área 20. Efectivamente, cuando el artículo 3.3.2 establece el uso global de esta área se refiere a «ciudad del transporte, terciario e industria compatible». Por ello sería recomendable incluir entre las prioridades a considerar para la delimitación y ordenación del sector un régimen de usos logísticos, con alguna referencia a la intermodalidad, que puede ser uno de los motores de la ciudad del transporte; en la misma línea convendría valorar el estudio de viabilidad de una estación de mercancías, etc.

#### *Artículo 3.4.1*

Este artículo pretende recoger la definición de suelo no urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca. De él debe decirse que contiene, por un lado, normas que han sido derogadas, como las Directrices Parciales Territoriales del Entorno de Huesca, que fueron derogadas por el Decreto 230/1995, de 17 de agosto; también se menciona la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, derogada hoy por el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, que además la sustituye. Deben, por tanto, corregirse todas las referencias a normativa derogada y, en su caso, sustituirse por la normativa vigente.

Pero además, también contiene referencias a normas que no prevén un régimen especial de protección urbanística del suelo: así, tenemos el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, modificado por Ley 6/2001, de 8 de mayo; también está el Decreto 45/1994, de 4 de marzo, de la DGA, de evaluación de impacto ambiental; pues bien ninguna de estas normas establece un régimen especial de protección del suelo, si no que su función se circunscribe a establecer el cumplimiento de requisitos adicionales para la realización de determinadas actividades en atención a su posible incidencia sobre el medio ambiente. También deben ser suprimidas.

Junto con lo anterior, si lo que quiere hacerse es dar una definición de lo que constituye el suelo no urbanizable en el Plan General de Huesca, lo más recomendable es o bien hacer una remisión a como se define en el artículo 19 de la LUA, o bien reproducirlo con una referencia a dicho precepto. En cualquier caso, de no aceptarse esta recomendación, deberá depurarse el contenido normativo (bien derogado, bien innecesario) que en el precepto se menciona.

#### *Artículo 3.4.3*

En el párrafo segundo, cuando se hace referencia a la posibilidad de autorizar actuaciones específicas de interés público, a lo que debe añadirse, para conseguir una mejor adecuación a lo dispuesto en el artículo 24 de la LUA la expresión «y hayan de emplazarse en el medio rural».

#### *Artículo 3.4.5*

Se debe corregir el epígrafe o título del precepto, puesto que en su contenido no solamente se refiere a las parcelaciones rústicas, si no también a las urbanísticas, que define y prohíbe. Se incluirá por tanto en el título una referencia a la parcelaciones urbanísticas para conseguir una mejor adecuación a su contenido.

#### **Sección 2.—Régimen de los usos y edificaciones irregulares en suelo no urbanizable.**

Aunque el título de la sección es claro, los tres primeros artículos que en ella se contienen se refieren a usos y obras legalmente autorizados, pese a que con la aprobación del

nuevo plan General pasen a la situación de fuera de ordenación, por lo que su ubicación sistemática no es correcta. Deberían incluirse en otra sección o subsección diferente.

#### *Artículo 3.4.12*

En su apartado tercero señala que cuando hayan transcurrido los plazos de caducidad de la acción de reposición, las obras quedarán calificadas como fuera de ordenación. Pero después añade que ello se entiende sin perjuicio de las medidas que puedan establecerse con arreglo a la ley o al planeamiento, en orden incluso a la restauración territorial. Este precepto ha de ser objeto de dos correcciones: la primera consiste en la errónea remisión a la situación de fuera de ordenación cuando la LUA contiene un régimen específico para estas situaciones contemplado en el artículo 197.3, que es al que debe remitirse, y no al de fuera de ordenación. En segundo lugar carece de sentido permitir la posibilidad de adoptar medidas en orden incluso a la restauración territorial cuando, como el mismo precepto reconoce, está acreditada la expiración de los plazos para la iniciación de actuaciones de reposición a la legalidad; debe suprimirse, en consecuencia, la expresión «sin perjuicio de las medidas que, con arreglo a la ley y al planeamiento, pudieran establecerse en orden incluso, a la restauración territorial».

#### *Artículo 3.4.14*

Debe corregirse la errónea remisión a la situación de fuera de ordenación a que se refieren los apartados tercero y cuarto del artículo puesto que la LUA contiene un régimen específico para estas situaciones contemplado en el artículo 197.3, que es al que debe remitirse, y no al de fuera de ordenación.

#### *Artículo 3.4.15*

Se diferencian en este artículo cuatro tipos de usos en función de su naturaleza: productivo agrario, actuaciones de interés público general, actuaciones específicas de interés público y uso residencial. Posteriormente se establecen una serie de subgrupos en cada una de esas categorías.

Pues bien, cuando se habla de actuaciones de interés público general y de actuaciones específicas de interés público se observa una terminología que puede resultar inadecuada puesto que distingue entre un interés público general y un interés público específico. Por tal motivo se considera más adecuada la terminología más tradicional y conforme con la normativa vigente de forma que se recomienda sustituir las categorías de interés público general y la de actuaciones específicas de interés público por las de «usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente» por un lado y «usos de interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable» por otro lado.

#### *Artículo 3.4.17*

Como consecuencia de la corrección realizada en el Acuerdo de aprobación provisional, en el artículo 3.4.15 de las Normas Urbanísticas se distinguió el uso de explotaciones agrarias (1.b) del de explotaciones ganaderas (1.c) que antes se atendía conjuntamente, pasando ahora a regularse de forma separada. Sin embargo, esta corrección no se ha trasladado al artículo 3.4.17, que incluye entre edificaciones e instalaciones que integran una explotación agraria los «albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas», instalaciones todas ellas más propias de explotaciones de naturaleza ganadera que agrícola.

Debe por tanto procederse a la corrección del artículo 3.4.17, suprimiendo la expresión «albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas» por no ser propias de instalaciones agrícolas sino ganaderas, sin perjuicio de que, si así se considera conveniente, pueda incluirse en

algún apartado del artículo siguiente, donde se regula el uso de explotaciones ganaderas (1.c).

#### *Artículo 3.4.19*

De acuerdo con lo señalado en los informes evacuados desde el Servicio de Ordenación Minera de la Dirección General de Energía y Minas, de fechas 22 de abril y 6 de mayo de 2003, y a fin de adecuar la redacción de este precepto a la normativa sectorial (minera y de protección medioambiental en la realización de actividades extractivas), quedará con el siguiente tenor:

«Se incluyen en este concepto todas las actividades extractivas correspondientes a los recursos mineros clasificados en la legislación de Minas como pertenecientes a las secciones A, B, C y D, así como los regulados la Ley del sector de Hidrocarburos, ya sean temporales o permanentes.

Su autorización estará sujeta a la legislación de Minas, a la normativa de protección del medio ambiente de aplicación a las actividades extractivas en la Comunidad autónoma de Aragón, y a la normativa de Evaluación de Impacto Ambiental, así como, 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.»

#### *Artículo 3.4.30*

En el apartado 7.b) en la última expresión añadida («en los que no concurren circunstancias») debe suprimirse la palabra «no», ya que con ella carece de sentido la pretensión que se persigue.

#### *Artículo 3.4.33*

De acuerdo con lo señalado en los informes evacuados desde el Servicio de Ordenación Minera de la Dirección General de Energía y Minas, de fechas 22 de abril y 6 de mayo de 2003, y a fin de adecuar la redacción de este precepto a la normativa sectorial (minera y de protección medioambiental en la realización de actividades extractivas), los apartados cuarto a sexto del artículo quedará con el siguiente tenor:

«4. La solicitud de la licencia se acompañará de los siguientes documentos:

—Copia del Proyecto de explotación presentado a la Autoridad Minera competente de la Comunidad Autónoma, de acuerdo la Ley 22/1973, de 25 de julio, de Minas, y el Reglamento General para el Régimen de la Minería, aprobado por Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, y con todos los apartados exigidos por la citada Autoridad Minera.

—Copia del Proyecto de Restauración presentado al Organismo medioambiental de la Comunidad autónoma, de acuerdo con el decreto 98/94, de 26 de abril, del Gobierno de Aragón sobre normas de protección del medio ambiente de aplicación a las actividades extractivas en la Comunidad Autónoma de Aragón, con todos los apartados establecidos en el mismo.

—Copia de cualquier anexo a la documentación referida, tanto al Proyecto de Explotación como al de Restauración, que haya sido solicitado durante la tramitación del expediente por la Administración competente de la Comunidad Autónoma.

—Copia del informe de restauración favorable del Organismo de Medio Ambiente competente de la Comunidad Autónoma, con el correspondiente condicionado ambiental si lo hubiere.

—En caso de que el proyecto incurra en alguno de los supuestos en que se hace preceptivo el sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental, copia de la Orden del Organismo medioambiental competente por la que se formula la declaración de Impacto Ambiental.

—Copia de la Resolución de Otorgamiento del correspon-



diente derecho minero, autorización de aprovechamiento o concesión administrativa de explotación, otorgada por la Autoridad Minera competente de la Comunidad Autónoma, en la que se aprueba el Proyecto de Explotación y el Proyecto de Restauración.

En los supuestos de tramitación de autorizaciones de aprovechamiento de recursos minerales en los terrenos del dominio público hidráulico, copia de las Autorizaciones concedidas por el organismo de cuenca, según competencias, en este caso, la Confederación Hidrográfica del Ebro.

5. Las licencias municipales se sujetarán a las condiciones que procedan en relación con los efectos que revele el Proyecto de Explotación y el Plan de Restauración, con su aprobación y ejecución según el condicionado establecido, en los términos previstos en la legislación sectorial aplicable.

Todas las licencias 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 171 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

6. La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de la autoridad minera y de medio ambiente de la Comunidad autónoma, no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de normas que las vinculen.

Con independencia de las competencias de otras Administraciones Públicas y, en especial, de las asociadas a la evaluación de impacto ambiental, corresponde al Ayuntamiento velar por el cumplimiento de las medidas de protección del paisaje y del medio ambiente en el ámbito de sus competencias, así como colaborar con las distintas Administraciones en el ejercicio de sus respectivas competencias, tanto en el cumplimiento de la legislación minera como de medio ambiente y de evaluación de impacto ambiental.»

#### *Artículo 3.4.34*

En este precepto se encuentran referencias a normas que han sido derogadas total o parcialmente, y que deben ser corregidas. Así, en el párrafo primero, se menciona, sin más, la Ley 10/1998, de 21 de abril. Pues bien, ésta ha sido parcialmente derogada por la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación. Debe hacerse referencia, tanto a la derogación parcial, como a la nueva norma que la complementa.

Pero además en el párrafo tercero se remite para el tratamiento de ciertas condiciones a la Ley estatal 42/1975, de 19 de noviembre, sobre desechos y residuos sólidos urbanos. Esta Ley ha sido derogada ya por la Ley 10/1998, de 21 de abril. Deberá en consecuencia suprimirse la referencia a la Ley derogada y sustituirse la Ley 10/1998, de 21 de abril, y por la Ley 16/2002, de 1 de julio, en lo que resulten de aplicación.

#### *Artículo 3.5.1*

En este precepto se han de imponer dos prescripciones: la primera, consistente en que en el párrafo segundo se incluya también la referencia a la serie de planos n.º 13 «Barrios. Gestión del Suelo Urbano», para hacer completa la remisión. La segunda prescripción afecta al párrafo tercero, que enuncia el medio de obtención de los sistemas generales, circunscribiéndolo al sistema de expropiación forzosa, pero olvidando lo dispuesto en el artículo 107.a) de la LUA que prevé como solución previa la ocupación directa, de forma que solamente cuando éste mecanismo no sea viable o conveniente se pueda acudir a la expropiación forzosa. Debe corregirse.

#### *Artículo 3.5.6*

En el párrafo primero se debe incluir también la referencia a la serie de planos n.º 12 «Barrios. Clasificación...», para hacer completa la remisión.

Por el mismo motivo debe incluirse también en el párrafo tercero la serie de planos n.º 13 «Barrios. Gestión del Suelo Urbano».

### TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### *Artículo 4.1.2*

En la relación de normativa aplicable señalada en dicho precepto se observa la omisión de la referencia al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación («Boletín Oficial de Aragón» de 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, mencionada en el citado artículo.

Dicho Decreto, modificado por un Decreto posterior 108/2000, de 29 de mayo, del Gobierno de Aragón, deberá ser expresamente mencionado con la letra f) en la relación que se contiene en el referido precepto, sin perjuicio de recomendar, asimismo, la adición de una cláusula genérica que remita a la legislación, tanto estatal como autonómica, que resulte de aplicación.

Asimismo, deberá suprimirse la referencia al Decreto 89/1991, de 16 de abril de la Diputación General de Aragón, por cuanto el mismo ha sido derogado por el mencionado Decreto 19/1999, de 9 de febrero.

#### *Artículo 4.2.3*

Dicho precepto establece una clasificación general de los distintos usos por razón de su naturaleza, desarrollados posteriormente en los artículos contenidos en la Sección Primera, bajo la rúbrica de condiciones particulares de los usos. Habiéndose observado la existencia de pequeñas discrepancias con la denominación de los distintos usos, se recomienda unificar la terminología empleada en este artículo con sus equivalentes contenidos en los preceptos posteriores, así como incorporar dentro del uso dotacional «Infraestructura», la clase «Gas», regulada en el apartado décimo del art. 4.2.7.5.

Las discrepancias detectadas se refieren al uso terciario Ocio (espectáculos y recreativo), que en el art. 4.2.6. 2 d) y apartado 7 se restringe a la denominación «Recreativo»; a la denominación del uso dotacional «Comunicaciones», que el art. 4.2.7.4 refiere como «Uso de Comunicaciones para el Transporte»; al uso dotacional de infraestructuras «Energía eléctrica y alumbrado», que el art. 4.2.7.5, apartado 9, denomina «Electricidad»: al uso de infraestructuras «Telefonía y Cable» (TV y FM) que el párrafo 11 del último de los artículos citados menciona como «Teléfonos y cable»; y al uso, también de infraestructuras, «Residuos Urbanos (vertederos y basureiros)» que el apartado 12 denomina únicamente «residuos urbanos».

#### *Artículo 4.2.4*

En la regulación de este precepto, que establece las condiciones particulares del uso asistencial, se observa como una de sus clases, la de residencia comunitaria (apartado 4.1) resulta conceptualmente coincidente con el uso terciario hotelero (art. 4.2.6, 2 c), así como con el uso dotacional de equipamiento asistencial (art. 4.2.7, apartado 3.2), en su categoría 2ª (asistencia a ancianos).

Siendo que en cada uno de los supuestos se remite la regulación de sus condiciones a lo dispuesto en los restantes usos mencionados, se propone una mayor diferenciación y separación de estos usos, de forma tal, que permita su ubicación en una sola clase de los mismos, con carácter excluyente, o bien se deslinde claramente aquellos casos que, por razón de sus características o peculiares circunstancias, puedan ser

incluidos en una u otra clase de uso (residencial, terciario o asistencial).

En la letra c) de este mismo punto relativa a la regulación de las plantas bajas, deberá establecerse la determinación de la cota mínima sobre la rasante para el suelo de la vivienda, al igual que se dispone en el artículo 8.7.11 respecto de la altura de la edificación en la norma zonal 7.

Se recomienda igualmente introducir un apartado nuevo que contenga una regulación de las condiciones y usos de los trasteros.

Asimismo deberá completarse la redacción del punto 3.4 con la inclusión de una referencia a las condiciones establecidas en el artículo 6.6.7. «Aparcamientos» de las presentes Normas Urbanísticas.

#### *Artículo 4.2.5*

En el apartado 2 de este precepto, definidor de las distintas clases y categorías incluidas dentro del uso industrial, no aparece clara la delimitación de la categoría primera de industria «Producción industrial» y la clase «almacenaje», por cuanto la actividad de almacenaje, tal como se deduce de las definiciones expresadas, se encuentra también comprendida dentro de la amplia actividad de producción industrial. En todo caso, la diferenciación no parece relevante puesto que el apartado 5.2 del precepto remite la regulación de sus condiciones a lo dispuesto para el uso industrial.

Asimismo deberá sustituirse la numeración atribuida en el último inciso del apartado 4 a la dotación de aparcamiento (4.a)) por la más correcta, en concordancia con la sistemática del precepto, de 4.3.

#### *Artículo 4.2.6.*

En el apartado 2 de este precepto se establece el recreativo como una de las clases del uso terciario (clase d)), distinguiendo tres categorías, con sus correspondientes grados, que son objeto de regulación. Sin embargo, se ha observado que los grupos IV a VI incluidos en la categoría segunda (salas de reunión) no se admiten en ninguna norma zonal, por lo que resulta procedente prescribir que se aclare tal circunstancia detectada.

Igualmente será necesario corregir en el apartado 4.1 letra g) la referencia errónea contenida en la sexta línea del mismo («de los trabajadores y»), para adaptarla a la redacción expresa del artículo 10 del Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón (PEC) aprobado mediante Decreto 112/2001, de 22 de mayo del Gobierno de Aragón, que considera superficie de venta al espacio de circulación de posibles compradores (no de trabajadores)

Asimismo se recomienda modificar el título correspondiente a la letra i) del mismo apartado para mantener la coherencia con el resto de las categorías contenidas en dicho apartado, proponiéndose la denominación de «Pasajes comerciales». Igualmente deberá corregirse la contradicción existente en la determinación del ancho mínimo que las Normas atribuyen a los pasajes comerciales: «El ancho mínimo será de seis (5) metros».

En el apartado 4.1 j) relativo a las grandes superficies comerciales y de conformidad con lo indicado en el informe emitido por la Dirección General de Comercio y Artesanía del Departamento de Industria, Comercio y Desarrollo del Gobierno de Aragón, se recomienda comenzar la regulación del precepto con una referencia expresa a la normativa vigente en la materia, tanto estatal como autonómica, en lugar de realizar una remisión final a lo dispuesto en el Decreto 112/2001, de 22 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón. En todo caso, será necesario que en dicho apartado (mejor en su inicio) se haga mención expresa a la Ley 9/1989 de 5 de

octubre, de Ordenación de la Actividad Comercial en Aragón y a la estatal Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista (y su complementaria Ley orgánica 2/1996 de 15 de enero), normativa vigente en materia de comercio que establece la consideración de gran superficie comercial, cuyo contenido reproduce el mencionado (y referido en las Normas Urbanísticas) Decreto 112/2001.

Asimismo se estima necesario reproducir, a los efectos de definir los espacios que tienen la consideración de grandes superficies, el contenido de los artículos 9.2, 9.3 y 14 del Decreto 112/2001 en cuanto constituyen la normativa aplicable en la materia, así como eliminar las definiciones contenidas en los puntos j.3 y j.4 (en éste último además se ha detectado una remisión errónea en su inciso final que debería hacer referencia a las condiciones j.1 y j.2) por cuanto su contenido no resulta compatible con la consideración de «recinto asimilable a gran superficie» del Plan de Equipamiento Comercial de Aragón, tal como se indica en el referido informe de la Dirección General de Comercio Y Artesanía.

En el apartado 4.2 relativo a las dotaciones de aparcamientos se recomienda unificar los requisitos que se establecen para la disposición de plazas de aparcamientos, con los expresados en el mencionado Plan de Equipamiento Comercial de Aragón, al haberse observado una mayor exigencia en el Plan General objeto de aprobación que en la citada norma legal. Conforme se indica en el citado informe «sería loable unificar los requisitos, ya que la disponibilidad de plazas de aparcamiento dificulta la instalación de estos establecimientos en el centro urbano donde pueden establecerse sinergia con el comercio tradicional».

#### *Artículo 4.2.7.*

El apartado 2.1, punto 2, regulador del procedimiento de modificación dotacional, deberá adecuar su redacción a lo dispuesto en el artículo 75 de la L.U.A., de forma tal que se reproduzca literalmente su contenido o se realice una remisión genérica al mismo. Según se dispone en este precepto, la modificación dotacional «por razones justificadas y siempre para establecer otros servicios de las citadas categorías» requiere que se adopte por el Pleno del Ayuntamiento, previa información pública e informe del Consejo de Ordenación del Territorio en el plazo de dos meses, no siendo suficiente, por lo tanto, la exigencia de un previo informe de los Servicios municipales y la autorización del órgano competente, tal como se indica en las Normas Urbanísticas.

Asimismo, deberá adaptarse el régimen de «flexibilidad de la calificación» de los usos dotacionales que establece dicho precepto con lo establecido actualmente en la legislación aragonesa previendo, a lo sumo, la posible calificación de usos dotacionales principales y compatibles, que habrían de concretarse a través del procedimiento establecido en las Normas, siempre que la calificación no tenga lugar en fraude de ley (por declarar compatibles todos los usos dotacionales); y sin perjuicio de lo expresado en el apartado anterior en relación con el procedimiento legalmente previsto de cambio de calificación.

En el apartado 2.3, punto 8 se deberá actualizar la normativa indicada con la señalada en el comentario expuesto en relación con el artículo 4.1.2 de las Normas Urbanísticas: Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación, modificado por Decreto 108/2000, de 29 de mayo, del Gobierno de Aragón. Asimismo se deberá eliminar la referencia expresa al Decreto 89/1991, actualmente derogado.

En relación con el apartado 3.9, regulador del uso dotacional de equipamiento de contingencia, se recomienda sustituir la

denominación utilizada por la de polivalente para adecuar su nomenclatura a lo dispuesto en el vigente Reglamento de desarrollo parcial de la L.U.A aprobado por Decreto 52/2002 de 19 de febrero y a su propia configuración jurídica como equipamiento sin un uso concreto asignado; y, sobre todo, se exige concretar la indeterminación de este precepto que se limita a establecer una sucinta definición del equipamiento de contingencia.

Esta clase de equipamiento -cualquiera que sea su denominación- se define en el artículo 79 d) del Decreto 52/2002 como aquel «que puede ser destinado a cualquiera de los usos señalados en este artículo», esto es, a los usos de enseñanza o investigación, administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales, residencias comunitarias, religiosos y deportivos; y en el artículo 4.2.7, apartado tercero, punto 3.9 de las Normas Urbanísticas, como aquel en el que «se permite cualquiera de las clases establecidas en estas Normas», es decir, un uso administrativo, asistencial, deportivo, docente, socio-cultural, religioso, sanitario, y cementerio. En todo caso, es evidente que esta clase de equipamiento debe tener un carácter excepcional, por cuanto corresponde al planificador, previos los estudios pertinentes, determinar y pormenorizar la clase y calificación concreta de todos los equipamientos que pretender ubicar en su término municipal, en atención, no sólo de las necesidades concretas que se derivan de cada uno de los ámbitos concretos, sino también, de la propia voluntad del órgano que tiene encomendada la potestad de elaborar el planeamiento urbanístico de su ciudad.

Por ello, la decisión de clasificar un equipamiento como de contingencia, esto es, sin asignar un uso concreto, deberá ser debidamente motivada y justificada, puesto que de lo contrario se producirá una vulneración del principio de seguridad jurídica contemplado en el artículo 9.3 de nuestra Constitución, así como del contenido de la Ley Urbanística que exige, entre las determinaciones que debe contener un Plan General, la delimitación de los distintos equipamientos y usos asignados (artículos 33 a 35).

Consecuentemente, será necesario que la calificación de los distintos equipamientos se encuentre suficientemente detallada y pormenorizada, asignando a los mismos cualquiera de las calificaciones que el Plan establece, siendo admisible agrupar los mismos de forma que una determinada clase de equipamiento comprenda varios usos dotacionales, ya sea de forma alternativa o con carácter complementario (por ejemplo, un equipamiento que comprenda todos los usos docentes, otro que englobe los asistenciales y sanitarios, los socioculturales y religiosos, etc.). Lo que no resulta admisible es que un Plan General únicamente contemple equipamientos de «contingencia» o «polivalentes», siendo ésta una clase residual que, tal como se ha expresado en el comentario a este precepto, debe regularse con carácter restrictivo y excepcional, y limitarse a contemplar aquellos supuestos en los que el planificador, motivadamente, estime que pueden estar destinados a cualquiera de los usos que el Plan General regula.

Por lo tanto, será necesario que se reconsideren y examinen todos los equipamientos que el Plan General ha clasificado como de contingencia, se proceda a clasificar y calificar los mismos asignando los usos que se estimen procedentes y adecuados en atención a los ámbitos concretos en que vayan a ubicarse (admitiéndose la posibilidad, ya expresada, de que una misma clase de equipamiento comprenda, alternativa o complementariamente, distintos usos dotacionales) y, consecuentemente, se limite y restrinja la clase contingencia (mejor, polivalente) a aquellos equipamientos que, de forma motivada, puedan destinarse a cualquiera de los usos dotacionales que las Normas Urbanísticas establecen.

A tal efecto, y de conformidad con lo expresado en el fundamento jurídico relativo a la documentación del Plan

General, deberá elaborarse un listado general de zonas verdes, equipamientos y servicios en el que conste la denominación, identificación, superficies, régimen de uso (público y privado), usos detallados o grupos de usos, compatibles o alternativos, así como las observaciones que procedan para cada uno de los elementos del sistema, que deberá incorporarse al Plan General; al igual que un cuadro resumen de magnitudes parciales y totales del Plan, en el que se detallarán, de forma suficiente para concluir respecto de los estándares resultantes, las dotaciones de zonas verdes, espacios libres, equipamientos y servicios de carácter general y local.

Asimismo, se recomienda sustituir la categoría o clase «contingencia» por la de «polivalente», al ser ésta la establecida en el vigente reglamento de planeamiento para designar aquellos equipamientos que pueden ser destinados a cualquiera de los usos que se señalan en el artículo 79 del mismo, o como se indica en el precepto comentado, a cualquiera de las clases establecidas en las Normas Urbanísticas (básicamente coincidentes con los usos señalados en el citado reglamento).

#### *Artículo 4.2.7.2*

En el apartado segundo, párrafo final, deberá reconsiderarse el límite del diez por ciento (10%) establecido para las edificaciones en zonas verdes, por cuanto dicho porcentaje puede resultar excesivo en algunos casos, si atendemos a la superficie total del terreno, y disconforme con el porcentaje habitual del cinco por ciento (5%) que los planeamientos urbanísticos suelen señalar en estos supuestos.

#### *Artículo 4.2.7.3.*

Dicho precepto establece la regulación de la clase dotacional «Garaje-aparcamiento», incluyendo dentro de alguna de sus categorías a los aparcamientos en edificios o viviendas ya regulados como dotación complementaria de algunos usos como vivienda (artículo. 4.2.4, apartado 3.4), industrial (artículo. 4.2.5, apartado 4.3) y terciario (artículo. 4.2.6). Dado que estas dotaciones interiores de un edificio ya se encuentran incluidas en sus usos correspondientes, deberá deslindarse con claridad en las Normas estas dotaciones complementarias de las propiamente definidas como una clase de uso dotacional en el artículo mencionado.

En el apartado 3, b.6) deberá aclararse si se pretende que el acceso en sótanos a trasteros y cuartos de instalaciones como salas de máquinas, grupos de presión, etc., sea siempre independiente del acceso a garaje o sólo cuando lo exija la normativa de prevención de incendios por las características específicas que concurren en cada caso.

Asimismo deberá corregirse en el apartado tercero, letra c) la errónea referencia a la categoría 7 contenida en el título del mismo, sustituyéndola por la mención de la categoría 6, al resultar ser ésta la procedente de conformidad con la clasificación general contenida en el apartado segundo de dicho precepto. La misma precisión debe realizarse en relación con la letra d) del mismo apartado en el que deberá sustituirse la remisión a la categoría 8, por la categoría 7.

#### *Artículo 4.2.7.4.*

En el apartado 5.2 letra g) se deberá completar la legislación mencionada con la referencia expresa al Decreto 45/1994, de 4 de marzo de la Diputación General de Aragón, de Evaluación de Impacto Ambiental.

En el apartado 5.3, letra e), último párrafo, se recomienda completar la redacción del precepto con la mención expresa al cumplimiento, en lo posible, de las condiciones urbanísticas establecidas en la Norma Básica de Edificación, Condiciones de Protección contra Incendios de 1996.

En el apartado 6.3 letra d) se reitera la obligación de hacer referencia expresa al Decreto 45/1994, de 4 de marzo de la



Diputación General de Aragón, de Evaluación de Impacto Ambiental.

En el apartado 6.4. letra a) se recomienda sustituir el término «afección» por «afectación» por cuanto éste es el utilizado por la legislación sectorial para clasificar las distintas zonas de policía (artículo 168 de la Ley estatal 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres).

#### *Artículo 4.2.7.5.*

En el apartado 8, además de recomendar la supresión de la expresión numérica 8.1 por resultar innecesaria al carecer de continuidad, deberá eliminarse la referencia a la Ley 9/1997, de 7 de noviembre, de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de la Comunidad de Aragón, al haber sido derogada expresamente por la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón (B.O.A nº 64, de 1 de junio de 2001), tal como se establece expresamente en la Disposición Derogatoria Unica de dicha ley.

En el apartado 9,1 c) debe incluirse la referencia a los artículos 140 y siguientes del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, que recoge la normativa en materia de expropiación forzosa para construcción de línea eléctricas de alta tensión.

Asimismo deberá incorporarse en la redacción del apartado 13.2 relativo a la instalación de estaciones de servicio y unidades de suministro la necesidad de elaborar un Plan Especial que estudie las necesidades y diversas alternativas existentes, sin perjuicio de las condiciones expresamente mencionadas en el referido precepto.

### TITULO V. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION

#### *Artículo 5.1.2.*

Deberá aclararse el contenido y significado de la regulación contenida en el apartado a) de dicho precepto, por cuanto la construcción y ejecución de aceras a que se refiere el artículo (salvo aquellos supuestos de reposición en suelo urbano consolidado) forman parte de las obras de urbanización incluidas en los Proyectos de Urbanización referidos en las Normas y regulados en el artículo 97 de la Ley Urbanística, así como en los artículos 159 a 163 del Decreto 52/2002.

#### *Artículo 5.1.4.*

Sin perjuicio de reiterar que la regulación de las condiciones de saneamiento deberá atender a lo dispuesto en la vigente Ley de Ordenación de la Participación en la Gestión del Agua en Aragón, se estima necesario incorporar en el apartado i), segundo párrafo, una referencia a los Planes de Zona de Saneamiento y Depuración regulados en el artículo 18 de dicha ley, por cuanto los mismos tienen por objeto concretar las instalaciones, objetivos y medidas de depuración y saneamiento en los ámbitos territoriales de actuación establecidos en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, expresamente mencionado en el párrafo de las Normas Urbanísticas comentado.

#### *Artículo 5.1.5.*

En el párrafo tercero se propone la sustitución de la expresión «contrato de suministro suscrito con...» por «punto de acceso a la red general definido por la compañía distribuidora en la zona», de conformidad con lo indicado en el informe emitido por el Servicio de Energía del Departamento de Industria, Comercio y Desarrollo.

Asimismo, en el párrafo encabezado con la letra b) del mismo artículo se propone la sustitución de la frase «La media y alta tensión se realizarán al voltaje que autorice la Delegación de Industria» por «Las líneas eléctricas de tensiones superiores a 1000 voltios se diseñarán y construirán para las tensiones normalizadas».

#### *Artículo 5.1.6.*

Se recomienda completar la redacción de dicho precepto referido al alumbrado público con la adición de algún nuevo párrafo o la incorporación de alguna referencia expresa a medidas limitadoras de la «contaminación lumínica», como el uso de luminarias con una distribución del haz hacia el suelo.

### TITULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

#### *Artículo 6.2.5.*

Este precepto, regulador de las superficies de suelo urbano que tienen la consideración de solar, establece una serie de requisitos necesarios para su atribución, entre ellos, que se dispongan de «todas aquellas redes de servicios exigibles por aplicación de la legislación sectorial». Dicha exigencia no aparece contemplada en el artículo 15 de nuestra Ley Urbanística, que en los supuestos de existencia de planeamiento, se limita a exigir que dichas superficies se encuentren urbanizadas «con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso» por el mismo Plan General, «debiendo tener en todo caso señaladas alineaciones y rasantes». Si bien dicha exigencia - disponer de todas las redes de servicios- podría encuadrarse dentro de las facultades que la norma otorga al planificador para señalar las «normas mínimas», no cabe sino considerar excesivo el requisito establecido para ciertos ámbitos del suelo urbano consolidado, que, en todo caso, adolece de una grave indeterminación al no especificar las redes de servicio que se exigen.

#### *Artículo 6.5.1.*

Deberá complementarse la normativa aplicable señalada de conformidad con lo señalado en los comentarios a los artículos 4.1.2 y 4.2.7, apartado 2.3, punto 8, eliminando la referencia expresa a legislación derogada.

#### *Artículo 6.7.1, 6.7.2 y 6.7.7.*

En relación con la legislación mencionada y referida en dichos preceptos, se reitera lo dispuesto en los comentarios a los artículos anteriormente examinados.

#### *Artículo 6.7.6.*

En relación con lo dispuesto en la letra b) de dicho precepto se deberá aclarar si las escaleras sin huecos de ventilación se permiten en todos los casos o únicamente, con la condición de la existencia de chimenea, etc., en las que den acceso a menos de cuatro plantas.

Asimismo, se recomienda adaptar el contenido de la letra c) de este precepto a la norma básica de la edificación NBE-CPI, ya mencionada, estableciendo 28 centímetros de dimensión para la huella.

### TITULO VII. CONDICIONES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL

Este Titulo ha sido elaborado de conformidad con lo expresado en el informe emitido por el Departamento de Cultura y Turismo en fecha 2 de mayo de 2003 y en el informe de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo (art. 7.3.5 apartado 3.2 d), art. 7.4.2, art. 7.4.6 y art. 7.6.1), en los cuales se han relacionado las prescripciones que a continuación se detallan:

#### Capítulo 7.2. Protección de patrimonio arqueológico.

Respecto al patrimonio arqueológico y paleontológico y conforme con lo indicado en el referido informe del Departamento de Cultura y Turismo deben establecerse las siguientes prescripciones:

Se deberán actualizar los listados de bienes de patrimonio arqueológico e incluir un catálogo con los yacimientos paleontológicos que contengan los datos existentes en el Servicio de Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y de Parques Culturales de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Turismo. Los yacimientos paleontológicos deben tener el mismo tratamiento que los arqueológicos.

No deberán usarse la denominación zonas de protección arqueológica por coincidir con la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés de 3 de marzo, otras denominaciones podrían ser zonas con protección arqueológica o zonas arqueológicas protegidas.

Se deberá unificar la terminología relativa a listados e inventarios, manteniendo la misma denominación en todo el texto del Plan General. Se elaborará en el plazo de 9 meses una ficha catalográfica de cada uno de los bienes de patrimonio arqueológico recogidos en el Listado de zonas de protección arqueológica, recogiendo los datos indicados a continuación:

a- Bienes de Patrimonio Arqueológico Urbano, tanto de Protección Integral como de Protección Cautelar, se identificará el yacimiento con los datos generales de situación, incluido el número de manzana y parcela. Cartografía adecuada del parcelario. Trabajos arqueológicos realizados en la parcela. Situación actual de la parcela con indicación expresa de la existencia o no de restos arqueológicos.

b- Bienes de Patrimonio Arqueológico No Urbano, tanto de Protección Integral como de Protección Preventiva, se debe indicar el yacimiento con los datos generales de situación, incluido el número de polígono y parcela. Propietario catastral. Cartografía adecuada del yacimiento. Extensión y entorno del yacimiento. Trabajos arqueológicos realizados en la parcela.

#### *Artículo 7.2.4.*

Deberá ajustarse el contenido de este artículo titulado «Tipos de actuación arqueológica» a las especificadas en el Art.70.—Actividades arqueológicas, de la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés, Ley 3/1999, de 10 de Marzo.

#### *Artículo 7.2.9.*

En relación con las prescripciones generales para todo el ámbito que se regulan en este artículo debe indicarse que las inspecciones arqueológicas a las que alude el punto 2 deben ser hechas por técnico competente en materia de Arqueología. De la misma forma, un técnico competente en arqueología debe intervenir también en los derribos a los que alude el punto 1 del mismo artículo (tal y como exige el «Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para realizar actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón», BOA de 7 de febrero de 1990).

#### *Artículo 7.2.11.*

En este precepto definidor de «Zonas de Protección Cautelar» deberá indicarse que en la zona B las excavaciones arqueológicas serán sistemáticas en las áreas positivas y en la zona C, si existen sondeos positivos se continuarán con excavaciones arqueológicas.

#### *Artículo 7.2.12. y Artículo 7.2.16*

En ambos artículos deberá definirse qué se entiende por «Zonas Arqueológicamente nulas» así como por «Zonas Parciales Arqueológicamente nulas (con restos)». La denominación utilizada en estas Normas Urbanísticas debe ser coincidente con la utilizada en los listados y catálogos y en los planos. Una vez definidos los grupos deberán completarse con los datos actualizados disponibles en el Servicio de Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y de Parques Culturales.

Además, se deben elaborar las fichas catalográficas e indicar en las mismas la situación real y los elementos arqueológicos que existen conservados.

Sección Tercera. Ordenanza reguladora de protección del Patrimonio Arqueológico no urbano, Artículo 7.2.14, Artículo 7.2.15.

El Patrimonio Arqueológico No Urbano debe tener el mismo tratamiento que el Patrimonio Arqueológico Urbano.

#### Capítulo 7.3. Protección del patrimonio arquitectónico.

Con carácter previo al análisis del articulado contenido en este Capítulo, deben realizarse las siguientes consideraciones de carácter general en virtud de lo expresado en el informe del Departamento de Cultura y Turismo:

1.—Deberá hacerse referencia a lo largo de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca en primer lugar a la legislación aragonesa vigente en materia de patrimonio, es decir la Ley de 3/1999 de 10 de Marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, y posteriormente en su caso a la legislación estatal.

2.—Respecto al conjunto histórico del Casco Antiguo de Huesca se indica que la mayor parte de esta zona cuenta con sus correspondientes Planes Especiales, por lo que en la mayor parte del ámbito la competencia para otorgar las licencias es del Ayuntamiento, salvo las referentes a los bienes y sus entornos incluidos en alguna de las categorías de protección de la Ley de Patrimonio Cultural, por tanto, se debe especificar esta cuestión más claramente en las normas urbanísticas y la remisión que se hace a esos Planes.

Debe indicarse, en las Normas Urbanísticas tanto en su inicio como en el apartado referido al Patrimonio Cultural la propia existencia del Conjunto Histórico.

—Respecto a la Zona Colindante del Casco Antiguo de Huesca, el Departamento de Cultura y Turismo resolvió no proponer al Consejo de Gobierno su declaración como conjunto histórico, por tanto se evitará cualquier referencia a esta Zona como Conjunto Histórico, sin que sea necesario modificar los niveles de protección y normas que les pudieran afectar.

#### *Artículo 7.3.1.*

El Catálogo deberá contar con fichas catalográficas, que incluyan la descripción del Bien, croquis de localización, la fotografía de la fachada y aquellos elementos de interés a proteger en cada uno de los inmuebles catalogados como P-2 y P-3, así como las intervenciones posibles en los mismos.

Debe desaparecer el párrafo último de este artículo, teniendo en cuenta que el artículo 44 de la Ley de Patrimonio Cultural sólo indica que se podrá determinar reglamentariamente el contenido de las fichas, en consecuencia, aunque no se haya elaborado el Reglamento, las fichas son exigibles.

En consecuencia el Ayuntamiento deberá concluir en el plazo de nueve meses desde la aprobación del presente Plan General, la elaboración de dicho catálogo, que deberá contar con el informe favorable de los órganos autonómicos correspondientes.

#### *Artículo 7.3.2.*

En este precepto titulado «Instrumentos de protección» deberá expresarse más claramente la remisión del Plan General de Ordenación Urbana a los diferentes Planes Especiales ya aprobados, que afecten al Conjunto Histórico.

Se introducirá un apartado referido a concesión de licencias que afecten a bienes del Patrimonio Cultural Aragonés requiriendo una nueva numeración del artículo, proponiéndose la siguiente redacción:.

«Artículo 7.3.3. bis. Concesión de licencias. Competencias. «En los edificios considerados, provisional o definitivamente, como Bienes de Interés Cultural Aragonés, Bienes Catalogados o Bienes Inventariados del Patrimonio Cultural Aragonés, así como en sus entornos de protección, todas las intervenciones deberán someterse a la aprobación del órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural. No obstante, en las zonas del Conjunto Histórico para las que se hubiera aprobado definitivamente el correspondiente Plan Especial de protección, o instrumento urbanístico similar, será de aplicación el artículo 45 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés».

En consecuencia con el artículo anterior, se deberán suprimir los apartados 1.5. Informe de los órganos competentes y 2.5. Informe de los órganos competentes del artículo 7.3.7. «Condiciones Particulares por Nivel de protección».

Deberá aclararse asimismo que una actuación que aparezca permitida para un grado de protección, no implica, que puede ejecutarse, puesto que estará sometida a la correspondiente autorización cultural.

#### *Artículo 7.3.5*

En el apartado 3.2.d) deberá regularse un régimen de tolerancia para permitir la rehabilitación de edificaciones exigidas por otras normas u ordenanzas en lo que se refiere a las condiciones de habitabilidad y de uso residencial.

#### *Artículo 7.3.6.*

En este precepto regulador de las Condiciones de los Usos. Deberá suprimirse la exigencia de un Plan Especial para cambiar su uso, por ser excesivamente restrictiva, por lo que debe buscarse una formula alternativa que compatibilice mejor la protección del inmueble y su mantenimiento.

#### *Artículo 7.3.8.*

En este precepto titulado «Declaración de Ruina y Demolición». Deberá darse una nueva redacción al apartado 1 de este artículo, en concordancia con el artículo 38 de la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés.

Se propone la siguiente redacción: «Cuando la solicitud de declaración de ruina afecte a un edificio considerado, provisional o definitivamente, Bien de Interés Cultural, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, debiendo darse cuenta de las actuaciones al órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural. Cuando la solicitud de declaración de ruina afecte a otros edificios integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés podrá solicitarse informe a dicho órgano.»

En el apartado 3 de este mismo artículo se deberá aclarar que es necesaria la presentación simultánea de la solicitud de demolición y del proyecto básico de la nueva demolición, y se deberá especificar que esta presentación simultánea será imprescindible en toda demolición que se pretenda dentro del Conjunto Histórico, con el fin de comprobar si la nueva edificación contribuye «a la conservación general del carácter del conjunto».

Asimismo se deberá introducir un nuevo apartado en este artículo en lo relativo al régimen de autorizaciones necesarias para conceder la licencia de demolición en el caso de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés:

—Para los Bienes de Interés Cultural, el artículo 38.2 LPC. Además, cualquier intervención sobre este tipo de Bienes deberá ser autorizada por la Administración Autonómica, sin perjuicio de lo previsto en ese mismo artículo (38.3) en caso de peligro inminente.

—Para los Bienes Catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés y para los Bienes Inventariados del Patrimonio Cultural Aragonés, los artículos 51.2 y 56 LPC: cualquier

intervención (excluyendo igualmente la situación de peligro inminente) sobre este tipo de Bienes deberá ser autorizada por la Administración Autonómica, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 45 LPC para el supuesto de que éstos estuvieran situados dentro de un Conjunto Histórico con el correspondiente instrumento urbanístico de protección definitivamente aprobado. En todo caso, sería aconsejable que en estos supuestos de demolición se solicitase informe a la Administración autonómica.

En el apartado 4 de este mismo artículo deberá añadirse «municipal» en la segunda línea, quedando la redacción «en caso de ruina la Administración Municipal deberá arbitrar...» Esta aclaración no significa que la Administración Autonómica en ningún caso deba contribuir económicamente a la conservación de estos Bienes, sino que sus obligaciones se encuadran dentro de la Ley de Patrimonio.

En ese mismo apartado 4 deberá suprimirse el régimen especial que existe para el supuesto en que la propietaria fuera una Administración pública.

Listado de elementos y edificios protegidos.

En relación con los elementos catalogados incluidos en este listado, debe indicarse que la Catedral de Huesca fue declarada monumento histórico-artístico el 3 de junio de 1931 completándose dicha declaración por Orden de 7 de enero de 2003 del Departamento de Cultura y Turismo, por tanto todos los elementos que aparecen como integrantes de la Catedral (Conjunto Catedralicio) deberán recogerse en ese listado con el grado de protección P-1.

En el apartado de los edificios situados en los «exteriores del núcleo urbano de Huesca» deberá darse denominación específica al inmueble situado en carretera «carretera a Francia por Sallent sin número».

Debe establecerse una regla general en el Catalogo que indique que los Bienes de Interés Cultural que en el futuro sean incoados o declarados tendrán automáticamente el grado de protección P-1, y también se podrá estudiar la asimilación de los Bienes Catalogados de Patrimonio Cultural Aragonés y los Bienes Inventariados del Patrimonio Cultural Aragonés con los otros grados de protección urbanística (P-2, P-3 y P-4).

#### *Artículo 7.4.2*

En relación con este artículo se recomienda la previsión de que algunas zonas verdes como las riberas pudieran tratarse con pautas de medio natural, como parte de un sistema de corredores ecológicos que se prolonguen en los de suelo no urbanizable especial.

#### *Artículo 7.4.6.*

En relación con el contenido del apartado 1 se establece el plazo de 9 meses para elaborar el Catalogo de ejemplares arbóreos, arboledas y conjuntos singulares.

#### *Artículo 7.6.1*

En este precepto se deberá precisar el concepto del denominado estudio de incidencia ambiental y sus requisitos de tramitación al no regularse dicho estudio ni en la normativa urbanística ni en la ambiental.

### **TITULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES.**

#### *Artículo 8.1.1.*

Deberá corregirse la referencia errónea al número de plano que aparece en el apartado primero del artículo, al constatar que las áreas pertenecientes a la norma zonal 1 se encuentran grafadas en el plano nº 12 «Barrios. Clasificación, Calificación y Regulación del suelo y la edificación en suelo urbano.

Red viaria, alineaciones y rasantes». Igual precisión debe realizarse en relación con lo dispuesto en los artículos 8.1.9, apartado 1 y 8.2.1. En el art. 8.3.1 deberá hacerse mención al plano nº 12 referido, y al plano nº 5.

#### *Artículo 8.1.4*

En relación con el apartado 2, b) en el que se establece que «no se autorizarán composiciones, formas, materiales o colores que se juzguen disonantes con el entorno» se recomienda realizar una mayor concreción de la norma, de forma tal que se reduzca el excesivo margen de discrecional que la misma concede al Ayuntamiento (si bien es cierto que el límite se sitúa en la concordancia con el entorno), se aporte mayor seguridad jurídica y no se vulnere el carácter reglado que toda licencia posee. Dicha recomendación debe extenderse igualmente al contenido del artículo 8.4.4., párrafo 2 b).

#### *Artículo 8.1.12.*

Deberá suprimirse dicho precepto por innecesario y reiterativo, ya que las condiciones estéticas que en él se regulan ya se encuentran contempladas en un artículo anterior (artículo. 8.1.4) al que se remite el precepto comentado.

#### *Artículo 8.2.3.*

El apartado primero del precepto deberá completarse incorporando un inciso que precise el sometimiento de las áreas y edificaciones de esta norma zonal a la normativa existente sobre instalaciones y actividades ganaderas reguladas en el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre del Gobierno de Aragón.

En aras de perfeccionar la redacción de este precepto y otorgar una mayor concreción jurídica al mismo, se recomienda adicionar al apartado tercero del artículo un inciso final del siguiente tenor literal: «(...) a cuyo efecto, si se deben alterar las alineaciones, será preceptivo el Estudio de detalle, y para la urbanización, proyecto de urbanización o de obras ordinarias, según la entidad de la misma».

#### *Artículo 8.3.2.*

El apartado tercero de dicho precepto regulador de las condiciones particulares de la Norma Zonal 3 (edificación en vivienda unifamiliar) incluye las unifamiliares del antiguo polígono 11, denominadas Villa Isabel, dentro del Grado 5: Conjuntos, mientras que el plano nº 12 de Calificación, calificación y regulación del suelo, atribuye a estas viviendas el código 3.1, relativo a la edificación adosada, según se indica en el párrafo primero del artículo examinado, y no el código 3.5 que resultaría ser el adecuado conforme a lo dispuesto de las Normas Urbanísticas. En consecuencia, debe imponerse al planificador la obligación de resolver la contradicción detectada.

#### *Artículo 8.4.4.*

En aras de perfeccionar la regulación y comprensión del precepto, se recomienda incorporar a su texto la delimitación gráfica de las zonas en él descritas.

Asimismo se considera necesario ampliar la aplicación de las condiciones estéticas particulares contenidas en este precepto, incluido dentro de las Condiciones Particulares de la Norma Zonal 4, a los siguientes ámbitos:

—Zonas reguladas por esta norma zonal que se hallaban incluidas en la Delimitación «Conjunto Histórico Zona Colindante al Casco Histórico», llevada a cabo por el Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno de Aragón.

—Todas las parcelas que constituyen el frente al Coso Alto entre la calle Miguel Servet y los Porches de Galicia.

#### *Artículo 8.5.6.*

En el párrafo tercero de este artículo deberá justificarse y en

su caso, reducirse, la excesiva superficie máxima total de cien (100) metros cuadrados que el precepto establece para la construcción de elementos auxiliares de la edificación, no computables a efectos de edificabilidad; resultando necesario, asimismo, que se concrete y determine si dicha superficie es útil o construida.

#### *Artículo 8.7.1.*

En el apartado 2 deberá corregirse la referencia errónea que en el primer párrafo se hace a los cuatro grados que se distinguen en la norma zonal 7, así como a los cuatro códigos que se mencionan, por cuanto son cinco los grados relacionados y regulados tanto en este precepto como los siguientes.

#### *Artículo 8.7.2.*

En el apartado segundo, grado 5, deberá corregirse la referencia al uso comercial por el terciario, en cuanto aquél constituye una clase (a) del genérico uso terciario, tal como se desprende de la regulación contenida en el artículo 4.2.6.

#### *Artículo 8.7.5.*

Deberá aclararse la referencia a la «aprobación inicial definitiva» contenida en este precepto, dada la confusión que genera la utilización de dos conceptos que aluden a dos fases diferentes del procedimiento de aprobación de una plan general: aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno (artículo 41,2 de la L.U.A) y aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio o por el Consejo de Ordenación del Territorio, cuando se trate de un municipio capital de provincia o de un plan conjunto de varios municipios (artículo. 42,1 de la L.U.A).

#### *Artículo 8.7.9.*

En el apartado regulador del grado 1 deberá corregirse la referencia errónea al «porcentaje mínimo de ocupación» por la de «porcentaje máximo de ocupación».

#### *Artículo 8.7.11.*

Deberá resolverse la contradicción detectada entre la altura libre mínima de dos con cincuenta (2,50) metros que dispone dicho precepto para el grado 1 (párrafo tercero) y la señalada en el artículo 4.2.5, apartado 4,2 c) de tres metros (3 m.).

#### *Artículo 8.7.13.*

Se recomienda establecer un mínimo de diámetro de patio en el apartado primero de dicho precepto, al igual que se dispone en el apartado siguiente para las zonas de paso o almacenaje.

*Décimo.*—Respecto al Suelo Urbano contemplado en el plan general y a la vista del informe elaborado por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo, deben hacerse las siguientes manifestaciones:

#### *A) Clasificación del suelo urbano..*

1. «El suelo urbano (...) es una realidad física sustraída de la esfera voluntarista de la Administración» (sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 1994), de manera que su clasificación tiene carácter reglado como reiteradamente ha manifestado la jurisprudencia (por todas sentencias de 18 de diciembre de 1997) en función del cumplimiento de los requisitos que exige la Ley. Así, es el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el que define lo que por suelo urbano ha de entenderse, sin perjuicio del desarrollo de este precepto que, dado su carácter básico, ha efectuado el artículo 13 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Los criterios a los que se atiende para clasificar el suelo urbano son dos: el criterio de la transformación del suelo, que partiendo de su estado natural



llega a convertirse en soporte apto para la urbanización y el criterio de la consolidación que atribuye al suelo la condición de urbano por razón de la consolidación del área en la que se integra.

Según el criterio de la transformación, el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, afirma que tendrá la consideración de suelo urbano «el suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica...». Sobre esta determinación, que tiene el carácter de norma básica, el artículo 13.a) de la Ley urbanística aragonesa recoge algunas matizaciones como la de eliminar la expresión «como mínimo», la de añadir que el acceso rodado «esté integrado en la malla urbana», así como la necesidad de que los servicios mencionados sean «... de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir». Además, y dentro de este mismo criterio de la transformación, se incluye el supuesto de idéntico tenor recogido en el apartado b) del artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, y en el apartado c) del artículo 13 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, relativo a «los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo».

Por otro lado tenemos el criterio de la consolidación, conforme al que el mismo artículo 8 de la legislación básica estatal apunta que se adquiere también la condición de suelo urbano «...por estar consolidado por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística», lo que conlleva una remisión directa al artículo 13.b) de la Ley urbanística de esta Comunidad Autónoma, del siguiente tenor: «los terrenos que el Plan General incluya en áreas consolidadas por la edificación en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior».

2. Dichos criterios tienen carácter alternativo, de forma que basta con el concurso de los exigidos según uno de ellos, no siendo necesario el de ambos, según indica, entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1984 (Ar. 4657).

En consecuencia, y de acuerdo con lo expuesto, la clasificación del suelo urbano tiene carácter reglado (STS de 18 de diciembre de 1997, Ar. 8855). Así lo ha manifestado el Tribunal Supremo desde un primer momento, al afirmar que «la clasificación de un terreno como suelo urbano depende del hecho físico de la urbanización o consolidación de la edificación (...) de suerte que la Administración queda vinculada por una realidad que ha de reflejar en sus determinaciones clasificatorias. Así lo declara reiteradamente la Jurisprudencia (...) subrayando que la clasificación de un terreno como suelo urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador, sino que debe ser definido en función de la realidad de los hechos -Sentencias de 27 de enero y 30 de diciembre de 1986 y 26 enero, 7 febrero y 19 y 29 mayo 1987-. La definición, con rango legal del suelo urbano constituye, pues un límite de la potestad de planeamiento, tanto cuando ésta se actúa ex novo como cuando opera por vía de revisión o modificación (...)» (STS 30 de junio de 1987).

Dicha doctrina ha sido ratificada, entre otras, por la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1997, introduciendo la expresión ya clásica de «la fuerza normativa de lo fáctico» y la Sentencia de 18 de diciembre de 1997, que, en unificación de doctrina determina claramente la ilegalidad de considerar urbano el suelo que no reúna los requisitos que exija la Ley, lo que ha sido expresado en sentencia de 16 de diciembre de 1998 en el sentido siguiente: «no es, pues, aceptable la tesis de posibilidad de la existencia de suelo urbano no urbanizado, no pudiendo clasificar Normas Subsidiarias o con Plan General, como suelo urbano, sino aquel que

verdaderamente lo es, de acuerdo con los criterios legales antecitados».

3. Con independencia de que la condición urbana se alcance por uno u otro de los criterios indicados, cabe distinguir dentro de la clase de suelo urbano, y así lo hacen el art. 14 de la Ley 6/1998 y el art. 14 de la Ley Urbanística aragonesa, dos categorías: el suelo urbano consolidado y el no consolidado. Dicha diferenciación viene determinada, no por el grado de edificación que radique en una u otra categoría de suelo, sino por su nivel de urbanización, situación de la que se hace derivar un estatuto de propiedad diferente.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 14 de la Ley Urbanística de Aragón, «tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior. Todo el suelo urbano restante tendrá la consideración de suelo urbano consolidado».

En consecuencia, y a tenor de lo dispuesto en tanto en la normativa estatal como autonómica, se puede concluir que el suelo urbano consolidado estará formado por solares o bien, por terrenos que pueden llegar a alcanzar esta condición mediante una pequeña actividad urbanizadora, correspondiendo la categoría de suelo urbano no consolidado al suelo urbano que se encuentra sometido a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior (art. 14, 2 L.U.A.).

En ambos casos, los propietarios del suelo estarán sujetos a los derechos, deberes y obligaciones que la Ley aragonesa establece en los artículos 16, 17 y 18, en concordancia con el art. 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

4. En virtud de lo expuesto, y una vez examinado el documento completo de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, cabe concluir la existencia de determinadas deficiencias que afectan al concepto mismo de suelo urbano definido en el artículo 13 de la Ley Urbanística aragonesa, artículo 8 de la Ley 6/1988, de 13 de abril, Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y en el artículo 3.2.1 de las Normas Urbanísticas incorporadas en el documento de Revisión del Plan General.

5. En efecto, de conformidad con lo expuesto en el informe técnico emitido por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo, existen determinados suelos que han sido clasificados como urbanos sin que aparezca suficientemente justificado en el documento de Memoria incorporado en el Plan General que los mismos reúnen todos los requisitos expresamente mencionados y exigidos por la legislación urbanística anteriormente referida.

Ello se observa en la clasificación de suelo urbano de ocho ámbitos, denominados por el Plan General como barrios rurales, que considerados de forma autónoma, incumplirían claramente el límite señalado en el artículo 13 b) de la Ley Urbanística aragonesa, al superar la superficie de suelo urbano no consolidado por la edificación el tercio de suelo urbano total permitido por la ley. Dichos barrios son Apiés, Fornillos, Bellestar del Flumen, Tabernas del Isuela, Buñuales, Cuarte, Banariés y Huerrios.

A tal respecto, debe indicarse que la Jurisprudencia, resumiendo en la Sentencia de 26 de septiembre de 1986, ha manifestado reiteradamente que «la clasificación de un terreno como suelo urbano depende del hecho físico de la urbanización o consolidación de la edificación (...) de suerte que la Administración queda vinculada por la realidad que les dé reflejo en sus determinaciones clasificatorias. Así lo declara reiteradamente la Jurisprudencia al aplicar dichos preceptos -SS de 29 de febrero de 1984, 19 de julio de 1985, etc- subrayando que la clasificación de un terreno como urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador, sino que

debe ser definida en función de la realidad de los hechos». Y es precisamente esta realidad la que debe configurar la procedencia o no de atribuir a unos suelos la clasificación de urbanos, ya sea atendiendo al criterio de la transformación o al de consolidación.

La aplicación de este segundo criterio exige que el planificador delimite las áreas que permitan determinar lo que es o no suelo urbano y, por lo tanto, comprobar que el porcentaje de suelo urbano no consolidado por la edificación no excede del porcentaje permitido por el artículo 13 b) de nuestra ley urbanística. Como ha señalado el Tribunal Supremo, dichas áreas o espacios «no son los que quiere diseñar el interesado, ni los que idea un perito, ni los que se invente la Sala de Justicia, sino que ha de ser los diseñados por el Plan (...). Esta función del Plan tiene el límite de no poder dibujar áreas que no estén consolidadas por la edificación en sus dos terceras partes» (STS 4 de febrero de 1999 y 6 de marzo de 1997).

La ausencia en el documento de Plan General -y más concretamente, en la Memoria- de una justificación de la clasificación como urbanos de los suelos no consolidados de los referidos barrios rurales, motivó que por parte del Director General de Urbanismo, a propuesta de los servicios técnicos del Consejo de Ordenación del Territorio, en uso de las atribuciones que para la instrucción de los procedimientos de su competencia ostentan conforme a lo establecido en el artículo 23 del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, de la Diputación General de Aragón, se requiriese a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Huesca que concretasen y aportasen al expediente la justificación de los criterios de clasificación del suelo urbano del término municipal de Huesca, con especial atención a los barrios rurales, con objeto de hacer posible un pronunciamiento fundado del Consejo de Ordenación del Territorio.

Tal es la razón de la incorporación al expediente del documento técnico titulado «Justificación de la clasificación de suelo urbano del término municipal de Huesca en el documento de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca» de fecha abril 2003, suscrito por el Jefe de Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Huesca y los técnicos responsables del equipo redactor, en el que, además de hacer constar que un cómputo de la totalidad del suelo urbano del término municipal de Huesca, indica que la superficie de suelo urbano consolidado es superior a las dos terceras partes que exige la ley (72,93 %), especifica los tres ámbitos territoriales en que se ha dividido la totalidad del suelo urbano clasificado en el Plan General a los efectos de realizar el cómputo de esta clase de suelo en su categoría de no consolidado. Dichos ámbitos o áreas (norte, sur y centro) aparecen delimitados por distintos sistemas generales de comunicación que conforman unidades funcionales de planeamiento, siendo éste un criterio racional para proceder a la acreditación de la consolidación que la ley urbanística preceptúa.

En todos estos ámbitos, tal como se desprende de la justificación numérica aportada y del propio informe de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo, se cumple el porcentaje legal de dos tercios de consolidación de la edificación exigido en el artículo. 13 b) de la L.U.A: 79,28 % en ámbito norte, 67,78 % en el ámbito sur y 99,03 % en el ámbito centro.

En consecuencia, y atendiendo a los datos remitidos, no cabe sino considerar justificada el área que va a permitir otorgar a los barrios rurales mencionados la consideración de suelos urbanos por estar efectivamente consolidados en sus dos terceras partes. No obstante, será necesario que tal justificación se incorpore en el Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca y más concretamente, en la Memoria, por ser éste un documento justificativo y explicativo en el que la Administración planificadora expo-

ne los fines y objetivos que persigue, la ordenación elegida y la justificación de las distintas decisiones adoptadas que se plasman en el resto de la documentación integrante del Plan General, como las Normas Urbanísticas y los planos.

Por ello, y aún admitiendo como válida y conforme a derecho la justificación aportada en relación con la clasificación como suelo urbano de los referidos barrios rurales, deberá prescribirse su necesaria incorporación al documento de Memoria del futuro Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.

6. Asimismo, deberá clasificarse como suelo urbano consolidado el ámbito APE 20-01 (Plaza De Santa Clara), dada la urbanización existente en la zona, la innecesidad de proceder a la reforma urbanística propuesta, la nueva ordenación que se detallará en el epígrafe siguiente, relativo a la Calificación y Ordenación del Suelo Urbano, la posible vinculación singular a una sola finca, sin distribución equitativa con otras, con una edificabilidad inferior a la del entorno y sin previsiones económicas en el documento de Estudio Económico-Financiero.

7. En cuanto al Área de Planeamiento Remitido APR 29-01 (que deberá denominarse APR 24-01 según se expondrá en el epígrafe siguiente relativo a la calificación y ordenación del suelo urbano) deberá clasificarse como suelo urbano no consolidado (tal como aparecía en el primer documento de aprobación provisional) al ser un ámbito que, como los restantes de su entorno, no ha completado su urbanización, y carecer de los servicios necesarios que la ley Urbanística exige para otorgar la clasificación de suelo urbano consolidado (artículos 13 y 14)

8. En cuanto al resto de los suelos clasificados como urbanos por el Plan General, en sus correspondientes categorías de consolidado y no consolidado, no cabe realizar precisión alguna, estimándose correcta la clasificación y categorización atribuida a los distintos suelos.

#### B) Calificación y Ordenación del suelo urbano.

1. Una vez atendida la clasificación del suelo urbano, en tanto que técnica de categorización de éste según su destino urbanístico básico, el paso siguiente es atender tanto a la calificación como a la ordenación del suelo urbano, al ser ésta una de las principales determinaciones que el propio Plan General ha de contener, según se expresa en los artículos 33 y siguientes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, complementada con las determinaciones de los artículos 32 y 33 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios (que se corresponde con el artículo 29 del Reglamento de Planeamiento, aprobado mediante Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en sus diferentes apartados).

Así, en lo que respecta a la calificación del suelo urbano, es el apartado a) del mentado artículo 33 el que apunta la necesidad de que el Plan General contenga la «calificación urbanística, indicando las correspondientes delimitaciones y superficies». Dicha calificación podría definirse, con carácter general, como la decisión pública, contenida en el Plan, sobre el posible destino urbanístico del territorio mediante la fijación concreta de la clase de uso y destino que corresponde a cada porción de suelo, así como la volumetría de la edificación permitida en cada caso. Es decir, supone la subdivisión de las diferentes clases de suelo en zonas para la asignación de diferentes y específicos aprovechamientos urbanísticos de forma que supone completar la ordenación del territorio, ya que en tanto no se especifica el uso del suelo, éste no está ordenado.

Pero así como la clasificación, supone la inclusión de todos los terrenos del término municipal en alguna de las clases predeterminadas por la legislación urbanística, la calificación responde a criterios de pura discrecionalidad técnica y no tiene espacios cerrados, pues cumpliendo los estándares mínimos fijados por la legislación, el planificador es libre de asignar casos e intensidades. Así lo ha reconocido la jurisprudencia, por ejemplo en sentencia del Tribunal Supremo de fecha 11 de febrero de 1991 en la que se afirma que «la clasificación y la calificación de los terrenos están regidas por criterios distintos y así si la primera es una operación que aparece sujeta a una técnica de *numerus clausus*, la segunda se inspira por el contrario en un sistema de *numerus apertus* sin tipificación legal de categorías: es la imaginación del planificador la que inventa los tipos tanto en su denominación como en su contenido (...) siempre, naturalmente, dentro de los límites de la racionalidad que impone el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos». En esta misma línea se inserta también la sentencia de 21 de enero de 1992.

2. Por lo que respecta a la ordenación urbanística del suelo urbano, es decir, a las determinaciones que específicamente ha de prever el plan general en el suelo urbano, que se enumeran en los artículos 33 a 35 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, complementadas con las disposiciones de los artículos 32 y 33 del vigente Reglamento de Planeamiento (artículo. 29 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), ha de ser completa y detallada. Esta exigencia de detalle hace innecesaria, en principio, la aprobación de otro escalón inferior de planeamiento que desarrolle las determinaciones del plan general (como ha señalado el TS en sentencia de 25 de abril de 1997) ya que en este tipo de suelo el plan general funciona como un estudio de detalle (sentencia de 25 de marzo de 1997). Ello no empece que si el plan no contiene la delimitación precisa de tales determinaciones, limitándose a establecer genéricamente, por ejemplo, una zona edificable, de espacios libres o de viario, no sea necesario, para conceder las licencias de edificación, la aprobación previa de un Plan Especial o de estudio de detalle y, en su caso, proyecto de urbanización. Así lo reconoce también el Tribunal Supremo en sentencia de 19 de junio de 1995.

Esta ordenación se concreta por la norma urbanística en los preceptos mencionados, en los que se hace referencia a que el plan habrá de contener la delimitación de perímetros de suelo urbano; la concreción de las áreas en las que se prevean operaciones de reforma interior; la asignación pormenorizada de usos a las diferentes zonas, sin que pueda dejarse su determinación a instrumentos ulteriores (sentencia de 25 de marzo de 1997); delimitación de la estructura general y orgánica del territorio; sistemas generales; delimitación de uno o varios núcleos históricos tradicionales, etc. Pues bien, gran parte de todas estas determinaciones que integran lo que hemos denominado ordenación del suelo urbano, quedan englobadas dentro de la esfera de la discrecionalidad técnica propia del planificador, sometida, como ya se ha dicho, a las limitaciones inherentes al principio de interdicción de la arbitrariedad.

3. Dado que la potestad planificadora se configura como esencial y profundamente discrecional (sentencia de 21 de septiembre de 1993), lo que resulta de perfecta aplicación a la calificación y ordenación del suelo urbano, no cabe sino reconocer a la Administración un amplio margen de libertad para determinar la forma en que ha de quedar ordenado el suelo y cuáles vayan a ser los destinos de los inmuebles. No obstante, cualquier opción elegida, ha de atender necesariamente a la satisfacción del interés general, que supone primar la adecuada ordenación territorial sobre los intereses particulares.

Esta llamada «discrecionalidad técnica» del planificador no está sin embargo, exenta de control. Así, el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, órgano legitimado en el

artículo 42.1 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, para dictar el Acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, podrá entrar a conocer íntegramente este documento dentro del respeto al principio de autonomía municipal, en los términos y con las limitaciones que ya se han explicado suficientemente con anterioridad.

A estas consideraciones únicamente debe añadirse una referencia a las concretas técnicas a través de las que puede ejercerse tal control de la discrecionalidad del planificador y que podrían reconducirse a las siguientes:

\* Control a través de los hechos determinantes, que en su existencia y características escapan a toda discrecionalidad, ya que son tal y como la realidad los exterioriza, de forma que la Administración no puede alterarlos aunque tenga facultades discrecionales para su valoración. En consecuencia, la decisión planificadora debe guardar coherencia con los hechos, de suerte que cuando se aprecie una discordancia en este punto o una desviación de los criterios generales del plan se sobrepasan los límites de la discrecionalidad (sentencia del Tribunal supremo de 16 de junio de 1989).

\* El enjuiciamiento a través de los principios generales del derecho (admitido por copiosa jurisprudencia entre las que se destacan las sentencias de 22 de septiembre de 1986; la de 18 de julio de 1988; 22 de diciembre de 1990; 11 de febrero de 1991; 20 de enero de 1992 y 15 de marzo y 21 de septiembre de 1993), que informan todo el ordenamiento jurídico y también la norma habilitante para el ejercicio de la potestad discrecional de donde deriva la actuación sometida a control. De entre estos principios destaca el de congruencia o armonía del ordenamiento jurídico, el de proporcionalidad (expresamente atendido en sentencia de 29 de noviembre de 1989), el principio de igualdad (considerado en sentencias de 2 de enero de 1992 y 8 de junio de 1998) y el de coherencia con el propio plan y los criterios de planificación, principio de racionalidad (previsto en sentencias de 20 de marzo y 8 de octubre de 1990 y 21 de septiembre de 1993).

\* Control a través de la técnica de la desviación de poder, que se produce en el ejercicio de potestades administrativas para fines distintos de los establecidos por el ordenamiento jurídico al reconocerlas, sean estos fines públicos y legales o particulares e ilegales (sentencias de 24 de mayo de 1986; 11 de noviembre de 1983 y 14 de julio de 1995).

4. Realizadas las precedentes consideraciones jurídicas de carácter general y tomando en consideración las motivaciones y apreciaciones que se incluyen en el informe de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo emitido en relación con el suelo urbano clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, se considera necesario establecer las siguientes prescripciones y suspensión que afectan a distintos ámbitos de suelo urbano clasificados por el Plan General: Areas de Planeamiento Incorporado (API), Areas de Planeamiento Específico (APE) y Areas de Planeamiento Remitido (APR).

a) Deberá ampliarse en el documento de Memoria Justificativa integrante del Plan General la justificación de la asignación de intensidades de uso y los distintos aprovechamientos medios fijados en las correspondientes fichas de las Areas de Planeamiento Específico (APE) y Remitido (APR), en relación a su situación territorial y al equilibrio de beneficios y cargas urbanísticas. Ambas determinaciones constituyen una exigencia contemplada en el artículo 35 de la Ley Urbanística, cuya efectiva cumplimentación exige una justificación debida y suficiente que permita a la Administración autonómica, dentro de las técnicas de control de la discrecionalidad expuestas, determinar si la decisión adoptada resulta o no arbitraria y por ende, decidir si procede el mantenimiento de la misma o su modificación.



b) En relación con las Areas de Planeamiento API 24-01 y APR 29-01 que recogen las determinaciones de la Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca en el Polígono 29, tal como se dispone expresamente en la correspondiente ficha de ordenación, será necesario que se cumplieren las condiciones impuestas en el informe favorable emitido por el Consejo de Ordenación del Territorio en sesión celebrada el 15 de octubre de 2002 en relación con el referido expediente de modificación aislada (SAU 14/2002), incorporándose tanto en los planos como en las fichas de ordenación integrantes del documento de Plan General objeto de aprobación. Dichas condiciones o requisitos exigidos en dicho acuerdo, hacen referencia a la necesidad de completar la documentación con los planos de las redes de servicios existentes y proyectadas, con las rasantes y con las bandas de aparcamiento situadas al este de la Avenida de Monegros; así como a la obligación de fijar, en relación con el ámbito remitido a Estudio de Detalle, los criterios para el establecimiento de viales y suelo dotacional público.

Asimismo, y sin perjuicio de señalar la necesidad de otorgar a dichos suelos la clasificación de suelo urbano no consolidado (tal como se ha expuesto en el epígrafe anterior) y de corregir en planos la referencia a la categoría APR 29-01 por haber sido excluida del Texto Unificado de Plan General sometido a aprobación, se recomienda denominar al ámbito APR 29-01 como APR 24-01 de acuerdo con la nomenclatura del nuevo Plan, incorporando su ficha correspondiente en el Tomo II de las Normas Urbanísticas. Fichas, en la que se deberán hacer constar los criterios mencionados para el establecimiento de viales y suelo dotacional público.

c) En la ficha correspondiente al Area de Planeamiento Específico APE 27-01 contenida en el Tomo II de las Normas Urbanísticas deberá rellenarse la casilla referida a la determinación del aprovechamiento medio, aunque sea el resultante del Convenio que se cita en el apartado de «Observaciones», al ser ésta una determinación exigida en el artículo 34 d) de la Ley Urbanística aragonesa, cumplimentada en las fichas de las restantes Areas de planeamiento.

d) En el ámbito referido al Area de Planeamiento Específico 20-01 (Plaza de Santa Clara), consecuentemente con lo manifestado en el punto 6 del apartado relativo a la clasificación de suelo urbano, y en aplicación de las técnicas de control de la discrecionalidad expuestas en el encabezamiento de este apartado, se procederá a una nueva ordenación del ámbito, de forma que la configuración volumétrica de la plaza de Santa Clara venga determinada por un cierre espacial en su lado este, que ayude a su percepción como plaza y no como un mero ensanchamiento de viario. Como se indica en el informe de los Servicios Técnicos dicha solución puede materializarse respetando la actual alineación, reduciéndose la cesión y con su inclusión en la categoría de suelo urbano, o bien, acudiendo al mecanismo de la expropiación.

e) En el ámbito de Planeamiento Remitido APR 23-01 se deberá reconsiderar el uso industrial asignado habida cuenta de las transformaciones existentes en el entorno (Cuartel de Alfonso I, etc.), de la tendencia clara e inevitable de la ciudad hacia una transformación de todos los usos industriales desplazándolos de dentro de la misma y la diversidad de usos alternativos contemplados en la ficha correspondiente al Area, asignando a dicho ámbito cualquiera de los contemplados, ya sea un uso residencial o cualquiera de los usos terciarios o tecnológicos claramente compatibles, con incorporación de zonas verdes de protección, con el tejido residencial y coherentes con las transformaciones en el entorno de la estación intermodal. En todo caso, y dado que la implantación de uso industriales en el área referida supondría una prolongación innecesaria del proceso urbano y un freno a la propia dinámica de la ciudad conducente a la transformación de los usos

industriales, se estima necesario, para el supuesto de mantener el uso propuesto, aportar una motivación suficiente que justifique la decisión adoptada por el planificador. Por todo ello, procede la suspensión de la presente Area.

f) En el Area de Planeamiento Específico APE 19-04 (suelos de la Cámara de Comercio y convento de Santa Clara) deberá aclararse la ordenación de la manzana sita en el S.E del ámbito, que se encuentra calificada con la norma zonal 4.2, al efecto de determinar si la alineación interior a patio grafiada en los planos pudiera identificarse como un fondo de ático y consecuentemente, corregir la contradicción existente con el texto de la ficha incorporado en el apartado Observaciones en el que se dispone lo siguiente: «(...) no obligándose en ésta el retranqueo del ático en las fachadas a patio de manzana». Asimismo, deberá incorporarse en la casilla referida a la norma zonal que forma parte de la ficha de ordenación correspondiente al área, la mención expresa de la norma zonal 4.1 que se introduce en la última ordenación, junto con las ya expresada de 4.2 y 5.

Igualmente se recomienda definir la alineación de la parcela del convento con la plaza de Santa Clara en función de la configuración regular de ésta, pudiendo la organización del tráfico admitir diversas soluciones de incorporación a la calle Cabestany.

g) En relación con la ordenación del Area de Planeamiento Específico APE 14-03 (Lanuzá) se considera necesario modificar el trazado de la nueva alineación fijada para la calle Perena, de anchura variable, según se observa en los planos, por resultar más racional un trazado paralelo a la alineación consolidada en el lado opuesto, al ser ésta una alternativa menos gravosa para los particulares, que, además, no incide en la capacidad del tráfico. Las aceras existentes que se mantienen como tales no se incluirán en el ámbito, sin perjuicio de las obras de reposición de aceras que pudieran imponerse como condición de las licencias.

h) De conformidad con lo expresado en el informe emitido por el Departamento de Cultura y Turismo ya mencionado en el precedente fundamento jurídico relativo a las Normas Urbanísticas, deberá procederse a modificar la calificación como Area de Planeamiento Específico (APE 14-02) otorgada al ámbito en el que se ubica el edificio de la antigua cárcel de Huesca por la de Area de Planeamiento Remitido (APR), al existir expediente de declaración como Bien de Interés Cultural incoado por silencio administrativo, actualmente pendiente de resolución.

i) Asimismo, deberá subsanarse la omisión de una calificación concreta detectada en una parcela situada al extremo N.E. del polígono 30 (INUR) junto a una parcela de uso administrativo, respecto de la que se recomienda otorgar una zonificación de zona verde o espacios libres, dada la carencia observada en éste ámbito.

j) Por último, y en relación con cada una de las fichas correspondientes a las distintas Areas de Planeamiento, se recomienda adjuntar una ficha gráfica con las determinaciones de los planos reproducidas a escala conveniente, al efecto de facilitar la comprensión del planeamiento con la sola consulta de las mismas.

*Undécimo.*—En cuanto a las previsiones que el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca contiene sobre el Suelo Urbanizable, y a la vista del informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General de Urbanismo, deben hacerse las siguientes consideraciones:

1.—La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, ha configurado la categoría de Suelo Urbanizable como residual, esto es, definiéndola negativamente respecto a las otras dos grandes categorías existentes de suelo. Así el Suelo Urbanizable es aquél que no tiene la condición de Urbano por no disponer de los servicios o de la edificación



suficiente, o por no haber sido urbanizado conforme al Plan; tampoco tiene la condición de no Urbanizable por la que merezca ser preservado del proceso urbanizador conforme a los criterios del artículo 9 de la citada Ley, perdiendo así el carácter discrecional que la configuración legal anterior le otorgaba al remitir de una u otra manera al Planeamiento la positivación de esta categoría (STS de 13 de noviembre de 1990, AR. 8823, STS de 11 de junio de 1992, AR. 5079, STS de 14 de abril de 1993, Ar. 2607, entre otras).

En el espíritu de la configuración del Suelo Urbanizable, tal como se contiene en la Exposición de Motivos de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, subyace facilitar el aumento de oferta de suelo susceptible de ser urbanizado, sin que ello signifique la imposición de urbanizarlo, sino simplemente posibilitarlo en los términos que establezca la legislación urbanística y el Planeamiento aplicable. Es la propia Exposición de Motivos la que sugiere un cierto orden temporal en el proceso de transformación del suelo urbanizable (la transformación se podrá ejercer desde el momento en que el planeamiento general haya delimitado los correspondiente ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo), que se confirma posteriormente en el articulado cuando regula los derechos y deberes de los propietarios de este tipo de suelo, lo cual permite deducir dos categorías de Suelo Urbanizable, el delimitado ya por el planeamiento general, y el no delimitado, sujeto a una menor presión urbanística, si bien con la flexibilización temporal en cuanto a su transformación introducida por el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio.

2.—En desarrollo de la legislación estatal y bajo los criterios mencionados, la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de nuestra Comunidad Autónoma, asume el concepto de Suelo Urbanizable de la legislación estatal, si bien, recogiendo explícitamente las categorías de Suelo Urbanizable Delimitado, cuya urbanización es prioritaria de acuerdo con el Plan, con el ánimo de garantizar un desarrollo urbano racional, y la de Urbanizable no Delimitado para el resto, estableciendo su régimen en el Capítulo IV del Título Primero.

En cuanto a las determinaciones que el Plan General de Ordenación Urbana debe contener respecto de los suelos clasificados como Urbanizables en las dos categorías citadas, hemos de atender al contenido de los artículos 37 y 38 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, de forma que su futuro desarrollo, mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial, se realice en los términos de los artículos 44 a 53 de esta Ley (que regulan estos instrumentos de planeamiento) complementados con las disposiciones de los artículos 67 y siguientes del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero.

3.—Una vez considerado el marco legal aplicable al Suelo Urbanizable que la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca debe observar, y a la vista del informe emitido por los servicios técnicos de la Dirección General de Urbanismo, es necesario hacer un análisis de las determinaciones que el plan hace respecto a esta clase de suelo, sin perjuicio de las ya realizadas sobre las normas urbanísticas propias de esta clase de suelo (Capítulo 3.3 de las Normas Urbanísticas), siguiendo los criterios generales que habilitan al órgano autonómico competente para aprobar definitivamente el Planeamiento General, que ya han sido reiteradamente expuestos.

4.—La primera referencia ha de versar sobre la inexistencia en el Plan General de Huesca de Suelo Urbanizable delimitado. Todo el suelo urbanizable previsto en el Plan General pertenece a la categoría del no delimitado, lo que no supone una traba para su aprobación. El artículo 27.1 precisa así que

el Plan General podrá distinguir las categorías de suelo urbanizable delimitado y no delimitado asignando la primera categoría (párrafo segundo) a aquellos sectores que se consideren prioritarios para garantizar un desarrollo urbano racional. Puesto que no se delimita ninguno de estos sectores, todo el suelo urbanizable de la ciudad de Huesca tiene la condición de no delimitado en aplicación del inciso final artículo 27.2 de la LUA.

En la medida en que la delimitación de sectores que se consideran prioritarios para garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad es una cuestión que forma parte de la esfera de discrecionalidad correspondiente al Ayuntamiento de Huesca, no puede oponerse prescripción alguna en el Acuerdo de aprobación definitiva, toda vez que el desarrollo de la ciudad aparece justificada de forma suficiente en consideración a la existencia de suelo urbano no consolidado pendiente de desarrollo con capacidad para los próximos 13 a 20 años, según se justifica en el informe técnico.

5.—Sobre el área 21 de Suelo urbanizable no delimitado (Carretera de Sariñena), ubicada a ambos márgenes de la citada carretera autonómica (A-131), debe concluirse la suspensión de su aprobación definitiva hasta tanto se proceda a una delimitación más racional de su ámbito y se justifique de forma suficiente el desarrollo del régimen de usos que le es de aplicación y se justifique su concordancia con el modelo urbanístico que presenta el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.

Los motivos de esta suspensión aparecen claramente detallados en el informe evacuado por los servicios técnicos de la Dirección General de Urbanismo, que en resumen son los siguientes: 1) en primer lugar, se considera que el uso «industrial agrícola» que tiene asignado con la finalidad de consolidar y potenciar las instalaciones existentes, carece de un desarrollo normativo suficiente similar al de otros usos contemplados en el Plan General. 2) En segundo lugar, el área presenta una delimitación claramente irregular que no se ajusta a criterios racionales de desarrollo en corredores viarios, conforme a la que debería presentar corredores paralelos a las líneas de la carretera (como ocurre en otras áreas de suelo urbanizable de este mismo Plan); además esa irregularidad se ve acrecentada porque se incluyen en el área amplios espacios de terreno en los que no se ha iniciado actuación alguna, lo que es incoherente con la finalidad perseguida de consolidar y potenciar las instalaciones existentes. 3) Tampoco se ajusta al modelo de desarrollo de la ciudad previsto por el Plan General puesto que no justifica su compatibilidad y coherencia con los suelos urbanos no consolidados próximos, que tienen asignado uso residencial; pero además inicia una extensión hacia el sur del desarrollo de la ciudad que no está contemplada en el modelo de planeamiento, pero que podría ser inducida por el futuro trazado de una ronda sur; además, en función de esta posible opción de futuro, tampoco tiene asignado ningún índice de sistemas generales en previsión de que pueda afectarle el posible trazado de esa ronda sur o cualquier otra actuación viaria.

6.—En el Área 20, ciudad del transporte, se prescribe que se fije como criterio para su desarrollo que las zonas verdes del sector o sectores en que el área se delimite ubiquen sus zonas verdes y espacios libres (a modo de pantalla) en su límite con el Suelo No Urbanizable Especial de protección de masas forestales naturales, situada al sudoeste del área.

La razón de esta prescripción radica en la consideración de que resulta mucho más coherente y racional ante las condiciones tan dispares que presentan las dos zonas limítrofes de suelo, de forma que con esta previsión se evita la degradación de un ámbito de suelo al que el Plan General reconoce un valor susceptible de protección (que motiva su clasificación como no urbanizable especial) y que de otra forma podría verse seriamente afectado.

7.—En los antiguos polígonos 35, 42 y 44, que en anterior Plan General de Huesca aparecían clasificados como suelo urbanizable de uso residencial e industrial respectivamente, se ha producido una desclasificación en parte o en todo de estos suelos que han pasado a la consideración de no urbanizables. Dados los criterios de clasificación del suelo no urbanizable previstos en el artículo 19 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en función de la concurrencia de unos valores, debidamente acreditados, debe quedar justificado, de forma suficiente el cambio en la consideración de estos suelos que, de ser de uso residencial e industrial, han pasado a estar afectados por unos valores que determinan su consideración como no urbanizable.

8.—Finalmente, y tal y como se hace constar en el informe de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo, respecto a la justificación de los criterios para el desarrollo del suelo urbanizable no delimitado, pese a considerar que el enunciado de la memoria puede ser suficiente, parece recomendable ampliar el contenido de ese documento justificando de forma más pormenorizada la aproximación numérica efectuada, de forma que sirva de justificación de las diferencias de aprovechamientos urbanísticos o edificabilidad y de cargas en cada una de las áreas.

*Duodécimo.*—A la vista de las determinaciones que contiene el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca sobre Suelo No Urbanizable, dejando al margen las cuestiones que sobre él se contemplan en las normas urbanísticas, y a la vista del informe técnico evacuado tanto por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo, como por la Dirección General de Medio Natural, deben hacerse las siguientes consideraciones:

1. En conformidad con el régimen básico establecido en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y sobre todo desde su modificación mediante Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, el suelo no urbanizable ha dejado de ser una clase residual de suelo cuya delimitación está determinada por los terrenos que no han sido incluidos en las otras clases de suelo, sino que, ahora, el no urbanizable ha de ser positivamente delimitado en atención a los valores susceptibles de protección y características de que sea portador.

Sobre esta base, el artículo 9 de la mencionada Ley 6/1998, de 13 de abril, ordena los terrenos que «tendrán la condición de suelo no urbanizable», distinguiendo dos categorías: por un lado los que «deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección» de los que el precepto enumera y, por otro lado, los que «el planeamiento general considere necesario preservar» también por una serie de valores que allí se mencionan. De ello puede deducirse que todos esos suelos en los que concurren los valores correspondientes debidamente justificados deben ser clasificados (el encabezamiento del artículo así lo exige y abarca todas las tipologías) como suelo no urbanizable. La diferencia estará en que para los del apartado primero la justificación del valor ya viene dada por las condiciones apuntadas, mientras que los del apartado segundo serán los que el planificador considere conveniente, lo que no excluye la asignación de un valor debidamente justificado; es decir, para incluir un terreno en la segunda regla del precepto hay que motivar justificadamente la concurrencia del pretendido valor sobre el suelo de que se trate, de forma que, según Martín Rebollo «si ésta es suficiente, si hay una valoración legítima en juego, será difícil que el criterio y la interpretación municipal pueda ser sustituida por los tribunales en vía de recurso» sobre todo partiendo de la base de que el municipio tiene tras de sí «el principio inspirador de la autonomía local y, en su concreción, la opción política de la ciudad que quiere».

La ley Urbanística de Aragón, en su artículo 19, concordante con el artículo 9 de la ley estatal, establece los criterios los que debe utilizar el planificador a la hora de definir en un concreto territorio qué suelos merecen la clasificación de no urbanizable en el planeamiento general, criterios que se articulan en una doble concurrencia de circunstancias.

a) En primer lugar, deberán incluirse en esta clase de suelo, aquellos terrenos que, con independencia del planeamiento general y previamente a él, ya están sometidos a un 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 a sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Como puede observarse, el margen de discrecionalidad del planificador en este supuesto es nulo, careciendo de toda capacidad decisoria para clasificar el suelo no urbanizable al quedar obligado («que deban incluirse», dice el tenor literal de la ley) a clasificar como suelo no urbanizable aquellos terrenos sometidos a un régimen especial de protección por planeamiento territorial o legislación sectorial.

b) En segundo lugar, deberán incluirse los terrenos que el Plan General considere necesario preservar por su valor paisajístico, ambiental, cultural, agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, o que considere inadecuados para el desarrollo urbano.

2. El art. 20 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, distingue en el suelo no urbanizable las categorías de suelo no urbanizable genérico y especial. De conformidad con tal categorización el Plan General debe contener el régimen de protección diferenciada de los terrenos incluidos en ellas, indicando las actividades prohibidas, con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de todos los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos (artículo 36 a) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística). Igualmente deberá señalar las actuaciones y usos previstos o que puedan ser autorizados, con establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas de los mismos (artículo 36 b) de la misma).

Al atribuir los regímenes de protección y uso el planificador queda condicionado por la legislación especial, pero fuera de lo determinado por esta, su concreción debe realizarse en el ejercicio de la discrecionalidad municipal, ampliamente reconocida en la actividad planificadora, si bien, sin rebasar en ningún caso los límites de la racionalidad que impone el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, debiendo en todo momento actuar bajo la observancia de los Principios Generales del Derecho como principios rectores e inspiradores de todo el ordenamiento jurídico, incluido por tanto el urbanístico, límites que de acuerdo con lo expuesto en este informe justifican el control de la discrecionalidad en la calificación del Suelo no Urbanizable por parte de la Administración Autonómica.

3. Vistas las consideraciones jurídicas realizadas en el encabezamiento de este apartado y tomando en consideración el contenido y motivaciones expuestas en los informes mencionados en el encabezamiento de este fundamento, sin perjuicio de las que se impongan al articulado de las normas urbanísticas en la parte que regulan esta clase de suelo, debe hacerse una sola apreciación en relación con el futuro parque fluvial del río Isuela.

Así, el Plan General de Huesca pretende, según expresa en la Memoria, preservar y potenciar la presencia del río «como uno de los importantes ejes estructurantes de la ciudad, el cual, además, introduce la naturaleza en el paisaje urbano», por ello, previamente apunta que «uno de los objetivos fundamentales que se pretende conseguir con el nuevo Plan General, de cara

al sistema general de espacios libres, lo constituye la puesta en valor del sistema natural que representa el suelo» (véase página 60 de la Memoria). Con el referido futuro Parque del Isuela (sigue la Memoria en la misma página) se pretende, además de ofrecer nuevas posibilidades para el ocio y el esparcimiento, que sirva como elemento regenerador de determinados espacios urbanos colindantes con el mismo, y todo ello con la finalidad de conseguir «la obtención de un espacio libre de titularidad pública, que permitirá conectar mediante una sucesión de parques de diverso tratamiento (que incluirán desde paseos peatonales hasta carriles-bici) los dos extremos noroeste y sudeste de la ciudad».

Se trata en consecuencia de un elemento estructurante fundamental para la ciudad que afecta a un ámbito territorial en el que confluyen la condición de suelo no urbanizable en parte de sus terrenos y de sistema general de espacios libres en la parte más cercana al caso. Por ello se considera prioritario que desde el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca se preste una atención especial a este elemento territorial, y a tal fin se recomienda la inclusión en el Plan General de la previsión de elaboración de un Plan Especial de desarrollo y protección de los corredores fluviales de los ríos Isuela y Flumen a su paso por el término municipal de Huesca; además, en la medida en que el contenido de ese Plan Especial coincida con el anteproyecto existente sobre «Restauración y mejora ambiental de los ríos Isuela y Flumen a su paso por el término municipal de Huesca», que ha sido sometido a la consideración de la Dirección General de Medio Natural (lo que se menciona expresamente en el punto tercero del informe evacuado en relación con el suelo no urbanizable contemplado en la Revisión del Plan general de Huesca, de fecha 10 de abril de 2003), desde donde se emitió informe con fecha 2 de abril de 2003, deberá incluir las prescripciones que en él se mencionan.

*Decimotercero.*—A la vista de las determinaciones que contiene el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca sobre Sistemas generales, dejando al margen las cuestiones que sobre ellos se contemplan en las normas urbanísticas, y a la vista del informe técnico evacuado por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo, deben hacerse las siguientes consideraciones:

1. «Sistemas generales» es la denominación utilizada para referir las dotaciones caracterizadas por estar al servicio de la totalidad del ámbito ordenado por el planeamiento general, o, cuando menos, por no estarlo al de ámbitos concretos, como podrían ser sectores o unidades de ejecución. Se trata, en definitiva, de terrenos, edificios e instalaciones que el planeamiento califica como tales por estar destinados al establecimiento de los usos colectivos y servicios públicos precisos para asegurar una utilización y disfrute racional de los núcleos urbanos.

Desde un punto de vista legal se definen en el artículo 106.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón diciendo que comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio, previstos por el Plan General. Además, pero desde otra perspectiva, puede mencionarse ahora que la Ley 11/1992, de 24 de noviembre, de Ordenación del Territorio de Aragón, incluye a los Sistemas Generales de interés supralocal como elementos integrantes de los sistemas estructurales a considerar para realizar el análisis del territorio de Aragón y como tales se reflejan en las Directrices Generales de Ordenación Territorial, aprobadas por Ley 7/1998 de 16 de julio.

A título de ejemplo constituyen Sistemas Generales las infraestructuras, como las de comunicaciones, abastecimiento de aguas potables de consumo público, la red de saneamiento, el sistema de distribución de energía eléctrica, el sistema

aeroportuario y otros; además, también se incluyen aquí el sistema de espacios naturales protegidos, los equipamientos comunitarios, los espacios libres, zonas verdes y parques públicos, etc., siempre que se encuentren al servicio de toda o una gran parte de los habitantes del municipio.

2. El régimen jurídico de los sistemas generales está regulado en la ya mencionada Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, desarrollado en los artículos 41 y siguientes del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero.

Su fijación ha de hacerse necesariamente al efecto en el planeamiento general, como se ha dicho, por ejemplo en sentencia del Tribunal Supremo de fecha 22 de enero de 1988, y su desarrollo corresponde, evidentemente, al propio Plan General, que ha de hacerlo de forma suficientemente precisa para permitir un adecuado desarrollo del Planeamiento en Planes Parciales o Especiales. Así, entre las determinaciones que obligatoriamente debe contener el Plan General, según el artículo 33.b) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, se encuentra la determinación de los elementos integrantes de la estructura general y orgánica del territorio, dentro de los cuales están los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y otros, aspectos que el Reglamento de Desarrollo Parcial aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, concreta en los siguientes:

—El sistema general de comunicaciones (artículo 42), tanto urbanas como interurbanas, fijando las reservas de suelo necesarias para el establecimiento de redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas, y todas aquellas otras instalaciones vinculadas a este sistema, como son estaciones de ferrocarril y autobuses, aeropuertos y otras instalaciones análogas.

—El sistema general de espacios libres públicos (artículo 43)

—El sistema general de equipamiento (artículo 44).

—Aquellas infraestructuras de ámbito funcional superior al del Plan General, a que se refiere el artículo 46 cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, como centros productores de energía, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.

3. Asumidos los criterios y motivaciones descritos en el informe técnico sobre las infraestructuras de transporte, emitido desde los servicios técnicos de la Dirección General de Urbanismo, se hace necesario atender una serie de cuestiones que requieren la intervención de la Administración autonómica competente para la aprobación definitiva del plan general, con apoyo en el artículo 42.2 de la propia Ley 5/1999, de 25 de marzo, pero siempre dentro de los límites y del respeto a la doctrina establecida por el Tribunal Supremo, mencionada ya en otros fundamentos, y a la que hay que remitirse en aras del principio de economía procesal.

Ello no elimina la necesidad de que tales criterios y motivos técnicos, a fin de justificar el control del órgano autonómico, deban quedar también justificados jurídicamente, bien desde el control absoluto de los aspectos reglados, contenidos en la legislación urbanística o sectorial, bien desde los aspectos de mera conveniencia y oportunidad en las determinaciones discrecionales con relevancia supralocal, en virtud de los cuales y previa obligada motivación se han concretado en las suspensiones, prescripciones y recomendaciones que, sistemáticamente, en función de su articulación jurídica, se relacionan a continuación.

4. Según se indica en el informe evacuado por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo y también en el evacuado por el Ministerio de Fomento (informe éste último que tiene carácter vinculante por disposición del artículo 10.2



de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras), se detecta la existencia de una serie de necesidades en el sistema viario del término municipal de Huesca, consistentes en el enlace y mejora de las carreteras autonómicas de Sariñena y Grañén, las necesidades de accesibilidad futura al Aeropuerto de Monflorite-Alcalá y la conveniencia del planteamiento de cierre del anillo de carreteras radiales mediante el establecimiento de una banda de reserva para el establecimiento de la Ronda Sur.

En este último aspecto existen diferentes alternativas según sean consideradas desde una perspectiva de proximidad de la ciudad o bien se consideren desde una planteamiento más territorial que persiga el fin de enlazar las futuras implantaciones tecnológicas y de transporte que se prevén en el Plan General. Resulta, por tanto, conveniente, realizar un Estudio, en un plazo de tiempo prudencial, que resuelva la situación determinando, en su caso, la conveniencia y el posible trazado de esa Variante Sur que cierre el anillo perimetral viario de la ciudad de Huesca.

En consecuencia, se elaborará un Estudio informativo que analice y concluya lo procedente sobre la alternativa óptima para la variante sur, realizando un estudio completo de los tráficos generados, ahorros de tiempo, efecto de atracción para actuaciones urbanísticas, presencia del aeropuerto de Monflorite-Alcalá, incidencia en aspectos medioambientales, etc. En función de las conclusiones del citado Estudio se incorporará, en su caso, la alternativa idónea, previo informe sectorial procedente, al Plan General, con el carácter de banda de reserva.

Como complemento, se prescribe también que en los artículos 3.4.39 y 3.4.51 se prevea el posible trazado futuro del viario, a resultados de lo que en el Estudio informativo se determine, estableciendo la correspondiente compatibilidad de usos que sea conveniente.

5. Por otro lado y respecto al sistema ferroviario resulta necesario hacer una corrección al texto de la Memoria Descriptiva y justificativa. En el apartado 7.2.1.2 de ese documento, en el momento de su aprobación inicial, en Plan General de Huesca apostaba claramente por el «Corredor 3» de los planteados en la fase A del Estudio Informativo del proyecto de Integración Urbana del Ferrocarril en el municipio. Dicho objetivo está ya conseguido según acredita la publicación en el BOE de la Resolución del Ministerio de Fomento de 6 de febrero de 2003, por la que se adjudica el contrato de consultoría y asistencia para la redacción del proyecto de la línea Huesca-Canfranc en su tramo de variante en Huesca, tomando como alternativa a desarrollar en ese proyecto la denominada «corredor 3».

Deberá corregirse, en consecuencia, el apartado 7.2.1.2 de la Memoria Descriptiva y Justificativa modificando su redacción en relación con el corredor 3, cuyo proyecto ha sido ya licitado y adjudicado, dejando de ser una simple expectativa.

*Decimocuarto.*—Las condiciones o prescripciones impuestas, así como el aplazamiento o suspensión de los ámbitos y determinaciones que se detallan, no alteran el modelo territorial o esquema de planeamiento urbanístico previsto y propuesto en la aprobación provisional llevada a cabo por el Ayuntamiento de Huesca, por lo que se considera que no es necesario abrir un nuevo trámite de información pública tal y como señala la Sentencia del tribunal de 23 de febrero de 1996.

Asimismo, las áreas y determinaciones cuya suspensión se propone no inciden en el resto del plan que se aprueba ni impide la aplicación coherente del mismo.

En su virtud y a la vista de la Ley Urbanística de Aragón, Ley 5/1999 de 25 de Marzo y artículos concordantes del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, de desarrollo parcial de la Ley 5/1999 de 25 de Marzo, Urbanística en materia de organización,

planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, tras el correspondiente debate y de conformidad con el contenido en el informe propuesta de la Dirección General de Urbanismo de 8 de mayo 2003, el Consejo de Ordenación del Territorio.

## ACUERDA

*Primero.*—Aprobar definitivamente, a excepción de las áreas y determinaciones relacionadas en el apartado segundo, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, con las prescripciones que se señalan a continuación:

### A) DOCUMENTACION

Se deberá incorporar al Plan General de Ordenación Urbana de Huesca la siguiente documentación:

1. Los planos de estado actual de redes de servicio existentes y, como determinaciones de proyecto, las nuevas redes en suelo urbano, como mínimo en el suelo urbano no consolidado no remitido a plan especial de desarrollo.

2. Un cuadro resumen de las magnitudes parciales y totales del Plan, desglosado por clases y categorías de suelo, con detalle de dotaciones de zonas verdes, espacios libres, equipamientos y servicios de carácter general y local, suficientemente detallado para concluir respecto de los estándares resultantes.

3. En el plano 7 «Protección del Patrimonio Histórico Arquitectónico, Catalogo de Elementos Protegidos» deberán corregirse las delimitaciones de conformidad con las aparecidas en el «Boletín Oficial de Aragón», tal como se ha indicado en el informe del Departamento de Cultura y Turismo reflejado en el correspondiente fundamento jurídico.

4. La cartográfica empleada en los planos nº 15 y nº 16 deberá tener las mismas características gráficas y legibilidad a la empleada en el plano nº 7.

5. Deberán corregirse los errores detectados en los planos y fichas de área que a continuación se relacionan según lo indicado en el fundamento jurídico cuarto, punto 5: Plano 4.4., Planos 1, 2, 3, 4 y 5. Plano 5. Plano 12/8. Plano 5/13. Planos 5/5 y 5/9. Fichas APE 09-03 y APE 27-01. Ficha APE 22-03. Ficha APR 19-02. Ficha APR 08-02. UE.13-01 incluida en el API 08-01 UE.22-02 del APE 22-02. UE 22-03 del APE 22-03.

### B) NORMAS URBANISTICAS

1. Se deberán corregir los siguientes errores de numeración: a) en el Capítulo I del Título VIII se pasa del artículo 8.1.15 al 8.1.17, quedando omitido el 8.1.16; b) se debe asignar al contenido de la Sección segunda el número de artículo 8.2.5 y al de la tercera el 8.2.6; c) se eliminará la duplicación del artículo 8.3.14, modificando también la de los siguientes en forma correlativa; d) deberán corregirse todas las referencias que haya en el resto de artículos de las Normas Urbanísticas y que se vean afectadas por esta prescripción.

2. Las remisiones al Reglamento de Planeamiento se sustituirán por remisiones al artículo que corresponda de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística y del Reglamento aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero o, en otro caso, se haga la remisión utilizando una expresión como «la normativa vigente que resulte de aplicación». Dichas remisiones se encuentran en los artículos 1.1.3; 1.1.7; 1.3.2; 1.3.4 y 1.3.5. Especialmente se debe corregir el artículo 1.2.3 en sus apartados tercero (donde se suprimirá la expresión «y en el artículo 65 del RP») y cuarto (éste se suprimirá íntegramente), por los motivos expresados en el fundamento jurídico correspondiente.

3. En el artículo 1.1.4 se incluirá, entre las disposiciones vigentes en el momento de la aprobación definitiva de la



revisión, el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de los pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero; además debe excluirse de la relación la referencia al Reglamento de planeamiento (RP).

4. Así, se prescribe la corrección del artículo 1.2.8.2 de las Normas urbanísticas suprimiendo la posibilidad de aplicar por motivos de urgencia o necesidad, con rechazo del sistema propuesto por la iniciativa privada, el sistema directo de expropiación.

5. Habrá de corregirse la redacción del artículo 1.2.9 sustituyéndose la referencia del artículo 38 RG por otra al artículo 61 de la LUA, por remisión del artículo 99.3 del mismo texto legal.

6. Debe aclararse en el artículo 1.2.20 si las obras de rehabilitación equivalen o no a las obras de «acondicionamiento» o «adecuación» a la vista de la necesidad de que exista coherencia con las definiciones del artículo 7.3.5 (entre otros) de las mismas Normas Urbanísticas, donde si se hace referencia, definiéndolas, a las obras de rehabilitación.

7. Se prescribe la supresión del apartado 4 del artículo 2.1.10 por identificar dos figuras jurídicamente diferentes como son la caducidad y el desistimiento. Si se quiere hacer constar en el precepto el desistimiento del interesado como causa de extinción de la licencia se deberá hacer en párrafo aparte al final del precepto y con la oportuna corrección del título del artículo. Asimismo, se debe corregir la numeración de los párrafos correspondientes en la medida en que se vean afectados por la supresión del apartado 4.

8. En el apartado 1 del artículo 2.1.16 se ha de sustituir la expresión «memoria suscrita por un facultativo competente» por la de «proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial». En el apartado tercero la referencia a los «casos muy especiales» se sustituirá por otra capaz de resaltar el carácter excepcional de esa posibilidad y la exigencia de motivación suficiente que debe acompañar a la autorización. Asimismo deberá indicarse en este precepto, al igual que en el artículo 2.2.3 que existe un régimen especial en esta materia para determinados inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés.

9. En el artículo 2.1.17, junto a la expresión «memoria detallada» se añadirá la de «o, en su caso, proyecto técnico».

10. Se dará nueva redacción, más acorde con la terminología de la LUA, por los motivos expresados en el fundamento jurídico correspondiente, al artículo 2.3.1., en sus párrafos 1, 2 y 4 proponiéndose una redacción como la que se hace constar el fundamento jurídico correspondiente, o similar. Además, se corregirá su apartado 3, ajustándolo al listado de responsables que se recoge en el artículo 196 de la LUA o sustituyéndolo por una remisión a ese artículo. Además se debe corregir la expresión final del apartado 5 («sin perjuicio del expediente sancionador que pudiera tramitarse») haciendo constar el carácter obligatorio del ejercicio de la potestad sancionadora. Finalmente se exige una nueva redacción más acorde con la prevista en la LUA del apartado 6, ya que la actual no contempla los supuestos contenidos en los artículos 196.b) y 197.1 de la LUA.

11. Se prescribe dar una nueva redacción al artículo 2.3.2 regulando en apartados diferenciados las dos categorías de órdenes (de ejecución y de paralización) a fin de evitar la confusión en que incurre el precepto en su redacción actual, especificando los conceptos y finalidades que cada una de ellas persigue. Además se prescribe también, según el informe del Servicio de Disciplina Urbanística, que se suprima en el apartado segundo la expresión «... además de la responsabilidad disciplinaria que conlleve por infracción urbanística,...», por ser la materia propia del precepto ajena a la potestad

sancionadora de la Administración. Todo ello sin olvidar la necesidad de reubicarlo fuera del Capítulo 2.3.

12. La ubicación sistemática de artículo 2.3.3, por la materia que regula, no es la más adecuada dentro del Capítulo dedicado a la disciplina urbanística, proponiéndose su reubicación en los Capítulos 2.2 (Deber de conservación y ruina) o en el 2.1 (licencias urbanísticas). Debe corregirse.

13. Se deberá corregir en el artículo 2.4.3 la expresión «dotaciones públicas, de carácter general o local» por la de «sistemas generales y dotaciones locales» a fin de adecuarla a la prevista en la normativa aragonesa.

14. Se suprimirá en el apartado a.2) del art. 3.1.4 la referencia al planeamiento «en trámite de aprobación» del inciso final.

15. En relación con el art. 3.2.7 deberá completarse el contenido de las fichas de ordenación de las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) con las determinaciones que se indican en el fundamento jurídico relativo a las Normas Urbanísticas.

16. Deberá completarse el apartado séptimo del artículo. 3.2.8 con una previsión expresa que garantice los estándares mínimos.

17. Se exige la inclusión en normas (dentro del Capítulo 3 del Título III) de las previsiones del punto 6 de las ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (BOA de 22 de octubre de 2001) para los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales.

18. Se prescribe, en el artículo 3.3.10, la sustitución únicamente de la expresión «el acto de delimitación del sector, que deberá preceder a la formulación de cada Plan Parcial...» por otra en la que se haga referencia a la facultad que tiene cualquier persona de ejercer el derecho de consulta previo previsto en la Ley. Asimismo, se prescribe también la extracción en el párrafo tercero (que debe limitarse a enumerar los documentos correspondientes que indica en su enunciado) de los dos últimos apartados, sin que haya problema alguno para permitir su conservación, pero como párrafos diferenciados en el mismo artículo 3.3.10, quizá al final del precepto.

19. Se exige que por parte del Ayuntamiento de Huesca se acredite en forma suficiente que la ausencia de criterios o condiciones particulares para la delimitación de sectores en las áreas 12, 14 y 18, que presenta el artículo 3.3.11 no impide que pueda llevarse a cabo un desarrollo urbano racional. En otro caso, deberá establecer las oportunas condiciones particulares.

20. Se debe corregir necesariamente la redacción del artículo 3.4.1. Lo más recomendable es o bien hacer una remisión a como se define en el artículo 19 de la LUA, o bien reproducirlo con una referencia a dicho precepto. En cualquier caso, de no aceptarse esta recomendación, deberá depurarse el contenido normativo (bien derogado, bien innecesario) que en el precepto se menciona.

21. En el párrafo segundo del artículo 3.4.3, cuando se hace referencia a la posibilidad de autorizar actuaciones específicas de interés público, debe añadirse, para conseguir una mejor adecuación a lo dispuesto en el artículo 24 de la LUA la expresión «y hayan de emplazarse en el medio rural».

22. Se incluirá en el título del artículo 3.4.5 una referencia a las parcelaciones urbanísticas para conseguir una mejor adecuación a su contenido.

23. Los tres primeros artículos que se contienen en la sección segunda del Capítulo 3.4 se refieren a usos y obras legalmente autorizados, pese a que con la aprobación del nuevo plan General pasen a la situación de fuera de ordenación, por lo que su ubicación sistemática no es correcta. Deberían incluirse en otra sección o subsección diferente.

24. El artículo 3.4.12 ha de ser objeto de dos correcciones:

la primera consiste en la errónea remisión a la situación de fuera de ordenación cuando la LUA contiene un régimen específico para estas situaciones contemplado en el artículo 197.3, que es al que debe remitirse, y no al de fuera de ordenación. Esta prescripción se aplica también, y por el mismo motivo, a los apartados 3 y 4 del artículo 3.4.14. En segundo lugar debe suprimirse la expresión «sin perjuicio de las medidas que, con arreglo a la ley y al planeamiento, pudieran establecerse en orden incluso, a la restauración territorial».

25. Debe procederse a la corrección del artículo 3.4.17, suprimiendo la expresión «albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas» por no ser propias de instalaciones agrícolas sino ganaderas, sin perjuicio de que, si así se considera conveniente pueda incluirse en algún apartado del artículo siguiente, donde se regula el uso de explotaciones ganaderas (1.c).

26. Se dará nueva redacción (que consta en el fundamento jurídico correspondiente al articulado de las normas urbanísticas) a los artículos 3.4.19 y 3.4.33 de acuerdo con lo señalado en los informes evacuados desde el Servicio de Ordenación Minera de la Dirección General de Energía y Minas.

27. En el apartado 7.b) del artículo 3.4.30 debe suprimirse, en la última expresión añadida («en los que no concurren circunstancias») la palabra «no», ya que con ella carece de sentido la pretensión que persigue.

28. Se corregirán las referencias a las normas derogadas que aparecen en el artículo 3.4.34, según se explica en el fundamento jurídico correspondiente al articulado de normas urbanísticas.

29. En el artículo 3.5.1 se han de imponer dos prescripciones: la primera, consistente en que en el párrafo segundo se incluya también la referencia a la serie de planos n.º 13 «Barrios. Gestión del Suelo Urbano», para hacer completa la remisión. La segunda afecta al párrafo tercero, que debe corregirse introduciendo como solución previa al sistema de expropiación forzosa el de ocupación directa, para lograr una perfecta adecuación a la LUA.

30. En el artículo 3.5.6 se han de hacer dos correcciones para hacer más completas las remisiones a planos: en el párrafo primero se debe incluir también la referencia a la serie de planos n.º 12 «Barrios. Clasificación...» y en el párrafo tercero se incluirá la serie de planos n.º 13 «Barrios. Gestión del Suelo Urbano».

31. Deberá completarse la normativa aplicable señalada en el art. 4.1.2 con la mención expresa al Decreto 19/1999, de 9 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación; y se suprimirá la referencia al Decreto 89/1991 actualmente derogado. La misma exigencia se establece en relación con los artículos 4.2.7, apartado 2.3, 8; artículo 6.5.1; artículo 6.7.1; artículo 6.7.2 y artículo 6.7.7.

32. Deberán corregirse las discrepancias detectadas en la clasificación general de los distintos usos establecidos en el art. 4.2.3.

33. Se deberá establecer una mayor diferenciación y separación conceptual de los distintos usos contemplados en el art. 4.2.4 en los términos expresados en el fundamento jurídico relativo a las Normas Urbanísticas.

34. Deberá establecerse la determinación de la cota mínima sobre la rasante para el suelo de la vivienda en el punto 3.2 c) del apartado tercero del artículo 4.2.4.

35. Deberá completarse la redacción del punto 3.4 del art. 4.2.4 con la inclusión de una referencia a las condiciones establecidas en el art. 6.6.7. «Aparcamientos» de las presentes Normas Urbanísticas.

36. Deberá sustituirse la numeración atribuida en el último

inciso del apartado cuarto del art. 4.2.5 a la dotación de aparcamiento (4.a)) por la más correcta de 4.3.

37. En el apartado 2º del art. 4.2.6 deberá aclararse por que los grupos IV a VI incluidos en la categoría segunda del uso recreativo no se admiten en ninguna norma zonal.

38. Deberá corregirse en el apartado 4.1 g) del art. 4.2.6 la referencia errónea contenida en el mismo («de los trabajadores y»).

39. Deberá corregirse la contradicción existente en la determinación del ancho mínimo de los pasajes comerciales establecida en el apartado 4.1 i) del artículo 4.2.6.

40. En el apartado 4.1 j) del art. 4.2.6 deberá mencionarse de forma expresa la normativa vigente tanto estatal como autonómica en materia de comercio. Asimismo se deberá reproducir, a los efectos de definir los espacios que tienen la consideración de grandes superficies, el contenido de los arts. 9.2, 9.3 y 14 del Decreto 112/2001, y eliminar las definiciones contenidas en los puntos j.3), j.4) por resultar incompatibles con la consideración de «recinto asimilable a gran superficie» del Plan de Equipamiento Comercial de Aragón.

41. El apartado 2.1 punto 2 del art. 4.2.7.1 deberá adecuar su redacción a lo dispuesto en el art. 75 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, de forma que se reproduzca literalmente su contenido o se realice una remisión genérica al mismo. Asimismo deberá adaptarse el régimen de «flexibilidad de la calificación» de los usos dotacionales que establece dicho precepto con lo establecido actualmente en la legislación aragonesa.

42. Deberán reconsiderarse los equipamientos calificados de contingencia definidos en el art. 4.2.7.1, apartado 3.9, en los términos expresados en el fundamento jurídico relativo a las Normas Urbanísticas.

43. Deberá deslindarse con claridad en el art. 4.2.7.3 la clase dotacional «garaje-aparcamiento» de otras dotaciones complementarias.

44. Deberá aclararse en el apartado 3, b.6) del art. 4.2.7.3 si se pretende que el acceso en sótanos a trasteros y cuartos de instalaciones como salas de máquinas, grupos de presión, etc. sea siempre independiente del acceso a garajes o solo cuando lo exija la normativa de prevención de incendios por las características específicas que concurren en cada caso.

45. Deberá corregirse en el apartado tercero c) del art. 4.2.7.3 la errónea referencia a la categoría 7 contenida en el título del mismo, sustituyéndola por la mención de la categoría 6. Igualmente en la letra d) del mismo apartado deberá sustituirse la remisión a la categoría 8, por la categoría 7.

46. Se deberá completar la legislación mencionada en el apartado 5.1 g) del art. 4.2.7.4 con la referencia expresa al Decreto 45/1994 de 4 de marzo de la Diputación General de Aragón, de Evaluación de Impacto Ambiental. La misma precisión debe realizarse en relación con el apartado 6.3 d).

47. Deberá eliminarse la referencia contenida en el apartado 8 del art. 4.2.7.5 a la Ley 9/1997, de 7 de noviembre, de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de la Comunidad de Aragón, al haber sido derogada expresamente por la Ley 6/2001 de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

48. Deberá incluirse en el apartado 9.1 c) del art. 4.2.7.5 la referencia a los arts. 140 y siguientes del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, que recoge la normativa en materia de expropiación forzosa para la construcción de líneas eléctricas de alta tensión.

49. Deberá incorporarse en la redacción del apartado 13.2 del art. 4.2.7.5 la necesidad de elaborar un Plan Especial.

50. Deberá aclararse el contenido y significado de la regulación relativa a la construcción de aceras establecida en el artículo 5.1.2.

51. Deberán redactarse determinados apartados del artículo.

5.1.6 (párrafo tercero y letra b)) con la redacción propuesta en el fundamento jurídico relativo a las Normas Urbanísticas.

52. Deberá reconsiderarse (y, en su caso, concretarse) la legalidad del requisito relativo a la obligación de disposición de todas las redes de servicios exigibles por la legislación sectorial, establecido en el artículo. 6.2.5 para atribuir la condición de solar.

53. Deberá aclararse en el artículo. 6.7.6 b) si las escaleras sin huecos de ventilación se permiten en todos los casos o únicamente en las que den acceso a menos de cuatro plantas.

54. En relación con el Título VII de las Normas Urbanísticas deberán cumplirse las prescripciones que se derivan del informe del Departamento de Cultura y Turismo de fecha 2 de mayo de 2003 y del informe de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo, que han sido señaladas en el correspondiente fundamento jurídico.

55. Deberá corregirse la referencia errónea al número de plano contenida en el apartado primero del artículo 8.1.1, así como en los artículos 8.1.9, apartado primero; y art. 8.2.1. En el art. 8.3.1 se incorporará la referencia al plano nº 12.

56. Deberá suprimirse el artículo 8.1.12 por innecesario y reiterativo.

57. Deberá completarse el apartado primero del artículo 8.2.3 incorporando un inciso final que contemple la referencia al Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, sobre instalaciones ganaderas.

58. Deberá resolverse la contradicción detectada en relación con el código asignado a las denominadas Villa Isabel en el apartado tercero del artículo 8.3.2 y en los planos.

59. Se deberá ampliar la aplicación de las condiciones estéticas particulares establecidas en el artículo. 8.4.4 a los dos ámbitos que se detallan en el fundamento jurídico relativo a las Normas Urbanísticas.

60. Deberá justificarse, y en su caso, reducirse, la superficie máxima total de cien metros cuadrados para la construcción de elementos auxiliares de la edificación que establece el párrafo tercero del artículo 8.5.6.

61. Deberán corregirse las referencias erróneas contenidas en los 8.7.1, párrafo segundo; 8.7.2 y 8.7.9 en los términos expresados en el fundamento jurídico relativo a las Normas Urbanísticas.

62. Deberá aclararse la referencia a la aprobación inicial definitiva contenida en el artículo 8.7.5.

63. Deberá resolverse la contradicción detectada entre la altura libre mínima establecida en el artículo. 8.7.11 y la señalada en el 4.2.5, apartado 4,2 c).

Asimismo se realizan las siguientes RECOMENDACIONES:

1. Sustituir la numeración recogida en las normas urbanísticas aprobadas provisionalmente por el Ayuntamiento de Huesca, en sesión plenaria de 3 de diciembre de 2002, por la correspondiente a la serie natural de números.

2. En los preceptos de las Normas Urbanísticas en que se transcriben preceptos de otras disposiciones de rango superior, incluir sin modificaciones el artículo de origen, con expresión de la norma legal o reglamentaria de que proceden.

3. Suprimir en el artículo 2.1.2 la referencia al carácter reglado de las licencias, puesto que esta es una circunstancia dimanante de la legislación urbanística que nada aporta en las Normas del Plan General.

4. Sustituir el inciso inicial del artículo 2.1.16.4 por otro con el siguiente tenor o similar: «cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, el titular de la finca que haya de demolerse o en la que hayan de realizarse las obras podrá solicitar la oportuna licencia acompañando junto con proyecto firmado por técnico competente, autorización del propietario de la finca a apear, sin perjuicio de que pueda

ser éste, a su voluntad, quien pueda solicitar dicha licencia aportando el correspondiente proyecto técnico». El resto del precepto no ofrece reparo alguno.

5. Suprimir el apartado 2.b) del artículo 2.4.4 por innecesario,

6. Sustituir en el artículo. 3.1.4 la expresión «ordenación básica» por la más correcta de «determinaciones básicas».

7. Incorporar el contenido de la letra a) del artículo. 3.2.4 a la redacción del apartado segundo.

8. Complementar el contenido del artículo 3.2.6, 3 (así como de los artículos 3.2.10, 3 y 3.2.14, 3) con una referencia expresa a la existencia de una ficha gráfica que contenga las determinaciones de los planos a una escala adecuada.

9. Suprimir los dos subapartados en que se divide el párrafo tercero del artículo 3.3.6.

10. Con referencia al Área 20 del artículo 3.3.11, incluir entre las prioridades a considerar para la delimitación y ordenación del sector un régimen de usos logísticos, con alguna referencia a la intermodalidad, que puede ser uno de los motores de la ciudad del transporte; en la misma línea convendría valorar el estudio de viabilidad de una estación de mercancías, etc.

11. Sustituir en el artículo 3.4.15 las categorías de interés público general y la de actuaciones específicas de interés público por las de «usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente» por un lado y «usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural» por otro lado.

12. Establecer en el art. 4.2.4 un apartado nuevo que regule las condiciones y usos de los trasteros.

13. Establecer una mejor delimitación entre la categoría primera de industria «Producción industrial» y la clase «almacenaje» contenidas en el apartado segundo del artículo 4.2.5.

14. Modificar el título correspondiente a la letra i) del apartado 4.1 del artículo 4.2.6 para mantener la coherencia con el resto de la categoría contenidas en dicho apartado.

15. Comenzar la redacción del apartado 4.1 j) del artículo. 4.2.6 con la referencia expresa a la normativa vigente en la materia.

16. Unificar los requisitos que se establecen para la disposición de los aparcamientos en el apartado 4.2 del artículo. 4.2.6 con los expresados en el Plan de Equipamiento Comercial.

17. Sustituir la denominación equipamiento de «contingencia» contenida en el apartado 3.9 del artículo. 4.2.7.1 por la de «polivalente» a los efectos de adecuar su nomenclatura a lo dispuesto en el Decreto 52/2002.

18. Completar la redacción del apartado 5.3, e), último párrafo del artículo. 4.2.7.4 con la mención expresa, al cumplimiento, en lo posible, de las condiciones urbanísticas establecidas en la NBE-CPI.

19. Sustituir en el apartado 6.4 a) del artículo. 4.2.7.4 el término «afección» por el de «afectación».

20. Suprimir la expresión numérica 8.1 del apartado octavo del artículo. 4.2.7.5 por innecesaria.

21. Completar la redacción del artículo 5.1.6 con la referencia a medidas limitadoras de la «contaminación lumínica».

22. Adaptar el contenido de la letra c) del artículo. 6.7.6 a la norma básica de la edificación NBE-CPI.

23. Establecer en el art. 7.4.2 la previsión de que algunas zonas verdes como las riberas pudieran tratarse con pautas de medio natural, como parte de un sistema de corredores ecológicos que se prolonguen en los de suelo no urbanizable especial.

24. Realizar una mayor concreción de la norma contenida en el apartado 2 b) del artículo. 8.1.4

25. Adicionar un inciso final al apartado tercero del artículo.



8.2.3 en los términos indicados en el fundamento jurídico relativo a las Normas Urbanísticas.

26. Incorporar al texto de las Normas una ficha gráfica con los ámbitos descritos en el artículo. 8.4.4

27. Establecer un mínimo de diámetro de patio en el apartado primero del artículo. 8.7.13.

### C) SUELO URBANO

1. Deberá incorporarse en el documento de Memoria Descriptiva y Justificativa la justificación aportada en relación con la clasificación como suelo urbano no consolidado de los denominados barrios rurales del término municipal de Huesca.

2. Deberá ampliarse en el documento de Memoria la justificación relativa a la asignación de intensidades de uso e índices de aprovechamiento medio de los distintos ámbitos de las Áreas de Planeamiento Específico (APE) y Remitido (APR) en relación a su ámbito territorial y equilibrio de beneficios y cargas urbanísticas.

3. Se clasificará como suelo urbano no consolidado el ámbito incluido en el Área de planeamiento remitido APR 29-01 por no haber completado, como los restantes de su entorno, su urbanización y carecer de los servicios necesarios que la Ley Urbanística exige para otorgar la clasificación de suelo urbano consolidado. Asimismo, en relación con las Áreas de Planeamiento API 24-01 y APR 29-01 deberán cumplimentarse e incorporarse al documento de Plan General las condiciones impuestas en el informe favorable emitido por el Consejo de Ordenación del Territorio relativo a la Modificación Aislada del P.G.O.U de Huesca en el Polígono 29. Asimismo se recomienda denominar al actual APR 29-01 como APR 24-01 y corregir tal referencia en los planos correspondientes.

4. Deberá rellenarse en la ficha correspondiente al Área de Planeamiento Específico APE 27-01 la casilla referida a la determinación del aprovechamiento medio.

5. Deberá procederse a realizar una nueva ordenación volumétrica de la plaza Santa Clara en el ámbito referido al Área de Planeamiento Específico APE 20-01, y a clasificar dicho ámbito como suelo urbano consolidado, de conformidad con lo indicado en el correspondiente Fundamento Jurídico.

6. En el Área de Planeamiento Específico APE 19-04 (suelos de la Cámara de Comercio y Convento de Santa Clara) deberá aclararse la ordenación de la manzana sita en el S.E. del ámbito, calificada con la norma zonal 4.2. Asimismo deberá incorporarse la norma zonal 4.1 en la casilla referida a esta determinación contenida en la ficha correspondiente del Área.

7. En relación con la ordenación del Área de Planeamiento Específico APE 14-03 (Lanusa) se considera necesario modificar el trazado de la nueva alineación fijada para la calle Perena, estableciendo uno paralelo a la fachada opuesta.

8. Deberá subsanarse la omisión de una calificación concreta en relación con una parcela situada al extremo N.E del polígono 30 (INUR).

9. Deberá sustituirse la calificación de Área de Planeamiento Específico (APE) otorgada al ámbito donde se ubica el edificio de la antigua cárcel de Huesca por la de Área de Planeamiento Remitido (APR).

Asimismo se realizan las siguientes RECOMENDACIONES:

1. Definir la alineación de la parcela del convento con la plaza de Santa Clara en función de la configuración regular de ésta.

2. Adjuntar a cada una de las fichas correspondientes a las Áreas de Planeamiento que se contienen en el Tomo II de las Normas Urbanísticas, una ficha gráfica con las determinaciones de los planos reproducidos a escala adecuada, al efecto de facilitar la comprensión del planeamiento con la sola consulta de las mismas.

### D) SUELO URBANIZABLE

1. En el Área 20, ciudad del transporte, se prescribe que se fije, como criterio para su desarrollo, que las zonas verdes del sector o sectores en que el área se delimite ubiquen sus zonas verdes y espacios libres (a modo de pantalla) en su límite con el Suelo No Urbanizable Especial de protección de masas forestales naturales, situada al sudoeste del área.

2. Debe quedar justificado, de forma suficiente, la desclasificación realizada de suelos de los antiguos polígonos 35, 42 y 44, en la consideración de que, han pasado de tener asignada la clasificación de urbanizables y uso residencial e industrial en el Plan General anterior, a estar afectados por unos valores que determinan su consideración como no urbanizable

Asimismo, se RECOMIENDA ampliar el contenido de la Memoria justificando de forma más pormenorizada la aproximación numérica efectuada, de forma que sirva de justificación de las diferencias de aprovechamientos urbanísticos o edificabilidad y de cargas en cada una de las áreas de suelo urbanizable no delimitado.

### E) SUELO NO URBANIZABLE

No se establece ninguna prescripción, pero se propone la siguiente RECOMENDACION: Incluir en el Plan General la previsión de elaboración de un Plan Especial de desarrollo y protección de los corredores fluviales de los ríos Isuela y Flumen a su paso por el término municipal de Huesca; además, en la medida en que el contenido de ese Plan Especial coincida con el anteproyecto existente sobre «Restauración y mejora ambiental de los ríos Isuela y Flumen a su paso por el término municipal de Huesca», que ha sido sometido a la consideración de la Dirección General de Medio Natural (lo que se menciona expresamente en el punto tercero del informe evacuado en relación con el suelo no urbanizable contemplado en la Revisión del Plan General de Huesca, de fecha 10 de abril de 2003), desde donde se emitió informe con fecha 2 de abril de 2003, deberá incluir las prescripciones que en él se mencionan.

### F) SISTEMAS GENERALES

1. Se elaborará un Estudio informativo que analice y concluya lo procedente sobre la alternativa óptima para la Variante sur, realizando un estudio completo de los tráficados generados, ahorros de tiempo, efecto de atracción para actuaciones urbanísticas, presencia del aeropuerto de Monflorite-Alcalá, incidencia en aspectos medioambientales, etc. En función de las conclusiones del citado Estudio se incorporará, en su caso, la alternativa idónea, previo informe sectorial procedente, al Plan General, con el carácter de banda de reserva.

Como complemento, se prescribe también que en los artículos 3.4.39 y 3.4.51 se prevea el posible trazado futuro del viario, a resultados de lo que en el Estudio informativo se determine, estableciendo la correspondiente compatibilidad de usos que sea conveniente.

2. En relación con el sistema general ferroviario, deberá corregirse, el apartado 7.2.1.2 de la Memoria Descriptiva y Justificativa modificando su redacción en relación con el corredor 3, cuyo proyecto ha sido ya licitado y adjudicado, dejando de ser una simple expectativa.

*Segundo.*—Suspender la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca en los ámbitos que a continuación se relacionan:

### SUELO URBANO

En el ámbito de Planeamiento Remitido APR 23-01 se deberá reconsiderar el uso industrial previsto, asignando a dicho ámbito cualquiera de los usos claramente compatibles con el residencial, como terciarios o tecnológicos, incluido el

propio uso residencial, con incorporación de zonas verdes de protección respecto del suelo industrial. En todo caso, se estima necesario, para el supuesto de mantener el uso propuesto, aportar una motivación suficiente que justifique la decisión adoptada por el planificador.

#### SUELO URBANIZABLE

Se suspende la aprobación definitiva del Area 21 de Suelo urbanizable no delimitado (Carretera de Sariñena), ubicada a ambos márgenes de la citada carretera autonómica (A-131), hasta tanto se proceda a una delimitación más racional de su ámbito y se justifique de forma suficiente el desarrollo del régimen de usos que le es de aplicación y se justifique su concordancia con el modelo urbanístico que presenta el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.

*Tercero.*—Sin perjuicio de la inmediata entrada en vigor de la parte aprobada definitivamente, deberá elaborarse un texto refundido que recoja todas las determinaciones en los términos precisados en el presente Acuerdo el cual habrá de ser aprobado por el Pleno Municipal y remitirse en el plazo de cuatro meses al Consejo de Ordenación del Territorio. En dicho texto refundido podrán incorporarse todos aquellos errores materiales, de hecho y aritméticos que se detecten, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administra-

ciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El Consejo de Ordenación del Territorio adoptará acuerdo expreso, en su caso, aprobando dicho texto refundido e indicando los ámbitos respecto de los cuales queden levantadas las suspensiones y las prescripciones o recomendaciones que se den por cumplidas o asumidas respectivamente.

Por razones debidamente justificadas, podrá someterse al Consejo de Ordenación del Territorio el levantamiento anticipado de las suspensiones impuestas, así como el cumplimiento de las prescripciones relacionadas aún antes de la aprobación del texto refundido, una vez eliminadas las causas que determinaron dicha suspensión y cumplidas las prescripciones correspondientes.

Cuarto.—Publicar en el «Boletín Oficial de Aragón» el acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca junto con sus Normas Urbanísticas (Tomo I. Normas Urbanísticas y Tomo II. Normas Urbanísticas. Fichas).

Zaragoza, 9 de mayo de 2003.

**El Director General de Urbanismo, (como  
Vicepresidente del Consejo de Ordenación  
del Territorio de Aragón),  
CARLOS GUIA MARQUES**



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA**

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE HUESCA**



**DOCUMENTO UNIFICADO SEGÚN ACUERDO  
DE APROBACIÓN PROVISIONAL  
NORMAS URBANÍSTICAS  
TOMO I**



---

## REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUESCA

---

ESTE TOMO CONTIENE:

Las **NORMAS URBANÍSTICAS. TOMO I**, que constituye el segundo de los ocho tomos de que consta el "DOCUMENTO UNIFICADO SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN PROVISIONAL" de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca

Se redacta en cumplimiento de lo indicado en el escrito de fecha 20 de enero de 2003 del Sr. Director General de Urbanismo del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte del Gobierno de Aragón y refleja en un único documento el resultado de incorporar las modificaciones resultantes del acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 3 de Diciembre de 2002, por el que se resuelven las alegaciones presentadas en el período de información pública posterior a la aprobación inicial, se incorporan determinadas modificaciones efectuadas de oficio por el Ayuntamiento y se aprueba provisionalmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

Madrid, marzo de 2003

Equipo Redactor de PROINTEC, S.A.

Fdo.: Ramón del Cuvillo Martínez-Ridruejo

Fdo.: Mª Dolores Pino Castro

Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Huesca

Fdo.: Jesús R. Tejada Villaverde

## ÍNDICE

|                      |                                                                                   |          |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>TÍTULO I.</b>     | <b>DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....</b> | <b>1</b> |
| <b>CAPÍTULO 1.1.</b> | <b>NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA .....</b>                                        | <b>1</b> |
|                      | Artículo 1.1.1. Ámbito de aplicación .....                                        | 1        |
|                      | Artículo 1.1.2. Vigencia .....                                                    | 1        |
|                      | Artículo 1.1.3. Criterios de revisión .....                                       | 1        |
|                      | Artículo 1.1.4. Naturaleza y obligatoriedad .....                                 | 2        |
|                      | Artículo 1.1.5. Administración actuante .....                                     | 2        |
|                      | Artículo 1.1.6. Alcance normativo de la documentación.....                        | 2        |
|                      | Artículo 1.1.7. Modificaciones .....                                              | 3        |
| <b>CAPÍTULO 1.2.</b> | <b>DESARROLLO DEL PLAN GENERAL .....</b>                                          | <b>4</b> |
|                      | Artículo 1.2.1. Órganos actuantes.....                                            | 4        |
|                      | Artículo 1.2.2. Instrumentos de desarrollo .....                                  | 4        |
|                      | SECCIÓN PRIMERA. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO .....                               | 4        |
|                      | Artículo 1.2.3. Planeamiento subordinado.....                                     | 4        |
|                      | Artículo 1.2.4. Desarrollo obligatorio .....                                      | 5        |
|                      | Artículo 1.2.5. Adecuación al Plan General .....                                  | 5        |
|                      | Artículo 1.2.6. Condiciones, plazos y prioridades .....                           | 6        |
|                      | SECCIÓN SEGUNDA. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.....                         | 6        |
|                      | Artículo 1.2.7. Modos de gestión.....                                             | 6        |
|                      | Artículo 1.2.8. Sistemas de actuación.....                                        | 6        |
|                      | SECCIÓN TERCERA. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN .....                                  | 7        |
|                      | Artículo 1.2.9. Ejecución del Plan General en suelo urbano.....                   | 7        |
|                      | Artículo 1.2.10. Ejecución del Plan General en suelo urbanizable .....            | 8        |
|                      | Artículo 1.2.11. Parcelación y segregación de fincas.....                         | 8        |
|                      | Artículo 1.2.12. Plano parcelario .....                                           | 9        |
|                      | Artículo 1.2.13. Regularización de fincas.....                                    | 9        |
|                      | Artículo 1.2.14. Reparcelaciones .....                                            | 10       |
|                      | Artículo 1.2.15. Proyectos de urbanización .....                                  | 10       |
|                      | Artículo 1.2.16. Urbanización y edificación simultáneas.....                      | 10       |
|                      | Artículo 1.2.17. Proyectos de obras ordinarias .....                              | 11       |
|                      | Artículo 1.2.18. Proyectos de edificación .....                                   | 11       |
|                      | Artículo 1.2.19. Clases de proyectos de edificación.....                          | 11       |
|                      | Artículo 1.2.20. Obras en los edificios .....                                     | 11       |

|                                                                                                                                        |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Artículo 1.2.21. Obras de demolición .....                                                                                             | 12            |
| Artículo 1.2.22. Obras de nueva edificación .....                                                                                      | 13            |
| Artículo 1.2.23. Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas .....                                                                  | 13            |
| <b>CAPÍTULO 1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....</b>                                                                                     | <b>15</b>     |
| Artículo 1.3.1. Publicidad del Planeamiento .....                                                                                      | 15            |
| Artículo 1.3.2. Consulta directa .....                                                                                                 | 15            |
| Artículo 1.3.3. Consultas previas .....                                                                                                | 15            |
| Artículo 1.3.4. Informes urbanísticos.....                                                                                             | 16            |
| Artículo 1.3.5. Cédulas urbanísticas .....                                                                                             | 16            |
| <br><b>TÍTULO II. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO E<br/>INCIDENCIA SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES .....</b> | <br><b>17</b> |
| <b>CAPÍTULO 2.1. LICENCIAS URBANÍSTICAS.....</b>                                                                                       | <b>17</b>     |
| Artículo 2.1.1. Actos sujetos a licencia municipal.....                                                                                | 17            |
| Artículo 2.1.2. Concesión de licencias. Competencias .....                                                                             | 18            |
| Artículo 2.1.3. Licencias de parcelación .....                                                                                         | 19            |
| Artículo 2.1.4. Licencias de obra.....                                                                                                 | 20            |
| Artículo 2.1.5. Licencias de obras con eficacia diferida.....                                                                          | 20            |
| Artículo 2.1.6. Tipos de licencias de obra. Plazos.....                                                                                | 21            |
| Artículo 2.1.7. Obras en edificios catalogados .....                                                                                   | 21            |
| Artículo 2.1.8. Requisitos de la documentación de los proyectos.....                                                                   | 22            |
| Artículo 2.1.9. Transmisión de licencias de obras.....                                                                                 | 23            |
| Artículo 2.1.10. Caducidad y suspensión de las licencias de obras .....                                                                | 23            |
| Artículo 2.1.11. Solicitud de alineación y rasante .....                                                                               | 25            |
| Artículo 2.1.12. Señalamiento de alineación.....                                                                                       | 25            |
| Artículo 2.1.13. Control de la ejecución de las obras .....                                                                            | 25            |
| Artículo 2.1.14. Requisitos de urbanización para edificar en suelo urbano .....                                                        | 27            |
| Artículo 2.1.15. Licencias en suelo urbanizable.....                                                                                   | 27            |
| Artículo 2.1.16. Demoliciones .....                                                                                                    | 28            |
| Artículo 2.1.17. Excavaciones y movimientos de tierras .....                                                                           | 29            |
| Artículo 2.1.18. Vallado de obras .....                                                                                                | 29            |
| Artículo 2.1.19. Licencias de actividades o instalaciones.....                                                                         | 30            |
| Artículo 2.1.20. Licencias de apertura y licencia de ocupación.....                                                                    | 30            |
| <br><b>CAPÍTULO 2.2. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA .....</b>                                                                           | <b>32</b>     |
| <u>Artículo 2.2.1. Aplicación .....</u>                                                                                                | <u>32</u>     |
| Artículo 2.2.2. Deber de conservación .....                                                                                            | 32            |
| Artículo 2.2.3. Edificios en estado ruinoso.....                                                                                       | 32            |



|                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CAPÍTULO 2.3. DISCIPLINA URBANÍSTICA.....</b>                                                  | <b>34</b> |
| Artículo 2.3.1. Obras sin licencia o que no se ajusten a licencia .....                           | 34        |
| Artículo 2.3.2. Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.....                      | 34        |
| Artículo 2.3.3. Condiciones de las obras en relación con las vías públicas .....                  | 35        |
| <b>CAPÍTULO 2.4. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.....</b>         | <b>37</b> |
| Artículo 2.4.1. Generalidades.....                                                                | 37        |
| Artículo 2.4.2. Edificaciones acordes con la ordenación del Plan General.....                     | 37        |
| Artículo 2.4.3. Edificaciones fuera de ordenación .....                                           | 37        |
| Artículo 2.4.4. Régimen de obras y de usos en las situaciones de fuera de ordenación .....        | 38        |
| Artículo 2.4.5. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.....                       | 39        |
| <b>TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....</b>                                            | <b>40</b> |
| <b>CAPÍTULO 3.1. CLASES Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO .....</b>                                    | <b>40</b> |
| Artículo 3.1.1. Por razón de la clasificación del suelo .....                                     | 40        |
| Artículo 3.1.2. Por razón de su consideración como terrenos dotacionales .....                    | 41        |
| Artículo 3.1.3. Por razón de la calificación del suelo .....                                      | 42        |
| Artículo 3.1.4. Por razón del planeamiento aplicable .....                                        | 43        |
| Artículo 3.1.5. Por razón de la gestión urbanística.....                                          | 44        |
| <b>CAPÍTULO 3.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....</b>                                                | <b>45</b> |
| SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES.....                                                   | 45        |
| Artículo 3.2.1. Definición .....                                                                  | 45        |
| Artículo 3.2.2. Delimitación.....                                                                 | 45        |
| Artículo 3.2.3. Unidades de Ejecución .....                                                       | 46        |
| Artículo 3.2.4. Aprovechamiento urbanístico objetivo y aprovechamiento urbanístico subjetivo..... | 46        |
| Artículo 3.2.5. Aprovechamiento medio.....                                                        | 47        |
| SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API) ..                        | 47        |
| Artículo 3.2.6. Ámbito y características .....                                                    | 47        |
| Artículo 3.2.7. Contenido de las Fichas de Ordenación de las API .....                            | 47        |
| Artículo 3.2.8. Régimen urbanístico de las API .....                                              | 48        |
| Artículo 3.2.9. Fichero de las API .....                                                          | 49        |
| SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE) .....                      | 49        |
| Artículo 3.2.10. Ámbito y características .....                                                   | 49        |
| Artículo 3.2.11. Contenido de la ficha de Ordenación y Gestión de las APE.....                    | 49        |
| Artículo 3.2.12. Régimen urbanístico de las APE.....                                              | 50        |

|                                                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Artículo 3.2.13. Fichero de las APE .....</b>                                                         | <b>51</b> |
| SECCIÓN CUARTA. ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR).....                                                | 51        |
| <b>Artículo 3.2.14. Ámbito y características .....</b>                                                   | <b>51</b> |
| <b>Artículo 3.2.15. Contenido de las fichas de Ordenación y Gestión de las APR .....</b>                 | <b>51</b> |
| <b>Artículo 3.2.16. Régimen urbanístico de las APR .....</b>                                             | <b>52</b> |
| <b>Artículo 3.2.17. Fichero de las APR .....</b>                                                         | <b>53</b> |
| <b>CAPÍTULO 3.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE .....</b>                                                 | <b>54</b> |
| SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y PARÁMETROS.....                                              | 54        |
| <b>Artículo 3.3.1. Definición .....</b>                                                                  | <b>54</b> |
| <b>Artículo 3.3.2. Delimitación y parámetros de ordenación .....</b>                                     | <b>54</b> |
| SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE .....                                                     | 60        |
| <b>Artículo 3.3.3. Definición .....</b>                                                                  | <b>60</b> |
| <b>Artículo 3.3.4. Régimen del Suelo Urbanizable Delimitado .....</b>                                    | <b>61</b> |
| <b>Artículo 3.3.5. Régimen del Suelo Urbanizable no Delimitado .....</b>                                 | <b>61</b> |
| <b>Artículo 3.3.6. Derechos y deberes de los propietarios en Suelo Urbanizable .....</b>                 | <b>61</b> |
| SECCIÓN TERCERA. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO .....                                       | 62        |
| <b>Artículo 3.3.7. Desarrollo del suelo urbanizable delimitado .....</b>                                 | <b>62</b> |
| SECCIÓN CUARTA. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO .....                                     | 62        |
| <b>Artículo 3.3.8. Condiciones generales .....</b>                                                       | <b>62</b> |
| <b>Artículo 3.3.9. Formulación de Planes Parciales .....</b>                                             | <b>63</b> |
| <b>Artículo 3.3.10. Condiciones generales de delimitación de sectores .....</b>                          | <b>63</b> |
| <b>Artículo 3.3.11. Condiciones particulares de delimitación de sectores .....</b>                       | <b>65</b> |
| <b>CAPÍTULO 3.4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE .....</b>                                              | <b>70</b> |
| SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN, CATEGORÍAS Y RÉGIMEN GENERAL .....                            | 70        |
| <b>Artículo 3.4.1. Definición y delimitación .....</b>                                                   | <b>70</b> |
| <b>Artículo 3.4.2. Categorías .....</b>                                                                  | <b>70</b> |
| <b>Artículo 3.4.3. Régimen general .....</b>                                                             | <b>71</b> |
| <b>Artículo 3.4.4. Superposición de protecciones .....</b>                                               | <b>71</b> |
| <b>Artículo 3.4.5. Parcelaciones rústicas .....</b>                                                      | <b>72</b> |
| <b>Artículo 3.4.6. Condiciones de las parcelas .....</b>                                                 | <b>72</b> |
| <b>Artículo 3.4.7. Evaluación de impacto ambiental .....</b>                                             | <b>75</b> |
| <b>Artículo 3.4.8. Desarrollo de las condiciones de protección .....</b>                                 | <b>75</b> |
| SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LOS USOS Y EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE..... | 76        |
| <b>Artículo 3.4.9. Edificación dispersa .....</b>                                                        | <b>76</b> |

|                                                                                                                                    |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Artículo 3.4.10. Edificación y uso industrial.....</b>                                                                          | <b>76</b>  |
| <b>Artículo 3.4.11. Otros usos legalmente autorizados.....</b>                                                                     | <b>77</b>  |
| <b>Artículo 3.4.12. Usos y edificaciones no autorizados legalmente.....</b>                                                        | <b>77</b>  |
| <b>Artículo 3.4.13. Prevención de las parcelaciones urbanísticas .....</b>                                                         | <b>78</b>  |
| <b>Artículo 3.4.14. Núcleos de población irregulares en el Suelo no Urbanizable.....</b>                                           | <b>79</b>  |
| <b>SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....</b>                                                                     | <b>80</b>  |
| <b>Artículo 3.4.15. Clasificación de los usos según su naturaleza .....</b>                                                        | <b>80</b>  |
| <b>Artículo 3.4.16. Uso de cultivo (1.a).....</b>                                                                                  | <b>81</b>  |
| <b>Artículo 3.4.17. Uso de explotaciones agrarias (1.b).....</b>                                                                   | <b>81</b>  |
| <b>Artículo 3.4.18. Explotaciones ganaderas (1.c).....</b>                                                                         | <b>82</b>  |
| <b>Artículo 3.4.19. Usos extractivos (1.d) .....</b>                                                                               | <b>83</b>  |
| <b>Artículo 3.4.20. Actuaciones de protección y mejora del medio (2.a) .....</b>                                                   | <b>83</b>  |
| <b>Artículo 3.4.21. Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (2.b).....</b>            | <b>84</b>  |
| <b>Artículo 3.4.22. Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c).....</b>                        | <b>84</b>  |
| <b>Artículo 3.4.23. Usos vinculados a actuaciones específicas de interés público.....</b>                                          | <b>85</b>  |
| <b>Artículo 3.4.24. Vivienda rural tradicional (4.a) .....</b>                                                                     | <b>87</b>  |
| <b>Artículo 3.4.25. Vivienda familiar asociada a los usos permitidos (4.b) .....</b>                                               | <b>87</b>  |
| <b>Artículo 3.4.26. Vivienda unifamiliar aislada (4.c) .....</b>                                                                   | <b>87</b>  |
| <b>Artículo 3.4.27. Construcciones e instalaciones sujetas a licencia municipal en el Suelo no Urbanizable.....</b>                | <b>88</b>  |
| <b>Artículo 3.4.28. Construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial en el Suelo no Urbanizable.....</b>             | <b>88</b>  |
| <b>SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS .....</b>                                  | <b>91</b>  |
| <b>Artículo 3.4.29. Condiciones generales .....</b>                                                                                | <b>91</b>  |
| <b>Artículo 3.4.30. Condiciones específicas.....</b>                                                                               | <b>93</b>  |
| <b>SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....</b>                                           | <b>98</b>  |
| <b>Artículo 3.4.31. Núcleo de población .....</b>                                                                                  | <b>98</b>  |
| <b>Artículo 3.4.32. Protección respecto a las actividades industriales.....</b>                                                    | <b>100</b> |
| <b>Artículo 3.4.33. Protección respecto a actividades extractivas .....</b>                                                        | <b>101</b> |
| <b>Artículo 3.4.34. Protección respecto a los vertidos de residuos (.....) urbanos... </b>                                         | <b>104</b> |
| <b>Artículo 3.4.35. Protección respecto a actividades ganaderas.....</b>                                                           | <b>106</b> |
| <b>SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.....</b>                                               | <b>106</b> |
| <b>Artículo 3.4.36. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Sierras Pirenaicas Exteriores (SNUE-SPE) .....</b> | <b>106</b> |

|                                                                                                                                                          |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Artículo 3.4.37. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Sasos y altiplanos de Apiés y Fornillos (SNUE-S).....                       | 107        |
| Artículo 3.4.38. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Escarpes de Apiés y Fornillos (SNUE-E) .....                                | 108        |
| Artículo 3.4.39. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Terrazas de Isuela y el Flumen y barrancos del Flumen (SNUE-T).....         | 109        |
| Artículo 3.4.40. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Albercas y/o embalses de Loreto, Valdraba, Cortés y Montearagón (SNUE-A)... | 111        |
| Artículo 3.4.41. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Entorno de Loreto (SNUE-LO) .....                                           | 112        |
| Artículo 3.4.42. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Masas arbóreas y terrenos forestales naturales (SNUE-FN) .....              | 114        |
| Artículo 3.4.43. Condiciones de Protección del Suelo no Urbanizable Especial Entorno de terrenos forestales naturales (SNUE-EF) .....                    | 115        |
| Artículo 3.4.44. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Regadío tradicional (SNUE-RT) .....                                         | 116        |
| Artículo 3.4.45. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Carreteras (SNUE-C) .....                                                | 118        |
| Artículo 3.4.46. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Comunicaciones ferroviarias (SNUE-F) .....                               | 121        |
| Artículo 3.4.47. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Cauces (SNUE-CA) .....                                                   | 125        |
| Artículo 3.4.48. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Vías pecuarias (SNUE-V) .....                                            | 127        |
| Artículo 3.4.49. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Infraestructuras (SNUE-I) .....                                          | 130        |
| SECCIÓN SÉPTIMA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO .....                                                                         | 131        |
| Artículo 3.4.50. Suelo no Urbanizable Genérico de Secano (SNUG-S) .....                                                                                  | 131        |
| Artículo 3.4.51. Suelo no Urbanizable Genérico Regable por el Canal de la cota 540 (SNUG-R).....                                                         | 131        |
| Artículo 3.4.52. Suelo no Urbanizable Genérico Canteras de Almudévar (SNUG-C) .....                                                                      | 132        |
| <b>CAPÍTULO 3.5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES .....</b>                                                                    | <b>133</b> |
| SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....                                                                                                  | 133        |
| Artículo 3.5.1. Adscripción de los sistemas generales a efectos de valoración y obtención.....                                                           | 133        |
| Artículo 3.5.2 Ejecución de los sistemas generales.....                                                                                                  | 133        |
| Artículo 3.5.3. Condiciones, plazos y prioridades .....                                                                                                  | 134        |



|                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Artículo 3.5.4. Ejecución material .....                                                | 134 |
| SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES.....                                 | 134 |
| Artículo 3.5.5. Definición de dotaciones locales .....                                  | 134 |
| Artículo 3.5.6. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano .....      | 135 |
| Artículo 3.5.7. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable ..... | 135 |
| <br>TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....                                   | 136 |
| CAPÍTULO 4.1. DETERMINACIONES GENERALES.....                                            | 136 |
| Artículo 4.1.1. Definición y objeto. ....                                               | 136 |
| Artículo 4.1.2. Aplicación. ....                                                        | 136 |
| Artículo 4.1.3. Actividades permisibles. ....                                           | 137 |
| CAPÍTULO 4.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS .....                                           | 138 |
| Artículo 4.2.1. Clasificación de los usos según su régimen de relación.....             | 138 |
| Artículo 4.2.2. Diferentes usos en un mismo edificio.....                               | 138 |
| Artículo 4.2.3. Clasificación de los usos según su naturaleza.....                      | 139 |
| SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.....                              | 140 |
| Artículo 4.2.4. Uso RESIDENCIAL.....                                                    | 140 |
| Artículo 4.2.5. Uso INDUSTRIAL .....                                                    | 144 |
| Artículo 4.2.6. Uso Terciario .....                                                     | 153 |
| Artículo 4.2.7. Uso DOTACIONAL .....                                                    | 172 |
| Artículo 4.2.7.1. Clase Dotacional de Equipamiento .....                                | 172 |
| Artículo 4.2.7.2. Clase Dotacional de Espacios libres.....                              | 182 |
| Artículo 4.2.7.3. Clase garaje-aparcamiento .....                                       | 182 |
| Artículo 4.2.7.4. Uso de Comunicaciones para el Transporte .....                        | 189 |
| Artículo 4.2.7.5. Uso de Infraestructuras .....                                         | 198 |
| <br>TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN. ....                               | 208 |
| CAPÍTULO 5.1. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN .....                                 | 208 |
| Artículo 5.1.1. Vinculación.....                                                        | 208 |
| Artículo 5.1.2. Sistema viario.....                                                     | 208 |
| Artículo 5.1.3. Abastecimiento de agua .....                                            | 210 |
| Artículo 5.1.4. Red de saneamiento .....                                                | 211 |
| Artículo 5.1.5. Red de suministro de energía eléctrica.....                             | 214 |
| Artículo 5.1.6. Alumbrado público .....                                                 | 215 |

|                                                                                             |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Artículo 5.1.7. Red de telefonía .....                                                      | 216        |
| Artículo 5.1.8. Otras instalaciones .....                                                   | 217        |
| Artículo 5.1.9. Tratamiento de los espacios libres.....                                     | 217        |
| <b>TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>                             | <b>219</b> |
| <b>CAPÍTULO 6.1. DETERMINACIONES GENERALES.....</b>                                         | <b>219</b> |
| Artículo 6.1.1. Definición .....                                                            | 219        |
| Artículo 6.1.2. Clases de condiciones.....                                                  | 219        |
| <b>CAPÍTULO 6.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE .....</b>                             | <b>220</b> |
| Artículo 6.2.1. Definición .....                                                            | 220        |
| Artículo 6.2.2. Linderos .....                                                              | 220        |
| Artículo 6.2.3. Alineaciones .....                                                          | 220        |
| Artículo 6.2.4. Parcela. Clases .....                                                       | 220        |
| Artículo 6.2.5. Solar .....                                                                 | 221        |
| <b>CAPÍTULO 6.3. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA ...</b> | <b>222</b> |
| Artículo 6.3.1. Definición .....                                                            | 222        |
| Artículo 6.3.2. Cerramiento de parcela .....                                                | 222        |
| Artículo 6.3.3. Rasantes y cotas de referencia .....                                        | 222        |
| Artículo 6.3.4. Retranqueos y separaciones a los linderos .....                             | 222        |
| Artículo 6.3.5. Ocupación máxima de parcela.....                                            | 223        |
| <u>Artículo 6.3.6. Alineación interior o privada .....</u>                                  | <u>223</u> |
| <u>Artículo 6.3.7. Fondo edificable .....</u>                                               | <u>223</u> |
| <u>Artículo 6.3.8. Área de movimiento de la edificación .....</u>                           | <u>223</u> |
| <u>Artículo 6.3.9. Línea de edificación. Superficie ocupada .....</u>                       | <u>223</u> |
| <u>Artículo 6.3.10. Espacio libre privado.....</u>                                          | <u>224</u> |
| <u>Artículo 6.3.11. Separación entre edificios .....</u>                                    | <u>224</u> |
| <b>CAPÍTULO 6.4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....</b>                   | <b>225</b> |
| Artículo 6.4.1. Definición .....                                                            | 225        |
| Artículo 6.4.2. Tipología edificatoria.....                                                 | 225        |
| Artículo 6.4.3. Edificabilidad .....                                                        | 225        |
| Artículo 6.4.4. Superficie construida y superficie útil .....                               | 227        |
| Artículo 6.4.5. Altura.....                                                                 | 227        |
| Artículo 6.4.6. Áticos, torreones, cubiertas y construcciones por encima de la altura ..... | 229        |
| Artículo 6.4.7. Planta .....                                                                | 230        |
| Artículo 6.4.8. Salientes y vuelos .....                                                    | 232        |
| Artículo 6.4.9. Cornisas y aleros .....                                                     | 233        |

|                                                                                                  |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Artículo 6.4.10. Terrazas entrantes.....                                                         | 233        |
| Artículo 6.4.11. Soportales, pasajes, portadas, rejas y escaparates .....                        | 233        |
| Artículo 6.4.12. Muestras y banderines .....                                                     | 234        |
| Artículo 6.4.13. Marquesinas, toldos, pérgolas y otros elementos auxiliares. ....                | 234        |
| <b>CAPÍTULO 6.5. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS.....</b>                          | <b>235</b> |
| Artículo 6.5.1. Definición.....                                                                  | 235        |
| Artículo 6.5.2. Pieza.....                                                                       | 235        |
| Artículo 6.5.3. Patios.....                                                                      | 235        |
| Artículo 6.5.4. Anchura de patios.....                                                           | 236        |
| Artículo 6.5.5. Medición de la altura de patios cerrados.....                                    | 236        |
| Artículo 6.5.6. Dimensiones de los patios de parcela cerrados.....                               | 237        |
| Artículo 6.5.7. Dimensiones de los patios ingleses .....                                         | 237        |
| Artículo 6.5.8. Acceso a los patios .....                                                        | 237        |
| Artículo 6.5.9. Dimensiones de los patios de manzana.....                                        | 237        |
| Artículo 6.5.10. Edificación en patios de manzana .....                                          | 238        |
| Artículo 6.5.11. Ventilación.....                                                                | 238        |
| Artículo 6.5.12. Iluminación .....                                                               | 239        |
| Artículo 6.5.13. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial .....    | 239        |
| Artículo 6.5.14. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial ..... | 239        |
| Artículo 6.5.15. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja .....                         | 239        |
| Artículo 6.5.16. Oscurecimiento de piezas habitables.....                                        | 239        |
| <b>CAPÍTULO 6.6. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS .....</b>                 | <b>240</b> |
| Artículo 6.6.1. Definición.....                                                                  | 240        |
| Artículo 6.6.2. Abastecimiento y saneamiento.....                                                | 240        |
| Artículo 6.6.3. Evacuación de humos .....                                                        | 241        |
| Artículo 6.6.4. Evacuación de residuos (.....) urbanos .....                                     | 241        |
| Artículo 6.6.5. Instalaciones ligadas con la energía .....                                       | 241        |
| Artículo 6.6.6. Servicios de comunicación .....                                                  | 243        |
| Artículo 6.6.7. Aparcamientos.....                                                               | 244        |
| <b>CAPÍTULO 6.7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.....</b>                     | <b>247</b> |
| Artículo 6.7.1. Definición.....                                                                  | 247        |
| Artículo 6.7.2. Accesos a las edificaciones .....                                                | 247        |
| Artículo 6.7.3. Puertas de acceso.....                                                           | 247        |
| Artículo 6.7.4. Portales y circulación interior.....                                             | 247        |
| Artículo 6.7.5. Antepechos .....                                                                 | 248        |
| Artículo 6.7.6. Dimensiones y condiciones de las escaleras .....                                 | 248        |
| Artículo 6.7.7. Aparatos elevadores.....                                                         | 249        |

|                                                                                                |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Artículo 6.7.8. Protección contra incendios .....                                              | 250        |
| Artículo 6.7.9. Protección contra el rayo .....                                                | 250        |
| <b>CAPÍTULO 6.8. CONDICIONES ESTÉTICAS .....</b>                                               | <b>251</b> |
| Artículo 6.8.1. Definición .....                                                               | 251        |
| Artículo 6.8.2. Cerramientos de solares no edificadas.....                                     | 251        |
| Artículo 6.8.3. Cerramiento y vallado de parcelas edificadas .....                             | 251        |
| Artículo 6.8.4. Cierres provisionales en locales comerciales.....                              | 251        |
| Artículo 6.8.5. Fachadas de locales.....                                                       | 252        |
| Artículo 6.8.6. Disposiciones sobre medianeras y paramentos al descubierto.....                | 252        |
| Artículo 6.8.7. Servidumbres urbanas.....                                                      | 252        |
| Artículo 6.8.8. Protección del arbolado .....                                                  | 252        |
| <b>TÍTULO VII. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL <u>PATRIMONIO CULTURAL</u>.....</b>               | <b>254</b> |
| <b>CAPÍTULO 7.1. DETERMINACIONES GENERALES .....</b>                                           | <b>254</b> |
| Artículo 7.1.1. Objeto .....                                                                   | 254        |
| Artículo 7.1.2. Clasificación e instrumentos de protección.....                                | 254        |
| <b>CAPÍTULO 7.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO .....</b>                              | <b>256</b> |
| SECCIÓN PRIMERA. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO .....              | 256        |
| Artículo 7.2.1. Del inventario.....                                                            | 256        |
| Artículo 7.2.2. Niveles y áreas de protección.....                                             | 256        |
| Artículo 7.2.3. Usos .....                                                                     | 256        |
| Artículo 7.2.4. Tipos de actuación arqueológica .....                                          | 256        |
| Artículo 7.2.5. Tramitación .....                                                              | 258        |
| Artículo 7.2.6. Hallazgos .....                                                                | 259        |
| Artículo 7.2.7. Jerarquía de la cartografía y Modificaciones del inventario .....              | 259        |
| Artículo 7.2.8. Ordenanzas Específicas y Niveles de Protección .....                           | 259        |
| SECCIÓN SEGUNDA. ORDENANZA REGULADORA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO URBANO.....    | 260        |
| Artículo 7.2.9. Prescripciones arqueológicas generales para todo el ámbito .....               | 260        |
| Artículo 7.2.10. Zonas con Protección Integral .....                                           | 261        |
| Artículo 7.2.11. Zonas con Protección Cautelar .....                                           | 261        |
| Artículo 7.2.12. Zonas arqueológicamente nulas .....                                           | 262        |
| SECCIÓN TERCERA. ORDENANZA REGULADORA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO NO URBANO..... | 263        |
| Artículo 7.2.13. Prescripciones arqueológicas para todo el ámbito.....                         | 263        |



|                                                                                                      |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Artículo 7.2.14. Zonas con Protección Integral .....                                                 | 263        |
| Artículo 7.2.15. Zonas con Protección Preventiva .....                                               | 264        |
| Artículo 7.2.16. Zonas Arqueológicamente nulas.....                                                  | 265        |
| <b>CAPÍTULO 7.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO .....</b>                        | <b>281</b> |
| Artículo 7.3.1. Identificación.....                                                                  | 281        |
| Artículo 7.3.2. Instrumentos de protección .....                                                     | 281        |
| Artículo 7.3.3. Régimen de aplicación.....                                                           | 281        |
| Artículo 7.3.4. Grados de Protección .....                                                           | 282        |
| Artículo 7.3.5. Tipos de Actuaciones.....                                                            | 282        |
| Artículo 7.3.6. Condiciones de los Usos .....                                                        | 287        |
| Artículo 7.3.7. Condiciones Particulares por Nivel de Protección.....                                | 288        |
| Artículo 7.3.8. Declaración de Ruina y Demolición.....                                               | 295        |
| <b>CAPÍTULO 7.4. PROTECCIÓN DE LAS ZONAS VERDES Y EL ARBOLADO .....</b>                              | <b>312</b> |
| Artículo 7.4.1 Objeto .....                                                                          | 312        |
| Artículo 7.4.2 Conservación de zonas verdes .....                                                    | 312        |
| Artículo 7.4.3. Protección del arbolado .....                                                        | 313        |
| Artículo 7.4.4. Prohibiciones .....                                                                  | 313        |
| Artículo 7.4.5. Implantación de nuevas zonas verdes.....                                             | 314        |
| Artículo 7.4.6. Catálogo de árboles singulares.....                                                  | 315        |
| <b>CAPÍTULO 7.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO .....</b>                                      | <b>316</b> |
| Artículo 7.5.1. Objeto .....                                                                         | 316        |
| Artículo 7.5.2. Ámbito normativo.....                                                                | 316        |
| Artículo 7.5.3. Medidas de protección específicas.....                                               | 317        |
| <b>CAPÍTULO 7.6. ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL PARA INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.....</b>          | <b>318</b> |
| Artículo 7.6.1. Ámbito .....                                                                         | 318        |
| Artículo 7.6.2. Contenido general del Estudio de Incidencia Ambiental .....                          | 318        |
| Artículo 7.6.3. Procedimiento .....                                                                  | 318        |
| <b>TÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES .....</b> | <b>319</b> |
| <b>CAPÍTULO 8.0. PRELIMINAR .....</b>                                                                | <b>319</b> |
| Artículo 8.0.1. Definición.....                                                                      | 319        |
| Artículo 8.0.2. Aplicación .....                                                                     | 319        |
| Artículo 8.0.3. Alteración de las condiciones particulares.....                                      | 319        |
| Artículo 8.0.4. Clases de áreas.....                                                                 | 320        |
| Artículo 8.0.5. Régimen de las obras en los elementos protegidos .....                               | 320        |

|                                                                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Artículo 8.0.6. División del territorio en zonas.....                                                        | 320        |
| <b>CAPÍTULO 8.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN TRADICIONAL EN BARRIOS.....</b>   | <b>321</b> |
| Artículo 8.1.1 Ámbito y características .....                                                                | 321        |
| Artículo 8.1.2. Tipología y uso característico .....                                                         | 321        |
| SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....                                                                                  | 321        |
| Artículo 8.1.3 Obras admisibles.....                                                                         | 321        |
| Artículo 8.1.4. <u>Condiciones estéticas</u> .....                                                           | 322        |
| SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN .....                                                   | 322        |
| Artículo 8.1.5. Parcela mínima .....                                                                         | 322        |
| Artículo 8.1.6. Condiciones de parcelación .....                                                             | 323        |
| Artículo 8.1.7. Edificabilidad .....                                                                         | 323        |
| Artículo 8.1.8. Ocupación.....                                                                               | 323        |
| Artículo 8.1.9. Posición de la edificación.....                                                              | 323        |
| Artículo 8.1.10. Altura de la edificación.....                                                               | 324        |
| Artículo 8.1.11. Altura libre mínima de pisos.....                                                           | 324        |
| Artículo 8.1.12. Condiciones estéticas .....                                                                 | 325        |
| Artículo 8.1.13. Plazas de aparcamiento .....                                                                | 325        |
| Artículo 8.1.14. Edificaciones complementarias anejas a las viviendas .....                                  | 325        |
| SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS .....                                                                   | 325        |
| Artículo 8.1.15. Usos compatibles .....                                                                      | 325        |
| Artículo 8.1.17. Usos prohibidos.....                                                                        | 326        |
| <b>CAPÍTULO 8.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 2. TRANSFORMACIÓN EN BARRIOS .....</b>           | <b>327</b> |
| Artículo 8.2.1. Ámbito y características .....                                                               | 327        |
| Artículo 8.2.2. Tipología y uso característico .....                                                         | 327        |
| Artículo 8.2.3. Características particulares .....                                                           | 327        |
| SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....                                                                                  | 328        |
| Artículo 8.2.4. Obras admisibles .....                                                                       | 328        |
| SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN .....                                                   | 328        |
| SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS .....                                                                   | 328        |
| <b>CAPÍTULO 8.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR .....</b> | <b>329</b> |
| Artículo 8.3.1. Ámbito y características .....                                                               | 329        |
| Artículo 8.3.2. Tipología y uso característico .....                                                         | 329        |

|                                                                                               |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....                                                                   | 330        |
| <b>Artículo 8.3.3. Obras admisibles.....</b>                                                  | <b>330</b> |
| <b>Artículo 8.3.4. Condiciones especiales de las obras en el grado 5.....</b>                 | <b>330</b> |
| SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN .....                                    | 330        |
| <b>Artículo 8.3.5. Parcela mínima .....</b>                                                   | <b>330</b> |
| <b>Artículo 8.3.6. Condiciones de parcelación.....</b>                                        | <b>331</b> |
| <b>Artículo 8.3.7. Edificabilidad .....</b>                                                   | <b>332</b> |
| <b>Artículo 8.3.8. Condiciones de edificabilidad del grado 5 .....</b>                        | <b>332</b> |
| <b>Artículo 8.3.9. Ocupación.....</b>                                                         | <b>333</b> |
| <b>Artículo 8.3.10. Posición de la edificación.....</b>                                       | <b>333</b> |
| <b>Artículo 8.3.11. Altura de la edificación.....</b>                                         | <b>334</b> |
| <b>Artículo 8.3.12. Plazas de aparcamiento .....</b>                                          | <b>334</b> |
| <b>Artículo 8.3.13. Cerramientos .....</b>                                                    | <b>335</b> |
| <b>Artículo 8.3.14. Condiciones estéticas .....</b>                                           | <b>335</b> |
| SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS .....                                                    | 335        |
| <b>Artículo 8.3.14. Usos compatibles .....</b>                                                | <b>335</b> |
| <b>Artículo 8.3.15. Usos prohibidos.....</b>                                                  | <b>335</b> |
| <br><b>CAPÍTULO 8.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 4. EDIFICACIÓN EN MANZANA</b> |            |
| <b>CERRADA .....</b>                                                                          | <b>336</b> |
| <b>Artículo 8.4.1. Ámbito y características .....</b>                                         | <b>336</b> |
| <b>Artículo 8.4.2. Tipología y uso característico .....</b>                                   | <b>336</b> |
| SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....                                                                   | 336        |
| <b>Artículo 8.4.3. Obras admisibles.....</b>                                                  | <b>336</b> |
| <b>Artículo 8.4.4. Condiciones estéticas .....</b>                                            | <b>336</b> |
| SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN .....                                    | 338        |
| <b>Artículo 8.4.5. Parcela mínima .....</b>                                                   | <b>338</b> |
| <b>Artículo 8.4.6. Condiciones de parcelación.....</b>                                        | <b>338</b> |
| <b>Artículo 8.4.7. Edificabilidad .....</b>                                                   | <b>338</b> |
| <b>Artículo 8.4.8. Ocupación y fondo edificable .....</b>                                     | <b>338</b> |
| <b>Artículo 8.4.9. Posición de la edificación.....</b>                                        | <b>339</b> |
| <b>Artículo 8.4.10. Altura de la edificación.....</b>                                         | <b>340</b> |
| <b>Artículo 8.4.11. Plazas de aparcamiento .....</b>                                          | <b>341</b> |
| SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS .....                                                    | 341        |
| <b>Artículo 8.4.12. Usos compatibles .....</b>                                                | <b>341</b> |
| <b>Artículo 8.4.13. Usos prohibidos.....</b>                                                  | <b>341</b> |

|                                                                                                         |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>CAPÍTULO 8.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 5. EDIFICACIÓN EN BLOQUE</b>                |            |
| ABIERTO.....                                                                                            | 342        |
| Artículo 8.5.1. Ámbito y características .....                                                          | 342        |
| Artículo 8.5.2. Tipología y uso característico .....                                                    | 342        |
| SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....                                                                             | 342        |
| Artículo 8.5.3. Obras admisibles .....                                                                  | 342        |
| SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN .....                                              | 342        |
| Artículo 8.5.4. Parcela mínima .....                                                                    | 342        |
| Artículo 8.5.5. Condiciones de parcelación.....                                                         | 342        |
| Artículo 8.5.6. Edificabilidad .....                                                                    | 342        |
| Artículo 8.5.7. Ocupación.....                                                                          | 343        |
| Artículo 8.5.8. Posición de la edificación.....                                                         | 343        |
| Artículo 8.5.9. Altura de la edificación.....                                                           | 345        |
| Artículo 8.5.10. Plazas de aparcamiento .....                                                           | 345        |
| SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS .....                                                              | 346        |
| Artículo 8.5.11. Usos compatibles .....                                                                 | 346        |
| Artículo 8.5.12. Usos prohibidos.....                                                                   | 346        |
| <b>CAPÍTULO 8.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 6. CONSERVACIÓN DE APROVECHAMIENTO.....</b> | <b>347</b> |
| Artículo 8.6.1. Ámbito y características .....                                                          | 347        |
| Artículo 8.6.2. Tipología y uso característico .....                                                    | 347        |
| SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....                                                                             | 347        |
| Artículo 8.6.3. Obras admisibles .....                                                                  | 347        |
| SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS .....                                                              | 348        |
| Artículo 8.6.4. Usos compatibles .....                                                                  | 348        |
| Artículo 8.6.5. Usos prohibidos.....                                                                    | 348        |
| <b>CAPÍTULO 8.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 7. ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>               | <b>349</b> |
| Artículo 8.7.1. Ámbito y características .....                                                          | 349        |
| Artículo 8.7.2. Tipología y uso característico .....                                                    | 349        |
| SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....                                                                             | 350        |
| Artículo 8.7.3. Obras admisibles .....                                                                  | 350        |
| Artículo 8.7.4. Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas.....                                     | 350        |
| SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN .....                                              | 350        |
| Artículo 8.7.5. Parcela mínima .....                                                                    | 350        |



|                                                   |         |
|---------------------------------------------------|---------|
| Artículo 8.7.6. Condiciones de parcelación.....   | 350     |
| Artículo 8.7.7. Composición de las parcelas ..... | 351     |
| Artículo 8.7.8. Edificabilidad .....              | 352     |
| Artículo 8.7.9. Ocupación.....                    | 352     |
| Artículo 8.7.10. Posición de la edificación.....  | 352     |
| Artículo 8.7.11. Altura de la edificación.....    | 355     |
| Artículo 8.7.12. Plazas de aparcamiento .....     | 356     |
| Artículo 8.7.13. Patios.....                      | 356     |
| Artículo 8.7.14. Sótanos y semisótanos .....      | 356     |
| Artículo 8.7.15. Red viaria .....                 | 356     |
| Artículo 8.7.16. Espacios libres públicos .....   | 357     |
| SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS .....        | 357     |
| Artículo 8.7.17. Usos compatibles .....           | 357     |
| Artículo 8.7.18. Usos prohibidos.....             | 359     |
| <br>ANEXO I.....                                  | <br>360 |
| <br>ANEXO II.....                                 | <br>364 |

## **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**

### **CAPÍTULO 1.1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA**

#### **Artículo 1.1.1. Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación de este Plan General de Ordenación Urbana es el término municipal de Huesca, abarcándolo en su totalidad y regulando las actuaciones de planeamiento, urbanización, edificación y usos del suelo dentro de él.

#### **Artículo 1.1.2. Vigencia**

El presente Plan General entrará en vigor desde su publicación, siendo su vigencia indefinida, según el apartado 1 del artículo 71 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, en tanto no se modifique o revise, estableciéndose como plazo mínimo de vigencia el de ocho años, sin perjuicio de la revisión anticipada, si se produjeran alguna de las circunstancias determinantes de ésta.

El presente Plan General sustituye plenamente al Plan General de Ordenación Urbana de Huesca aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Diputación General de Aragón, el 31 de marzo de 1980.

#### **Artículo 1.1.3. Criterios de revisión**

Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, según lo establecido en el artículo 154.3. del Reglamento de Planeamiento.

La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento, según se establece en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento.

A los ocho (8) años de vigencia del presente Plan General, el Ayuntamiento estimará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se podrá producir en cualquier otro momento, anterior o posterior, conforme a lo establecido en el artículo 156 del Reglamento de Planeamiento.

Asimismo a los dos (2) años de vigencia del Plan, el Ayuntamiento estimará la necesidad de emitir un informe sobre su desarrollo.

No se fijan en este Documento criterios fijos para que se proceda a su revisión, pudiendo realizarse, a criterio razonado del Ayuntamiento, o en virtud de circunstancias de otra índole que así se estimen, conforme a lo establecido en el artículo 156 del Reglamento de Planeamiento.

#### **Artículo 1.1.4. Naturaleza y obligatoriedad**

El Plan General se adapta al ordenamiento jurídico vigente en el momento de su aprobación definitiva, constituido por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LS); la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (LUA); los Reglamentos de Planeamiento (RP), Gestión (RG) y Disciplina (RD) Urbanísticas y demás legislación complementaria.

Los particulares, al igual que la Administración, están obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan General, especialmente en su normativa, de forma que cualquier intervención de carácter provisional o definitivo sobre el territorio municipal, sea de iniciativa pública o privada, debe ajustarse a las mismas.

#### **Artículo 1.1.5. Administración actuante**

El Ayuntamiento y los órganos de las Administraciones estatal, autonómica y local con competencia para la aprobación y ejecución de Planes Parciales y Especiales, tendrán el carácter de Administración actuante, ejercerán su competencia de conformidad con las determinaciones, previsiones y plazos contenidos en el Plan General, coordinarán entre sí sus actuaciones respectivas, mantendrán la máxima publicidad de sus actos y suscitarán la iniciativa privada y la participación pública en la formulación, tramitación y ejecución del planeamiento urbanístico.

#### **Artículo 1.1.6. Alcance normativo de la documentación**

1. El alcance normativo del Plan deriva del contenido y jerarquía de los documentos que lo integran, de acuerdo con el siguiente orden de prelación:
  - 1º. Normas urbanísticas.
  - 2º. Planos y fichas de ordenación y gestión.
  - 3º. Estudio económico.
  - 4º. Memoria descriptiva y justificativa.
2. La normativa de protección del Plan General tendrá el carácter complementario fijado en el artículo 86 del RP.
3. Los demás documentos que constituyen la documentación del Plan tendrán carácter meramente informativo.

4. La cartografía a escala 1/1.000 que ha servido de base para la redacción del Plan General tiene el carácter de cartografía municipal oficial a efectos de su utilización obligatoria para reflejar el emplazamiento de cualquier actuación de planeamiento o petición de licencia municipal. El Ayuntamiento establecerá los mecanismos administrativos necesarios para su disposición por los interesados.

Para la correcta interpretación del documento del Plan General se han de tener en cuenta las siguientes determinaciones:

1. Las Normas de este Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la Memoria.
2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
3. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
4. Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos sustantivos específicos, detallados en la Memoria.
5. En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquéllos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

#### **Artículo 1.1.7. Modificaciones**

Las modificaciones aisladas de las determinaciones del Plan General se ajustarán a lo previsto en el artículo 73 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón y los Reglamentos de Planeamiento (RP), Gestión (RG) y Disciplina (RD) Urbanísticas.



## **CAPÍTULO 1.2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**

### **Artículo 1.2.1. Órganos actuantes**

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponderá al Ayuntamiento y demás Administraciones Urbanísticas en el ámbito de sus respectivas competencias sin perjuicio de la participación de los particulares a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística.

Corresponderá al Ayuntamiento, demás administraciones públicas y empresas concesionarias, en el ámbito de sus respectivas competencias y/o de acuerdo a sus atribuciones, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos.

### **Artículo 1.2.2. Instrumentos de desarrollo**

Para el desarrollo del Plan General se formularán con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística los instrumentos siguientes que sean necesarios en cada caso según las previsiones de estas Normas Urbanísticas:

- a) Instrumentos de Planeamiento,
- b) Instrumentos de Gestión.
- c) Instrumentos de Ejecución.

Cada uno de estos tipos de instrumentos de desarrollo se detallan en las siguientes secciones de este mismo Capítulo.

#### **SECCIÓN PRIMERA. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

### **Artículo 1.2.3. Planeamiento subordinado**

1. Para el desarrollo del Plan General se formularán con arreglo a lo previsto en la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y en estas Normas Urbanísticas, Planes Parciales y Especiales, y Estudios de Detalle.
2. La delimitación de estos desarrollos será la definida en los Planos de Ordenación del Plan General, estableciéndose que para su delimitación detallada, su identificación o cualquier acto de procedimiento, se reproducirán en escala adecuada, y al menos en la escala 1/1.000 de la cartografía oficial.

3. Cuando en las zonas de suelo urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeros reajustes de alineaciones y rasantes o de reordenación del volumen de una manzana o elemento de la morfología urbana, de acuerdo siempre con las determinaciones del Plan General, se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, con el alcance previsto en el artículo 60 de la LUA, y en el artículo 65 del R.P.
4. En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General, podrán formularse, sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, Planes Especiales con las finalidades previstas en el artículo 54 de la LUA, y en el artículo 76.2 del R.P.

#### **Artículo 1.2.4. Desarrollo obligatorio**

1. Se desarrollarán obligatoriamente mediante Planes Parciales los sectores comprendidos en suelo urbanizable delimitado, según lo previsto en el artículo 37 de la LUA.
2. El sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior; y según lo previsto en el artículo 39 de la LUA, cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.
3. La formulación de Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior (dependiendo de la adecuación del instrumento que resulte más adecuado para la resolución urbanística del área) será obligatoria para el desarrollo de las Áreas de Planeamiento Específico o Áreas de Planeamiento Remitido, que así lo especifiquen en su ficha correspondiente.
4. Los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres públicos, según lo estipulado en el artículo 57 de la LUA, se desarrollarán mediante Planes Especiales, salvo que se encuentren incluidos o adscritos a ámbitos de Planes Parciales o resulten ordenados pormenorizadamente por el Plan General.

#### **Artículo 1.2.5. Adecuación al Plan General**

1. Los Planes Parciales, según lo establecido en el artículo 44 de la LUA, estarán subordinados al Plan General, cuyas determinaciones no podrán modificar.
2. Los Planes Especiales, según lo establecido en el artículo 54 de la LUA, no podrán en ningún caso sustituir al Plan General en su función de instrumento de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.
3. Los Estudios de Detalle, según lo establecido en el artículo 60 de la LUA, respetarán asimismo las determinaciones del Plan General, no pudiendo introducir, en contra de lo previsto en él, alteraciones que supongan mayor aprovechamiento, ni incumplir las normas específicas que

para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento, y sin que puedan suprimir o reducir los previstos por éste.

#### **Artículo 1.2.6. Condiciones, plazos y prioridades**

Los Planes Parciales y los Planes Especiales de Reforma Interior, según lo establecido en los artículos 37 y 35, respectivamente, de la LUA, contendrán entre sus determinaciones las condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores, los cuales se determinarán en función de las características de la ordenación, así como el adecuado desarrollo de las diferentes áreas del territorio municipal.

### **SECCIÓN SEGUNDA. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

#### **Artículo 1.2.7. Modos de gestión**

La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan General se podrá realizar:

- a) Mediante la previa delimitación de unidades de ejecución, tanto para el suelo urbano como el urbanizable, que garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios, a través de uno de los sistemas de actuación, de conformidad con lo establecido en la LUA.

En suelo urbano, y según lo establecido en el artículo 99.2 de la LUA, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

- b) Mediante actuaciones asistemáticas, para las obras aisladas y de remodelación previstas por el planeamiento en suelo urbano consolidado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 96.4 de la LUA.
- c) En las Áreas de Planeamiento Incorporado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en los mismos, las cuales son asumidas total o parcialmente por el presente Plan General.

#### **Artículo 1.2.8. Sistemas de actuación**

1. La gestión del planeamiento mediante las unidades de ejecución que se han delimitado, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la LUA en su artículo 120, ya sean de actuación directa, como los de expropiación y cooperación; o indirecta, como los de

compensación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora; o bien de acuerdo con los convenios suscritos o que en ejecución del Plan General puedan llegar a suscribirse.

2. En relación con lo determinado en el artículo 121.1 de la LUA, el Ayuntamiento de Huesca deberá fijar el sistema o sistemas de actuación indirecta propuestos por los particulares, salvo que razones de urgencia o necesidad, exijan la aplicación del sistema de expropiación.
3. La determinación o modificación de los sistemas de actuación se sujetará a lo previsto en el artículo 121 de la LUA.
4. La aplicación de estos sistemas de actuación se realizará de acuerdo con lo establecido en los Capítulos II y III, del Título Quinto de la LUA, para los Sistemas de Actuación Directa y los de Actuación Indirecta, respectivamente; así como en los correspondientes Reglamentos.

#### SECCIÓN TERCERA. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

##### **Artículo 1.2.9. Ejecución del Plan General en suelo urbano**

1. La ejecución del Plan se realizará de conformidad con lo dispuesto en el Título Cuarto de la LUA, siendo de aplicación los sistemas de actuación legalmente previstos.
2. Los límites de las unidades de ejecución determinadas en el Plan y de las que puedan delimitarse para el desarrollo del mismo, habrán de establecerse sobre base cartográfica oficial; señalando en el momento de aplicación del sistema de actuación, y de acuerdo a certificación que debe constar en el expediente, la identificación de las fincas según los catastros oficiales. En este acto podrán reajustarse los límites de superficie en exceso o defecto.
3. Conforme al procedimiento establecido en el artículo 38 R.G. podrán delimitarse otras unidades de ejecución no previstas en el Plan.
4. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano deberán ejecutar las determinaciones del Plan General en los siguientes plazos máximos:
  - a) Terrenos que no se incluyan en unidades de ejecución.

Deberá solicitarse la licencia de edificación de las construcciones previstas en el Plan General, en el plazo máximo de dos (2) años contados a partir de la entrada en vigor del Plan General o del planeamiento de desarrollo obligatorio previsto en el mismo.



- b) Terrenos incluidos en unidades de ejecución.

Si dichas unidades vienen fijadas desde el Plan General, deberán solicitarse las licencias de edificación en el plazo máximo fijado para cada una de ellas en su correspondiente Ficha de Gestión.

Para las nuevas unidades de ejecución que se delimiten en desarrollo del Plan General, el plazo máximo para la formulación del Proyecto de Urbanización será de dos (2) años a partir de la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución.

#### **Artículo 1.2.10. Ejecución del Plan General en suelo urbanizable**

1. Los Planes Parciales que se formulen para el desarrollo de cada uno de los sectores del suelo urbanizable delimitado, contendrán la determinación de su desarrollo en una o varias unidades de ejecución, estableciendo su delimitación, y señalando el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.
2. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable delimitado deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de cuatro (4) años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, debiendo, dentro de dicho plazo o del menor previsto en el Plan Parcial, haber ultimado la constitución de las entidades que exija el sistema de actuación elegido, cumplimentar los deberes de equidistribución, ejecutar la urbanización del sector y formalizar las cesiones obligatorias. La licencia de edificación, en su caso, de las construcciones previstas en el Plan Parcial habrá de solicitarse dentro de dicho plazo o en el de dos (2) años adicionales, en el supuesto de que el Plan Parcial no señalase un plazo menor.

Los Planes Parciales en desarrollo de cada sector deberán presentarse a trámite, en el plazo de cuatro (4) años desde el inicio de la vigencia del Plan General, sin perjuicio de la potestad Municipal de redactarlos de oficio. Los Planes estarán aprobados dentro del plazo de los ocho (8) primeros años de vigencia del Plan General.

#### **Artículo 1.2.11. Parcelación y segregación de fincas**

1. Las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano se tramitarán con carácter previo o simultáneo y como expediente separado de los proyectos de urbanización o edificación y deberán ser objeto de un proyecto específico que contendrá como mínimo los siguientes documentos:
  - a) Plano de situación y parcelario actual en cartografía oficial.
  - b) Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor del 2,5 % y a escala mínima 1/500.

- c) Descripción de linderos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes de forma inequívoca y precisa.
  - d) Certificado de los documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.
  - e) Justificación de la parcelación de acuerdo a estas Normas.
2. En las parcelaciones se procurará que la división de las fincas se ajuste a las reglas de geometría, orden y uniformidad, para su edificación conforme al Plan, justificándose debidamente las parcelaciones singulares que supongan excepción de las reglas.
3. En las divisiones o segregaciones de fincas se seguirá la regla de lindes rectos y normales a las alineaciones oficiales y se procurará la uniformidad en el fraccionamiento resultante.
4. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el Suelo no Urbanizable ni en el suelo urbanizable que carezca de Plan Parcial definitivamente aprobado.
5. Las segregaciones de fincas en Suelo no Urbanizable no podrán realizarse creando nuevos accesos públicos si no es en el marco de la ordenación agraria y de las previsiones señaladas en este Plan.

**Artículo 1.2.12. Plano parcelario**

1. El Ayuntamiento y la Administración competente coordinarán sus competencias respectivas y confeccionarán un Plano Parcelario Oficial a partir de la Cartografía Oficial donde se reflejarán las circunstancias urbanísticas y catastrales de las fincas a partir de las actuaciones administrativas que en relación con ellas se vayan produciendo.
2. Los Planos Parcelarios resultantes de la ejecución del planeamiento se incorporarán de oficio:
- a) Al expediente del Plan General y al Plano Base para la expedición de Cédulas Urbanística, en su caso.
  - b) Al Catastro Inmobiliario.

**Artículo 1.2.13. Regularización de fincas**

Las fincas en suelo urbano cuya configuración física sea preciso regularizar para adaptarla a las previsiones del planeamiento serán objeto de un proyecto de normalización de acuerdo a los artículos 119 y concordantes del R.G.

Se considerará a estos efectos, y según el artículo 17.c) de la LUA, que una finca ha de ser regularizada cuando su superficie sea inferior a la parcela mínima, o su forma inadecuada para la

edificación. Se exceptúan los casos en que por estar consolidada la edificación y su ordenación, sea imposible la regularización.

#### **Artículo 1.2.14. Reparcelaciones**

1. Se entiende por Reparcelación, según lo establecido en el artículo 124 de la LUA, la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento urbanístico, 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.
2. No serán objeto de nueva adjudicación en el expediente reparcelatorio, los terrenos e inmuebles especificados en el artículo 126 de la LUA.
3. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será, según lo estipulado en el artículo 129 de la LUA, el mismo que el establecido para los Estudios de Detalle en el artículo 61 de dicha Ley.

#### **Artículo 1.2.15. Proyectos de urbanización**

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General en el suelo urbano, así como los Planes Parciales y Planes Especiales.
2. Los proyectos de urbanización contendrán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una unidad de ejecución, o para la ejecución directa de los sistemas generales.
3. Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

#### **Artículo 1.2.16. Urbanización y edificación simultáneas**

Se podrá otorgar licencia de edificación condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma, mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas, en los términos definidos en el artículo 16.2 de la LUA. A tal fin, en el procedimiento de otorgamiento de licencia, los técnicos municipales informarán sobre estos extremos, careciendo de eficacia la licencia mientras no se constituya la garantía. No se considerará asegurada la ejecución simultánea si no se ha alcanzado el pleno dominio y

afectación al uso público de la totalidad de los espacios públicos en los que habrán de ejecutarse las obras de urbanización.

#### **Artículo 1.2.17. Proyectos de obras ordinarias**

Son aquellos proyectos técnicos, que según lo establecido en el artículo 98 de la LUA, tienen por objeto:

- a) La ejecución de las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico.
- b) Las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

#### **Artículo 1.2.18. Proyectos de edificación**

Son aquellos que contienen todas las determinaciones de ámbito municipal o sectorial aplicables, de obligado cumplimiento, para la posterior ejecución de algún tipo de las obras de edificación definidas en estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 1.2.19. Clases de proyectos de edificación**

Los proyectos de edificación, según su objeto, se integrarán en los grupos siguientes:

- a) Proyectos que tienen por objeto las obras a realizar en los edificios.
- b) Proyectos que tienen por objeto obras de demolición.
- c) Proyectos de nueva edificación.

#### **Artículo 1.2.20. Obras en los edificios**

1. Obras de restauración: son aquellas obras encaminadas a la conservación en grado máximo, en las que se pretende la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento, pudiendo incluir la reparación de los elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio o partes del mismo.
2. Obras de conservación: son aquellas destinadas a cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación sin alterar los elementos estructurales o de diseño del edificio. Incluirá, entre otras análogas, el afianzamiento y cuidado de cornisas y voladizos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, pintura, reparación de cubiertas y saneamiento de conducciones.
3. Obras de consolidación o reparación: son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento

de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución, conservando la composición exterior de la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas).

4. Obras de acondicionamiento: tienen por finalidad mejorar y adecuar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo sus características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y las normas zonales correspondientes.

De acuerdo con el ámbito de actuación, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

- a) Acondicionamiento general: si las obras afectan a más del 50% de la superficie edificada del edificio.
  - b) Acondicionamiento parcial: si las obras afectan a menos del 50% de la superficie edificada del edificio.
  - c) Acondicionamiento menor: si las obras afectan a uno o dos locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.
5. Obras de reestructuración: son las encaminadas a una renovación incluso de los elementos estructurales que impliquen variaciones del tipo de estructura, pudiendo incluir la demolición de los elementos estructurales o en grado máximo, el vaciado del edificio conservando las fachadas existentes al exterior, interior y patios y la línea y tipo de cubierta.
  6. Obras exteriores: son aquellas que sin estar incluidas en ninguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos.

#### **Artículo 1.2.21. Obras de demolición**

Según impliquen o no la desaparición total de lo edificado, se dividen en:

1. Demolición total: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
2. Demolición parcial: cuando solamente se elimine parte de una edificación.



**Artículo 1.2.22. Obras de nueva edificación**

1. De nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
2. De ampliación: son los que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones exteriores.
3. De sustitución: cuando se levanta un nuevo edificio en el lugar en que se derriba una edificación existente o parte de ella.
4. De reconstrucción: cuando se realiza la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

**Artículo 1.2.23. Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas**

A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1. ACTUACIONES ESTABLES: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
  - a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
  - b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
  - c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
  - d) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
  - e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos, o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

- f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
  - g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
  - h) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
  - i) Vertederos de residuos o escombros.
  - j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
  - k) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
  - l) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
2. ACTUACIONES PROVISIONALES: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:
- a) Vallados de obras y solares.
  - b) Sondeos de terrenos.
  - c) Apertura de zanjas y calas.
  - d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
  - e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
  - f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.
  - g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a los contenidos de estas Normas.

## **CAPÍTULO 1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **Artículo 1.3.1. Publicidad del Planeamiento**

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.

### **Artículo 1.3.2. Consulta directa**

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos, y en su caso, con el costo que se establezca al efecto.
2. A los efectos de lo previsto en este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.
3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del R.P., en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

### **Artículo 1.3.3. Consultas previas**

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencia, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficiente para su comprensión.

**Artículo 1.3.4. Informes urbanísticos**

Toda persona puede solicitar, según lo estipulado en el artículo 165 del R.P., y siempre por escrito, informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o ámbito del término municipal, el cual deberá emitirse por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca o ámbito sobre cartografía oficial municipal. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

**Artículo 1.3.5. Cédulas urbanísticas**

El Ayuntamiento podrá crear mediante la correspondiente Ordenanza, la Cédula urbanística acreditativa de las circunstancias urbanísticas de las fincas comprendidas en el término municipal. Las cédulas se expedirán a solicitud del propietario de la finca o de titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán la condición y acompañarán plano de emplazamiento sobre cartografía oficial y cuantos datos de identificación les sean requeridos por los servicios municipales.

Una vez creada, la cédula será exigible para la parcelación, edificación o cualquier utilización urbanística de los predios, sea provisional o definitiva.

La cédula urbanística hará referencia no sólo a las circunstancias precisadas en el artículo 168 R.P. sino también:

- a) A la situación de la finca en la Cartografía Oficial y con relación a los planos de ordenación.
- b) Al grado de urbanización.
- c) A las cargas derivadas del planeamiento urbanístico y de su ejecución.
- d) Al proceso de modificación o revisión del planeamiento, cuando éste se halle sometido al mismo.

## **TÍTULO II. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO E INCIDENCIA SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES**

### **CAPÍTULO 2.1. LICENCIAS URBANÍSTICAS**

#### **Artículo 2.1.1. Actos sujetos a licencia municipal.**

Estará sujeta a previa licencia municipal, en general, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo regulada en este Plan General y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia.

1. Estarán sometidos a licencia urbanística previa, específicamente, los siguientes actos:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases, de nueva planta.
- Las obras de ampliación, modificación y/o reforma de edificios e instalaciones de todas las clases existentes, interior o exteriormente; ya afecten a la estructura, al aspecto exterior, a la disposición interior de los edificios, etc.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter estable o provisional, definidas en el artículo 1.2.23 de las presentes Normas.
- Las parcelaciones y reparcelaciones urbanísticas; la agrupación y segregación de fincas.
- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional, el uso del suelo, así como la modificación de los usos en edificaciones e instalaciones existentes.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- Así como los demás actos de edificación, reparación y uso del suelo.



Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terreno de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

2. La obligación de obtener licencia municipal afecta asimismo, con los requisitos indicados, a los actos de edificación y uso del suelo sometidos a otras autorizaciones administrativas.
3. Los actos comprendidos en los puntos 1 y 2, que sean promovidos por órganos de las Administraciones Públicas o por Entidades de Derecho Público que administren bienes de titularidad pública, estarán asimismo sometidos a licencia municipal, regulándose los casos de urgencia o excepcional interés público por lo dispuesto en la legislación vigente.
4. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la LUA, en sus artículos 172 y siguientes, las presentes Normas y demás reglamentaciones en vigor.
5. El otorgamiento de licencia para edificar en Suelo no Urbanizable, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 25 de la LUA, compete al Ayuntamiento.
6. Para la tramitación de licencias de edificación al amparo del artículo 40 del R.G., deberán constar en la solicitud de licencia los compromisos a que hacen referencia los párrafos 1 y 2 de dicho artículo, debidamente pormenorizados y documentados.
7. Para la tramitación de licencias de edificación al amparo de los artículos 41 y 42.2 R.G., deberán constar en la solicitud de licencia los compromisos a que hace referencia el artículo 41.1.c).

#### **Artículo 2.1.2. Concesión de licencias. Competencias**

Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, según lo estipulado en el artículo 175 de la LUA. Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por la Comisión Municipal Permanente, previo informe de la Comisión Informativa de Urbanismo, a excepción de aquellas que correspondieren por su naturaleza al conocimiento y aprobación del Ayuntamiento Pleno, previo también el pertinente informe, de acuerdo con la legislación aplicable de Régimen Local.

Habrà de tenerse en cuenta especialmente que:

- Las licencias son actos reglados, que se otorgarán, según lo estipulado en el artículo 173 de la LUA, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
- Las licencias no pueden ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

- Toda denegación de licencia deberá ser motivada.
- Ninguna licencia podrá considerarse otorgada por silencio administrativo si la documentación adoleciese de referencias que no hubieren sido corregidas.
- En ningún caso, y según el artículo 173 de la LUA, se entenderán adquiridas facultades en contra de las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, pudiendo el Ayuntamiento caso de ser ejercitadas, suspender las actividades o demoler lo realizado, sin indemnización alguna.
- Cuando los actos relacionados en este artículo, se proyecten por algún órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma, su titular solicitará asimismo la oportuna licencia, siguiéndose en casos de urgencia o excepcional interés público, el procedimiento previsto en el artículo 177.2 de la LUA.

#### **Artículo 2.1.3. Licencias de parcelación**

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística.
2. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.
3. Requiere licencia de parcelación expresa o individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.
4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, tramitada mediante el procedimiento correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiera lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.
5. El Ayuntamiento comunicará de oficio al Registro de la Propiedad todas las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación existentes, acompañando dichas copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios.

**Artículo 2.1.4. Licencias de obra**

1. La concesión de las licencias de obras, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso y aprovechamiento urbanístico, fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:
  - a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
  - b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
  - c) Contar la unidad de ejecución con las condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento de que se trate, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible por las presentes Normas.
  - d) Obtención de la licencia urbanística, que requiera el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
  - e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
  - f) Liquidación y abono de las tasas municipales de las obras.
  - g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obra las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

**Artículo 2.1.5. Licencias de obras con eficacia diferida**

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, quedando su eficacia suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.
2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando o todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso

de inicio de obras con la presentación del proyecto de ejecución completo. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación si resultara necesaria para obtener el permiso de inicio. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

La declaración de caducidad requerirá la previa apertura de expediente con audiencia del interesado.

#### **Artículo 2.1.6. Tipos de licencias de obra. Plazos**

Se distinguen en las presentes Normas cinco tipos de licencias:

- Licencias de obra nueva.
- Licencias de reforma y ampliación.
- Licencias de conservación.
- Licencias de demolición.
- Licencias de excavación y movimientos de tierra y otras.

Todos estos tipos se agrupan en dos categorías de licencias:

- Licencias de **obra mayor**, que comprende todas las obras definidas en los artículos 1.2.20 a 1.2.22 de las presentes Normas, siempre que afecten a los edificios en su totalidad o a modificaciones estructurales, de fachada o de cubierta de los mismos.
- Licencias de **obra menor**, que comprende las obras anteriormente definidas cuando no afecten a la estructura de la edificación.

Las licencias urbanísticas de obra menor habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres meses, según lo establecido en el artículo 175 de la LUA.

#### **Artículo 2.1.7. Obras en edificios catalogados**

En relación con las obras que se ejecuten en edificios comprendidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General o documentos que lo desarrollen, y de acuerdo con lo determinado en las normas zonales específicas, se tendrá en cuenta que cuando se pretenda reformar, reparar o ampliar un edificio declarado de interés histórico-artístico, arquitectónico o ambiental, deberán hacerse constar tales circunstancias en la solicitud de las licencias y figurar convenientemente

documentadas en la Memoria y Planos del Proyecto Técnico, debiendo el titular justificar la necesidad de las obras que se pretendan realizar y el alcance de éstas.

#### **Artículo 2.1.8. Requisitos de la documentación de los proyectos**

Las solicitudes de licencia de obra de nueva planta, ampliación o reforma se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, suscritas por los interesados, acompañadas en su caso de la información urbanística, de tres ejemplares del proyecto técnico y de un plano de situación, tramitándose posteriormente su otorgamiento según lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de la Corporación Local.

A los efectos de otorgamiento de licencias, los proyectos técnicos deberán estar firmados por técnico competente y ser visados por el Colegio Oficial a que dicho facultativo pertenezca. Se compondrán como mínimo de Memoria, Planos, Pliego de Condiciones y Presupuesto, y deberán detallar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas bajo la dirección de técnicos distintos del autor del proyecto. Se adjuntará también la hoja de características urbanísticas y técnicas, según modelo aprobado por el Ayuntamiento.

El contenido de la documentación será el siguiente:

1. En la Memoria se describirá la obra o instalación. Se expondrá su finalidad, los datos principales del edificio o solar, y se justificará la solución adoptada poniéndose de manifiesto el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que le afecten.
2. Los planos de emplazamiento se redactarán sobre copias de la Cartografía Oficial. Los planos de proyecto deberán ser perfectamente legibles y se harán como mínimo a escala 1/100, debiéndose presentar las plantas, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada, en relación con el cumplimiento de estas Ordenanzas, y en especial con referencia a todas las fachadas y partes visibles desde la vía pública.
3. En las licencias de obra menor y en el caso de obras de conservación estructural, que afectasen únicamente a paramentos exteriores y no implicasen modificación estructural (enfoscado o revestido de muros en fachadas; pintura y revoco de fachadas; colocación de carpintería exterior; repaso de tejado y sustitución de canalones; etc.), será suficiente una memoria en la que se indique el material a utilizar y las características constructivas y estéticas en la solución adoptada, así como presupuesto y plano de la modificación, si éste fuera necesario. En el caso de las obras de reforma, a esta documentación se añadirán planos debidamente acotados referidos a los aspectos que alcance la reforma. Si fuera necesario, estos proyectos deberán ir firmados por técnico competente.



4. Las solicitudes de licencia para parcelar o reparcelar terrenos contendrán como documentación una memoria donde se describa el terreno o terrenos objeto de actuación, alegando las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la operación, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana o en el planeamiento de desarrollo aprobado. Se deben describir las parcelas resultantes, en cuanto a dimensiones y edificabilidad, y el resto de circunstancias para su inscripción en el registro de la Propiedad. También se adjuntarán planos a escala 1:500, que reflejen los datos contenidos en la memoria, en cuanto al terreno matriz, parcelas resultantes, y configuración, longitud de fachada y situación respecto a la vía pública y fincas particulares. Deberá constar la conformidad de todos los propietarios, o del porcentaje mayoritario de los que solicitan la licencia. En todo caso se acompañará la relación de todos los propietarios afectados y titulares de derechos reales.
5. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación, y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.
6. En todas las licencias se fijarán las condiciones a que taxativamente se han de sujetar, teniendo las mismas el carácter de obligatorio cumplimiento. Concedida la licencia se entregará al titular de ella, si lo solicitara, un ejemplar del proyecto, sellado por el órgano competente del Ayuntamiento.

#### **Artículo 2.1.9. Transmisión de licencias de obras**

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

#### **Artículo 2.1.10. Caducidad y suspensión de las licencias de obras**

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos, previa audiencia a los interesados, por declaración expresa del Ayuntamiento transcurridos los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:
  - a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida, salvo por causa justificada que se hubiera puesto en

conocimiento del Ayuntamiento antes de transcurrir los citados plazos, y autorizada la prórroga por éste.

- b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, salvo lo expuesto anteriormente.
- c) Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. El plazo de terminación se hará constar en la concesión de licencia, siendo con carácter general de dos (2) años para las obras mayores. Las prórrogas sólo pueden ser de duración igual a la mitad del tiempo de validez señalado para la licencia de que se trate, es decir, de un (1) año como máximo, y devengarán la mitad de los derechos de concesión. En ningún caso pueden concederse segundas o ulteriores prórrogas.

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

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

- 2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia.
- 3. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales, ya sea respecto del proyecto aprobado o de la propia licencia, y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen, la Administración municipal resolverá en los plazos legales sobre la legalización o no de las obras, y procederá en consecuencia.
- 4. Caducará también la licencia por desistimiento expreso del solicitante.
- 5. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.
- 6. En todos los casos previstos en los apartados anteriores, la declaración de caducidad requiere la apertura de un previo expediente con audiencia al interesado.

**Artículo 2.1.11. Solicitud de alineación y rasante**

Cuando se trata de obra de nueva planta, o de reconstrucción previo derribo de construcción anterior, será condición previa al inicio de las mismas la solicitud de alineación y rasante, solicitud que, por otra parte, puede presentar cualquier propietario de solar o terreno, aún cuando no sea inmediatamente seguida de la ejecución de la obra.

Cuando el solicitante sea titular de licencia y, en su caso, del permiso de inicio de obra, el Ayuntamiento habrá de proceder al señalamiento de la alineación en el plazo de 30 días contados a partir de la correspondiente solicitud. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales.

El señalamiento de alineaciones y rasantes no implica la concesión de licencia de construcción. La alineación se dará sobre el plano del solar y zona inmediata, a escala 1/500, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que quede suficientemente determinada y materializándola sobre aquél mediante clavos o estacas.

**Artículo 2.1.12. Señalamiento de alineación**

En el acto de señalamiento de alineación, el terreno estará libre de obstáculos para facilitar el replanteo de la misma.

El propietario o el técnico que le represente firmará el ejemplar del plano de alineación y el acta, en señal de conformidad, y el propietario recibirá la copia autorizada de estos documentos.

**Artículo 2.1.13. Control de la ejecución de las obras**

1. En todas las obras de nueva construcción, de reforma y ampliación, demolición, excavación y movimientos de tierras, será obligatoria la colocación de un rótulo en el que se haga constar: nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de la obra y de los contratistas; número de licencia y fecha de su expedición; fecha del comienzo de las obras y de su terminación.

Este rótulo se ajustará al modelo aprobado por el Ayuntamiento.

2. Cuando el facultativo director de una obra deje de actuar en la misma debe ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento en el término de tres días, mediante oficio debidamente visado por el Colegio Oficial. El propietario, a su vez está obligado a nombrar seguidamente nuevo facultativo director de la obra, comunicándolo por escrito al Ayuntamiento mediante la hoja de

encargo, también visada. De no cumplirse este trámite, la Alcaldía-Presidencia ordenará la inmediata suspensión de la obra.

3. Si durante el curso de una obra fuera necesario introducir en el proyecto alguna variación, se solicitará para ello el correspondiente permiso como si se tratara de una licencia oficial. En el caso de que la modificación, de haberse presentado junto con el proyecto, no hubiera dado motivo a mayor liquidación que la efectuada, no devengará derechos; en caso contrario los devengará por la diferencia resultante. Si no se solicita licencia para efectuar la variación, o se hiciese después de efectuar la misma, se considerará y liquidará como obra nueva.
4. En toda construcción deben tenerse a disposición de los funcionarios del Ayuntamiento ejemplares de los planos sellados y aprobados y de la licencia concedida. Durante las obras de construcción, ampliación, reforma o reparación o mejora de cualquier clase, los técnicos municipales podrán inspeccionar los trabajos cuando lo juzguen conveniente, o lo ordene la Autoridad municipal.
5. Tan pronto como quede cubierto aguas un edificio, el interesado estará obligado a ponerlo por escrito en conocimiento del Ayuntamiento, a efectos de comprobar el cumplimiento de su altura máxima, volumen y demás condiciones urbanísticas contenidas en la licencia municipal.
6. Dentro del plazo de quince (15) días desde la terminación de la obra el propietario lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, acompañando certificado extendido por el facultativo director de la misma, que acredite su realización de acuerdo con el proyecto aprobado.

Comunicada la terminación de la obra, se efectuará la correspondiente visita de inspección, y una vez comprobado que la edificación se ajusta al proyecto aprobado, se librará documento acreditativo del cumplimiento de las condiciones que imponía la licencia. En caso contrario se estará a lo dispuesto para modificaciones no autorizadas o inobservancia de plazos concedidos.

Se entenderá que la obra está terminada cuando se hayan retirado los materiales sobrantes, andamios, barreras y elementos auxiliares, y se hallen corregidos los desperfectos ocasionados en la vía pública o en los servicios municipales.

7. No se permitirá que las obras iniciadas queden sin terminar. Cuando esto ocurra, la autoridad municipal podrá requerir al propietario para que las concluya y obligarle a ejecutar las obras que considere indispensables, y si no lo hiciera, el Ayuntamiento podrá optar entre acordar llevarlas a cabo por cuenta del propietario, o incluir la obra en el Registro Municipal de Solares, a los efectos indicados en la Ley del Suelo.

**Artículo 2.1.14. Requisitos de urbanización para edificar en suelo urbano**

1. Para otorgar licencia de edificación en el suelo urbano, es preciso que la parcela cuente al menos con los siguientes elementos de urbanización: acceso rodado público pavimentado, encintado de aceras en su caso, pavimentación de calzada y aceras, redes de suministro de energía eléctrica, de abastecimiento de agua, de saneamiento y alumbrado público.

En las parcelas pendientes de planeamiento de desarrollo obligatorio, hasta que no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y/o los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, o modificación del uso de las mismas, salvo que la Normativa específica del área prevea explícitamente dicha posibilidad.

2. Se podrá otorgar licencia condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma, en los términos definidos en el artículo 1.2.16. de estas Normas Urbanísticas.
3. Cuando se realice una nueva construcción, una reconstrucción de un edificio existente, o una obra de ampliación del mismo, la propiedad deberá construir, aunque no existiera anteriormente, una acera en todo el frente de la propiedad, con un ancho mínimo de dos (2) metros, o el que en su caso fije el Servicio Municipal de Obras, de acuerdo con las alineaciones de la calle correspondiente y siempre con arreglo a la rasante que se señale. Esta acera se realizará con los materiales utilizados en las existentes, o con los modelos que se determinen por parte del Ayuntamiento.

**Artículo 2.1.15. Licencias en suelo urbanizable**

En el suelo urbanizable no podrán otorgarse licencias de edificación hasta que no se haya realizado la urbanización debidamente acomodada al Proyecto de Urbanización, en ejecución del correspondiente Plan Parcial, y sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de reparcelación o compensación del sector correspondiente, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 42.2 del R.G.

En el suelo urbanizable, en tanto no sea aprobado el Plan Parcial no podrán autorizarse otras obras que las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los sistemas generales o las de carácter provisional no prohibidas por el Plan General que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento.



**Artículo 2.1.16. Demoliciones**

1. Cuando un propietario desee proceder a la demolición total o parcial de un edificio, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando Memoria suscrita por un facultativo competente, especificando los pormenores del edificio que se pretende derribar y de los edificios adyacentes, así como los planos que sean necesarios para su aclaración. El Ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias, siendo obligatoria, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse.
2. La fecha prevista para el inicio de las obras de demolición habrá de ser comunicada al Ayuntamiento con una antelación mínima de 30 días.
3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.
4. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la finca que se vaya a demoler o aquélla donde hayan de ejecutarse las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería, se estará a lo establecido en la regulación civil de estas servidumbres.
5. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas por si debiera adoptarse alguna precaución especial.
6. En caso de urgencia, por peligro inminente, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente, en dichas circunstancias, el técnico municipal competente, exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios para garantizar la seguridad pública.
7. En el proyecto de derribo presentado, el técnico competente pondrá de manifiesto la falta de interés histórico-artístico o ambiental del mismo, y la inexistencia de inquilinos o el acuerdo

establecido con los mismos. Aún cuando el edificio de que se trate no figure incluido en el Catálogo municipal, el Ayuntamiento podrá solicitar el informe correspondiente del órgano autonómico o estatal competente en materia de Patrimonio, si estimase de interés su conservación, pudiendo adoptar, a la vista del mismo, la resolución que proceda.

#### **Artículo 2.1.17. Excavaciones y movimientos de tierras**

Para proceder a cualquier excavación o movimiento de tierras habrá de solicitarse la oportuna licencia municipal, acompañando memoria detallada especificando los pormenores del movimiento pretendido y de las edificaciones adyacentes, en su caso, así como planos señalando la topografía actual del terreno y la resultante de la excavación, en planta y en las secciones necesarias para precisar el alcance de la actuación y permitir su replanteo en obra.

#### **Artículo 2.1.18. Vallado de obras**

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. Deberá quedar remetida de la calzada, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.
2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dicha norma, el técnico municipal fijará las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando obras en plantas superiores.
3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas por igual período, deberá suprimirse la valla y dejar libre la vía al tránsito público.

**Artículo 2.1.19. Licencias de actividades o instalaciones**

1. Requiere licencia de actividad e instalación la utilización de los edificios, locales e instalaciones, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.
2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.
3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades en que sea legalmente exigible, la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes de la Administración Central o Autonómica.
4. Podrán concederse licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por las mismas. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

**Artículo 2.1.20. Licencias de apertura y licencia de ocupación**

1. La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos industriales y comerciales que no precisen licencia de actividad clasificada, con objeto de asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

La licencia de ocupación se exigirá para la primera utilización de los edificios o instalaciones, cuando no sea necesaria licencia de actividad clasificada ni de apertura, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de apertura u ocupación, en su caso:
  - a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras mayores o resultantes de otras obras en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
  - b) La puesta en uso de las instalaciones y de establecimientos industriales y mercantiles.

- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
3. En los supuestos contemplados en el número anterior, la concesión de las licencias de apertura u ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:
- a) Licencias o permisos de supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
  - b) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
  - c) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
  - d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
  - e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
4. La licencia de apertura u ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. La licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía.
5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de apertura u ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

## **CAPÍTULO 2.2. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA**

### **Artículo 2.2.1. Aplicación**

El presente Capítulo de las Normas Urbanísticas se aplicará transitoriamente hasta la entrada en vigor de la Ordenanza Municipal específica, que el Ayuntamiento redactará en relación con el Deber de Conservación y el estado de ruina de los edificios.

### **Artículo 2.2.2. Deber de conservación**

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 184.1 de la LUA.

Deberán conservar, limpiar, revocar o estucar las fachadas de los edificios de su propiedad, así como las medianerías al descubierto, las entradas y escaleras y, en general, todos los espacios visibles desde la vía pública.

Deberán mantener limpias y en buen estado de conservación las chimeneas, los depósitos, los patios y los conductos de gas, desagües y demás instalaciones complementarias del inmueble.

2. Cuando las obras a que se refiere el punto anterior no fuesen realizadas por los interesados, podrá efectuarlas el Ayuntamiento, a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación y decoro que les corresponde, y con cargo a fondos municipales cuando lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

### **Artículo 2.2.3. Edificios en estado ruinoso**

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas excluido el valor del terreno.

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



- b) Cuando el edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
  - c) Cuando se requiera la realización de determinadas obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
3. Antes de declarar la ruina de una edificación, el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, según lo regulado en el artículo 192 de la LUA.
  4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Alcalde, por motivos de seguridad, podrá disponer lo necesario respecto a la habitabilidad y el desalojo del edificio, garantizando los derechos de sus ocupantes.
  5. La declaración de ruina de un inmueble catalogado en el Plan General o declarado BIC no supondrá la procedencia de su demolición sin la autorización de la Administración competente de acuerdo con la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, así como con la Ley del Patrimonio Histórico Español. Todo ello sin perjuicio de la adopción de las medidas necesarias, en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

## **CAPÍTULO 2.3. DISCIPLINA URBANÍSTICA**

### **Artículo 2.3.1. Obras sin licencia o que no se ajusten a licencia**

1. Las obras que se ejecuten sin licencia u orden de ejecución o que no se ajusten a las condiciones estipuladas en las mismas, la Alcaldía ordenará la suspensión de las obras y procederá según lo estipulado en los artículos 196 al 202 de la LUA. La infracción podrá ser castigada, además de con la sanción de suspensión o demolición de las obras, con multa que impondrá la Alcaldía en la cuantía autorizada por la legislación vigente.
2. Si se efectuaran parcelaciones sin licencia o sin ajustarse a la otorgada, la Autoridad municipal prohibirá todo intento de urbanizar o edificar los terrenos y dispondrá la demolición de lo realizado.
3. El peticionario de la licencia, o en su caso el propietario, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas, serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometan por ejecutarlas sin licencia o inobservancia de las cláusulas legítimas de la misma.
4. En el plazo de dos (2) meses el interesado deberá solicitar la oportuna licencia o ajustar a ella, en su caso las obras, según lo establecido en el artículo 196 de la LUA.
5. Cuando la obra construida sin licencia, cumpla las condiciones del planeamiento, el propietario podrá legalizar la situación de la misma con la obtención de la licencia correspondiente, y ello sin perjuicio del expediente sancionador que pudiera tramitarse.
6. Cuando transcurrido el plazo de dos (2) meses no se hubiere solicitado la licencia, no se hubieren ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma, o cuando la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a la Normativa Urbanística, el Ayuntamiento procederá según lo establecido en los artículos 196 y 197 de la LUA.
7. La regulación del presente artículo 2.3.1 se establece sin perjuicio de la aplicación de la totalidad de las disposiciones legales que en materia de disciplina urbanística estén dictadas o lleguen a dictarse durante el período de vigencia del Plan.

### **Artículo 2.3.2. Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos**

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que conlleve por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes, o a la imposición de multas coercitivas. Se denunciarán además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.
3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad. A estos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada, en caso de no hacerlo el interesado, o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

#### **Artículo 2.3.3. Condiciones de las obras en relación con las vías públicas**

1. El propietario del terreno en el que se ejecute una obra de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.
2. Si las obras que se ejecutan pudieran afectar a servicios de carácter general o público, el propietario o titular de la licencia lo comunicará por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de los que serán responsables si finaliza el plazo anteriormente mencionado sin adoptar dichas medidas.
3. Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.
4. El propietario del terreno en el que se ejecute cualquier clase de obra, está obligado a conservar todas las partes de la obra o construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.
5. Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.
6. En toda clase de obra, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las medidas de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente al respecto, procurando la no ocupación de la vía pública, con cualquier clase de maquinaria auxiliar.

7. El incumplimiento de las medidas de seguridad en la construcción, exigidas de acuerdo con las presentes Normas y la legislación específica será considerado como infracción urbanística y se sancionará conforme a lo dispuesto en el Capítulo III del Título Séptimo de la LUA y demás disposiciones vigentes.

## **CAPÍTULO.2.4. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES**

### **Artículo 2.4.1. Generalidades**

1. Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados, según lo establecido en el artículo 70 de la LUA, como fuera de ordenación.
2. En el suelo urbano y urbanizable, por comparación entre las condiciones de la presente normativa y la situación real existente, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del presente Plan General que en su día fueran objeto de la preceptiva licencia, excepto las afectadas por unidades de ejecución o las incompatibles con el planeamiento propuesto.
3. Igualmente, en el Suelo no Urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes, que en su día fueran objeto de la preceptiva licencia, en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.
4. Sin perjuicio de lo anterior en ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas por posibles actuaciones, según la situación en que se encuentren, con arreglo a lo dispuesto en los siguientes artículos de este Capítulo.

### **Artículo 2.4.2. Edificaciones acordes con la ordenación del Plan General**

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del Plan General, será posible cualquier obra de las definidas en los artículos 1.2.20 a 1.2.22 de las presentes Normas, que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo y, en especial para el Suelo no Urbanizable, por el procedimiento descrito en estas Normas, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en esta normativa.

### **Artículo 2.4.3. Edificaciones fuera de ordenación**

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

- a) *Fuera de ordenación absoluta*: Que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas.



- b) *Fuera de ordenación relativa*: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

#### **Artículo 2.4.4. Régimen de obras y de usos en las situaciones de fuera de ordenación**

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:

- a) Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en el artículo 70 apartados 2 y 3 de la LUA, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables.
- b) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
- c) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades, ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.
- d) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

- a) Además de las obras directamente admitidas en la LUA, se podrán realizar todas las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.
- b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

- c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

**Artículo 2.4.5. Construcciones e instalaciones de carácter provisional**

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

## TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO 3.1. CLASES Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

#### Artículo 3.1.1. Por razón de la clasificación del suelo

1. El Plan General divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de suelo:

a) **Suelo urbano:** constituido por aquellos terrenos que cumplan las determinaciones fijadas en el artículo 13 de la LUA, y en el que, según el artículo 14 de la misma, se distinguen las siguientes categorías:

- a.1) Suelo urbano consolidado.
- a.2) Suelo urbano no consolidado.

El suelo urbano aparece delimitado en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, y se regula específicamente en el Capítulo 3.2. del presente Título III.

b) **Suelo urbanizable:** constituido, según el artículo 26 de la LUA, por aquellos terrenos que no tengan la condición de suelo urbano, ni de Suelo no Urbanizable y sean clasificados como tales en el planeamiento, por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo.

El suelo urbanizable aparece delimitado en el plano nº 3 de "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales. Calificación del suelo urbanizable", E: 1/5.000 y se regula específicamente en el Capítulo 3.4 de este Título III.

c) **Suelo no Urbanizable:** constituido por aquellos terrenos en que concorra alguna de las circunstancias fijadas en el artículo 19 de la LUA, y en el que, según el artículo 20 de la misma, se distinguen las siguientes categorías:

- d.1) Suelo no Urbanizable especial, que aparece grafiado con el código SNUE. Dentro de esta categoría el Plan General distingue las siguientes subcategorías:
  - Sierras Pirenaicas Exteriores (Parque y Preparque de Guara). SNUE-SPE Conforme su PORN.
  - Sasos y altiplanos de Apiés y Fornillos. SNUE-S.

- Escarpes de Apiés y Fornillos. SNUE-E.
- Terrazas del Isuela y Flumen y Barrancos del Flumen. SNUE-T.
- Albercas y/o embalses de Loreto, Valdabra, Cortés y Montearagón. SNUE-A.
- Entorno de Loreto. SNUE-LO
- Masas arbóreas y terrenos forestales naturales. SNUE-FN.
- Entorno de terrenos forestales naturales. SNUE-EF
- Regadío tradicional. SNUE-RT.
- Carreteras. SNUE-C.
- Vías férreas. SNUE-F.
- Cauces. SNUE-CA.
- Vías pecuarias. SNUE-V.
- Infraestructuras. SNUE-I.

d.2) Suelo no Urbanizable genérico, que parece grafiado con el código SNUG. Dentro de esta categoría el Plan General distingue las siguientes subcategorías:

- Secanos. SNUG-S.
- Áreas regables por el canal de la cota 540. SNUG-R.
- Canteras de Almodévar. SNUG-C.

La delimitación del Suelo no Urbanizable, así como de sus categorías aparece fijada en el plano nº 2 "Categorías del Suelo no Urbanizable", E: 1/20.000. El Suelo no Urbanizable se regula específicamente en el Capítulo 3.4 de este Título III.

#### **Artículo 3.1.2. Por razón de su consideración como terrenos dotacionales**

Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrables en cualquiera de los dos apartados siguientes:

a) **Sistemas generales:** son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio, dando servicio a toda o gran parte de la población del municipio.

Los sistemas generales son:

- Espacios libres (EG)
- Equipamientos (QG)
- Red viaria (VG)
- Servicios e infraestructuras (Iu, Ic, Ig)

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, en relación con su obtención, es el regulado en el Capítulo 3.5 del presente Título 3.

El señalamiento del suelo de sistemas generales queda reflejado en el plano nº 1 "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales.", E: 1/20.000, correspondiente del Plan General, señalándose en el plano nº 4 "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/5.000 su adscripción a los efectos de su obtención y valoración.

- b) **Dotaciones locales:** son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento.

El régimen jurídico de las dotaciones locales, en lo que respecta a su obtención, es el regulado en el Capítulo 3.5 de este título III.

El señalamiento de dotaciones locales a los efectos de su obtención y valoración figuran en el plano nº6 de "Gestión del suelo urbano", E: 1/1.000.

#### **Artículo 3.1.3. Por razón de la calificación del suelo**

1. Mediante su calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter global para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas en suelo urbano de ordenación directa.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de suelo urbano no consolidado sujetas a planeamiento de desarrollo, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

2. Por razón de su aptitud urbanística se diferencian los siguientes usos:

a) **Usos característicos:** son aquellos usos que directamente corresponden a las calificaciones previstas en el Plan General para una determinada área del suelo urbano, o sector del suelo urbanizable, o de zonas diferenciadas de dichas áreas o sectores.

b) **Usos compatibles:** constituyen un sistema de usos supeditados a los característicos, que, en unos casos cooperan para el correcto funcionamiento de aquéllos, y en otros completan el marco funcional de la zona, área o sector, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado. Cuando así se establezca en el Plan pueden tener carácter alternativo con el uso característico.

Estos usos compatibles, por la caracterización de su origen no impuesto directamente por el Plan General, no intervienen en el cálculo de aprovechamiento medio de las unidades de ejecución.

- c) **Usos prohibidos:** son aquellos que por su grado de incompatibilidad con los usos característicos quedan excluidos del ámbito de que se trate.
- d) **Usos provisionales:** son aquellos que por no estar prohibidos por el Plan General, podrán establecerse de manera temporal por no dificultar la ejecución de aquél y no requerir obras o instalaciones permanentes.

Estos usos podrán autorizarse de acuerdo con las disposiciones vigentes de la LUA en su artículo 16.4.

- 3. Las condiciones particulares de los usos característicos, el régimen de los usos compatibles, la contemplación de los usos en función de su naturaleza y régimen de relación, aparecen regulados en el Título IV de las presentes Normas.
- 4. La delimitación de las zonas y el señalamiento especial de los usos figuran, para el suelo urbano, en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000 y para el suelo urbanizable en el nº 3 de "Estructura General y Orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales. Calificación del suelo urbanizable", E: 1/5.000.

#### **Artículo 3.1.4. Por razón del planeamiento aplicable**

Tanto en las diferentes clases de suelo sujetas al proceso de desarrollo urbano, como en el suelo de sistemas generales, se diferencian las siguientes situaciones y el planeamiento aplicable a las mismas:

- a) En el **SUELO URBANO**:

- a.1) **Suelo urbano consolidado**, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones tanto básicas como de detalle del planeamiento de desarrollo correspondiente, fijadas por el Plan General para la zona de que se trate, bien en las correspondientes *Normas Zonales* o en aquellas Áreas de Planeamiento Incorporado en las que se haya efectuado la equidistribución de cargas y beneficios.
- a.2) **Suelo urbano no consolidado**, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones contenidas en las *Áreas de Planeamiento Específico*, en las Áreas de



Planeamiento Remitido o en aquellas Áreas de Planeamiento Incorporado en las que no se haya efectuado la equidistribución de cargas y beneficios.

Dichos ámbitos de ordenación se definen:

- *Áreas de Planeamiento Incorporado (API)*, caracterizadas por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.
- *Áreas de Planeamiento Específico (APE)*, caracterizadas por fijar el Plan General las determinaciones de planeamiento básico y de detalle, y remitir únicamente la gestión a desarrollo posterior.
- *Áreas de Planeamiento Remitido (APR)*, son aquéllas para las que el Plan General contiene la ordenación básica, con remisión a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales o Estudios de Detalle.

b) En el **SUELO URBANIZABLE**:

- b.1) *Áreas de suelo urbanizable no delimitado (A-nº )*, pendientes de la delimitación de sectores y su posterior desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

#### **Artículo 3.1.5. Por razón de la gestión urbanística**

1. Por razón de la gestión urbanística el Plan General distingue:

- a) Los ámbitos constituidos por las unidades de ejecución (UE) delimitadas en las distintas clases de suelo, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.
- b) Los ámbitos de suelo urbano no consolidado, constituidos por sectores (S), precisados de Plan Especial de Reforma Interior, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada uno de ellos.

2. La ejecución de la ordenación urbanística prevista por el Plan General para el suelo urbanizable tendrá lugar a través de actuaciones en cada uno de los sectores que a tal efecto se delimiten en el planeamiento de desarrollo.

3. Las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbanizable, en cuanto a la obtención de sistemas generales, son las que contiene el plano nº 4 de "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/5.000 y en suelo urbano los que contiene el plano nº 6 de "Gestión del suelo urbano", E: 1/1.000.

## **CAPÍTULO 3.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

### **SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Artículo 3.2.1. Definición**

1. Tienen la consideración de suelo urbano, según lo establecido en el artículo 13 de la LUA:

- a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Los terrenos que el Plan General incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.
- c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

2. Dentro del suelo urbano el Plan General establece las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado.
- b) Suelo urbano no consolidado.

#### **Artículo 3.2.2. Delimitación**

La delimitación de suelo se contiene en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, mediante la adscripción a dicha clase de suelo de los siguientes ámbitos:

Dentro del suelo urbano:

- a) Integran el suelo urbano común aquellos terrenos delimitados en el mencionado plano nº 5, y afectos a las diferentes normas zonales.
- b) Integran las Áreas de Planeamiento Incorporado aquellos terrenos delimitados en el mencionado plano nº 5, señalados con el código API.
- c) Integran las Áreas de Planeamiento Específico, aquellos terrenos delimitados en el mencionado plano nº 5, señalados con el código APE.

- d) Integran las Áreas de Planeamiento Remitido, aquellos terrenos delimitados en el mencionado plano nº 5, señalados con el código APR.

#### **Artículo 3.2.3. Unidades de Ejecución**

1. En el suelo clasificado como urbano consolidado no se establecen unidades de ejecución, ya que se considera realizada la equidistribución histórica de cargas y beneficios, excepto en el caso de unidades de ejecución para la realización de procesos integrales de renovación o reforma interior en suelo urbano consolidado, en cuyo caso, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 99.4 de la LUA, requerirá la previa definición de los terrenos como suelo urbano no consolidado.
2. El suelo clasificado como urbano no consolidado por el Plan General queda dividido en unidades de ejecución para el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la superficie de suelo público. En la clase de suelo urbano, dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

#### **Artículo 3.2.4. Aprovechamiento urbanístico objetivo y aprovechamiento urbanístico subjetivo**

1. El aprovechamiento urbanístico objetivo o permitido por el planeamiento es el que deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística, esto es, la superficie construible susceptible de apropiación privada en un terreno, homogeneizada respecto al uso y la tipología característicos, que resulta de la aplicación de las determinaciones que sobre cantidad o intensidad de un uso y tipología establece el planeamiento para un terreno determinado. El Plan General define este aprovechamiento mediante alguno de estos sistemas:
  - a) Índice de edificabilidad por superficie de parcela.
  - b) En función de ordenación específica directa.
  - c) Por aplicación de parámetros volumétricos limitativos u otros.
2. El aprovechamiento urbanístico subjetivo indica la superficie construible de uso y tipología característicos que el titular de un terreno y la Administración Municipal, en su caso, podrá incorporar a su patrimonio, en función del derecho de propiedad que ostenta sobre una parcela determinada, independientemente del aprovechamiento urbanístico objetivo que el Plan General establece para la misma. En las diferentes unidades de ejecución que delimita el Plan General, la aplicación de este precepto se concreta de la forma siguiente:
  - a) En las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado pendiente de equidistribución, el aprovechamiento urbanístico subjetivo que a cada finca corresponde, es

el resultado de aplicar a su superficie, el porcentaje legal del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

#### **Artículo 3.2.5. Aprovechamiento medio**

1. El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución en suelo urbano se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos incluidos en la misma.
2. El aprovechamiento medio de un sector en suelo urbano se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en el mismo, o, de no estar delimitadas, a los terrenos de dicho sector.

En el supuesto de que dentro de un sector se delimiten varias unidades de ejecución, el aprovechamiento medio de cualquiera de ellas no podrá diferir en más de un quince por ciento, del correspondiente a cualquier otra unidad de ejecución del mismo sector.

3. En el Anexo I, al final de estas Normas, se enumeran las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano y el aprovechamiento medio que corresponde a cada una de ellas.

### **SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)**

#### **Artículo 3.2.6. Ámbito y características**

1. En este tipo de áreas, el Plan General asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente; de esta forma el Plan mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones.
2. Las Áreas de Planeamiento Incorporado aparecen identificadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, con las siglas API.
3. Cada API cuenta con una ficha individual, que particulariza su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

#### **Artículo 3.2.7. Contenido de las Fichas de Ordenación de las API**

1. Las fichas de Ordenación de las API contienen las condiciones particulares de cada una de estas áreas.

2. La ficha de condiciones particulares establece:

- a) En los epígrafes "Planeamiento básico del área" y "Desarrollos y/o modificaciones", la referencia precisa del planeamiento, o planeamientos sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General.
- b) La casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias" detalla las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume.

#### **Artículo 3.2.8. Régimen urbanístico de las API**

- 1. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Ordenación del Área de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican en la casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias".
- 2. A efectos de una interpretación de las determinaciones del Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, que de un análisis directo de la documentación no quedaran suficientemente explicitados, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.
- 3. Cuando la casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias" esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.
- 4. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias".
- 5. Las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en las presentes Normas Urbanísticas, asumiéndose la compatibilidad de usos expresamente regulada en las ordenanzas reguladoras de los planeamientos incorporados.
- 6. Las parcelas destinadas a usos dotacionales pueden acogerse asimismo, de modo opcional, al régimen definido por el mencionado plano nº 5 y el Título IV de las Normas Urbanísticas del presente Plan General o a las determinaciones establecidas en el API correspondiente.

7. El número de viviendas que figure en las condiciones del planeamiento que se incorpora tienen carácter vinculante en ordenaciones de vivienda unifamiliar y carece de este carácter en los demás casos.

#### **Artículo 3.2.9. Fichero de las API**

Las condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado se recogen en el documento de "Normas Urbanísticas. Fichas", Tomo II.

### **SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)**

#### **Artículo 3.2.10. Ámbito y características**

1. Son áreas en las que el Plan General establece una ordenación detallada, específica y pormenorizada, y en las que se ha estimado necesaria una actuación urbanística integrada, que en muchos casos excede de las posibilidades de representación del plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, por lo que cuenta con una ficha individual, que desarrolla y concreta su régimen urbanístico propio, y completa así las determinaciones gráficas.
2. Las Áreas de Planeamiento Específico aparecen identificadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000 con las siglas APE.
3. Cada APE cuenta con una ficha individual, que particulariza su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

#### **Artículo 3.2.11. Contenido de la ficha de Ordenación y Gestión de las APE**

1. La ficha establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos del desarrollo urbanístico.
2. La ficha de Ordenación establece:
  - a) En la casilla denominada "Objetivos", se especifican cuales son los objetivos que se pretenden con la ordenación planteada.
  - b) En la casilla de "Edificabilidad usos lucrativos", se fijan las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos, siempre que se trate de suelo calificado con dichos usos; no contemplándose



la edificabilidad de los usos compatibles, ya que su implantación no viene obligatoriamente impuesta por el Plan.

- c) En la casilla "Observaciones", se especifica la norma zonal de aplicación, así como cualquier otro condicionante fijado desde el Plan para la ordenación del área.

3. La ficha de Gestión establece:

- a) En el primer bloque se fijan todos los parámetros que intervienen en la gestión, como son el sistema de actuación, la iniciativa del planeamiento, el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, etc.
- b) En la casilla "Cesión de suelo dotacional público", se especifican los suelos de cesión tanto incluidos como adscritos a la unidad de ejecución, así como su carácter local o general.
- c) En la casilla "Observaciones", se especifica cualquier condición concreta y particular a tener en cuenta en la gestión del ámbito.

**Artículo 3.2.12. Régimen urbanístico de las APE**

1. El ámbito de cada APE aparece delimitado en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas.

La ejecución del planeamiento se realizará mediante las unidades de ejecución, que aparecen identificadas en el plano nº 6 "Gestión del suelo urbano", E: 1/1.000, con las siglas "U.E. ε" seguidas de la numeración del Área de Planeamiento Específico correspondiente.

2. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.
3. Para la fijación de la edificabilidad total del APE es determinante el contenido de la casilla "aprovechamiento medio" de la ficha de gestión, ya que en el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es el mencionado aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, aplicado a la nueva superficie total del ámbito.
4. Para la determinación de las superficies de usos dotacionales, tanto públicos como privados, predomina siempre la definición gráfica del plano nº 5 "Clasificación, calificación y regulación

del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, sobre las indicaciones numéricas de la ficha de cada APE.

5. Las APE se regulan, a efectos de condiciones generales, por lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones generales contenidas en sus propias fichas.

#### **Artículo 3.2.13. Fichero de las APE**

Las condiciones particulares de las áreas de planeamiento específico se recogen en el documento "Normas Urbanísticas. Fichas", Tomo II.

### **SECCIÓN CUARTA. ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)**

#### **Artículo 3.2.14. Ámbito y características**

1. En este tipo de áreas, el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el Plan General le fija.
2. Las Áreas de Planeamiento Remitido aparecen identificadas en el plano nº5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, con las siglas APR.
3. Cada APR cuenta con una ficha individual que establece sus condiciones normativas concretas, según se especifica en los artículos siguientes.
4. Los planeamientos de desarrollo diferenciarán los niveles de las dotaciones de acuerdo con las características que para los mismos se establecen en las Normas.

#### **Artículo 3.2.15. Contenido de las fichas de Ordenación y Gestión de las APR**

1. La ficha establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos del desarrollo urbanístico.
2. La ficha de Ordenación establece:
  - a) En la casilla denominada "Objetivos", se especifican cuales son los objetivos que se pretenden con la nueva ordenación que plantee el planeamiento de desarrollo.
  - b) En la casilla de "Edificabilidad usos lucrativos", se fijan las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos, siempre que se trate de suelo calificado con dichos usos; no contemplándose

la edificabilidad de los usos compatibles, ya que su implantación no viene obligatoriamente impuesta por el Plan.

- c) En la casilla "Instrucciones para la ordenación del área", se especifica la norma zonal de aplicación, así como cualquier otro condicionante fijado desde el Plan para la ordenación del área.

3. La ficha de Gestión establece:

- a) En el primer bloque se fijan todos los parámetros que intervienen en la gestión, como son el sistema de actuación, la iniciativa del planeamiento, el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, la prioridad, etc.
- b) En la casilla "Condiciones de desarrollo", se fijan los condicionantes o circunstancias a las que está supeditado el desarrollo del ámbito.
- c) En la casilla "Cesión de suelo dotacional público", se especifican los suelos de cesión ya sea mediante una superficie concreta o mediante un porcentaje.
- d) En la casilla "Observaciones", se especifica cualquier condición concreta y particular a tener en cuenta en la gestión del ámbito.

**Artículo 3.2.16. Régimen urbanístico de las APR**

1. El ámbito de cada APR aparece determinado en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas.
2. El régimen urbanístico de las APR es el siguiente:
  - a) La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha correspondiente, tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa.
  - b) Para la determinación de la edificabilidad máxima, se mantendrá como vinculante el aprovechamiento medio fijado en la correspondiente Ficha de Gestión.
  - c) Las cifras que se especifican como superficies mínimas de cesión para usos dotacionales tienen carácter de mínimos absolutos que no pueden disminuirse, salvo indicación en contrario en las propias fichas. Por el contrario, las superficies que se indican para las dotaciones privadas, constituyen cifras de referencia.

- d) Las indicaciones de sistema de actuación, iniciativa del planeamiento y prioridad, tienen carácter de asignaciones preferentes.
- e) Dentro de cada uno de los sectores grafiados en el plano nº 6 "Gestión del suelo urbano", E: 1/1.000, se podrán delimitar una o varias unidades de ejecución, cumpliendo siempre lo estipulado en el artículo 101.2 de la LUA, según el cual, el aprovechamiento medio cada una de ellas no podrá diferir en más de un quince por ciento del correspondiente a cualquier otra unidad de ejecución del mismo sector.
- f) Finalmente, a efectos de condiciones generales, se estará en lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha.

**Artículo 3.2.17. Fichero de las APR**

Las condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Remitido se recogen en el documento "Normas Urbanísticas. Fichas", Tomo II.

## CAPÍTULO 3.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

### SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y PARÁMETROS

#### Artículo 3.3.1. Definición

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de Suelo no Urbanizable, y son clasificados como tales en el Plan General por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo.
2. Dentro del suelo urbanizable el Plan establece las siguientes categorías:
  - a) Suelo urbanizable delimitado
  - b) Suelo urbanizable no delimitado

#### Artículo 3.3.2. Delimitación y parámetros de ordenación

Integran el suelo urbanizable aquellos terrenos delimitados en el plano nº 3 de "Estructura general y orgánica. Clasificación del suelo y sistemas generales. Calificación del suelo urbanizable", E: 1/5.000, señalados con el código S.Uble.

Las áreas de suelo urbanizable no delimitado, grafadas en el plano nº 4 de "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/5.000, y los parámetros para las mismas, son los siguientes:

#### ÁREA 1. LOMA VERDE.

|                                                                                                                       |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| - Superficie neta (sin Sistemas Generales) .....                                                                      | <u>24,67 Hq</u>                     |
| - Superficie de Sistemas Generales .....                                                                              | <u>5,41 Hq</u>                      |
| - Intensidad de uso .....                                                                                             | 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| - Densidad de referencia .....                                                                                        | 20 viv /Ha                          |
| - Uso global .....                                                                                                    | Residencial                         |
| - Uso incompatible .....                                                                                              | Industrial                          |
| - Nº de viviendas aproximado .....                                                                                    | <u>493 viv</u>                      |
| - Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar(40% parcela 600m <sup>2</sup> y 20% parcela 400m <sup>2</sup> ) .. | 60%                                 |
| - Porcentaje de viviendas de tipología colectiva .....                                                                | 40 %                                |

#### ÁREA 2. CRUZ DEL PALMO.

|                                                  |                                     |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
| - Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... | <u>33,06 Hq</u>                     |
| - Superficie de Sistemas Generales .....         | <u>20,69 Hq</u>                     |
| - Intensidad de uso .....                        | 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

- Densidad de referencia ..... 30 viv /Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial
- Nº de viviendas aproximado ..... 992 viv
- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela 400 m<sup>2</sup>) ..... 50 %
- Porcentaje de viviendas de tipología colectiva ..... 50 %

La vivienda colectiva se localizará preferentemente en las zonas próximas suelo urbano y la Avda. de Doctor Artero.

### ÁREA 3. CAPUCHINAS.

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 23,55 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 13,34 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia ..... 50 viv /Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial
- Nº de viviendas aproximado ..... 1.177 viv
- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela de 400 m<sup>2</sup>) ..... 20 %
- Porcentaje de viviendas de tipología colectiva ..... 80 %

La vivienda colectiva se localizará preferentemente en las zonas colindantes con el suelo urbano y la Avda. de Doctor Artero.

En el Plan Parcial se podrá modificar la localización del QG-03, manteniéndose la superficie establecida para el mismo.

### ÁREA 4. PADRE QUERBES.

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 40,43 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 25,30 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia ..... 30 viv /Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial
- Nº de viviendas aproximado ..... 1.213 viv
- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela 400 m<sup>2</sup>) ..... 45 %
- Porcentaje de viviendas de tipología colectiva ..... 55 %



**ÁREA 5. SAN JORGE.**

|                                                                                        |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| - Superficie neta (sin Sistemas Generales) .....                                       | <u>39,06</u> Ha                     |
| - Superficie de Sistemas Generales.....                                                | <u>24,44</u> Ha                     |
| - Intensidad de uso .....                                                              | 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| - Densidad de referencia .....                                                         | 30 viv /Ha                          |
| - Uso global .....                                                                     | Residencial                         |
| - Uso incompatible .....                                                               | Industrial                          |
| - Nº de viviendas aproximado .....                                                     | <u>1.172</u> viv                    |
| - Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela 400 m <sup>2</sup> ) ..... | 50 %                                |
| - Porcentaje de viviendas de tipología colectiva .....                                 | 50 %                                |

**ÁREA 6. ALCORAZ.**

|                                                                                        |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| - Superficie neta (sin Sistemas Generales) .....                                       | <u>14,84</u> Ha                     |
| - Superficie de Sistemas Generales .....                                               | <u>11,29</u> Ha                     |
| - Intensidad de uso .....                                                              | 0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| - Densidad de referencia .....                                                         | 30 viv /Ha                          |
| - Uso global .....                                                                     | Residencial                         |
| - Uso incompatible .....                                                               | Industrial                          |
| - Nº de viviendas aproximado .....                                                     | <u>445</u> viv                      |
| - Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela 300 m <sup>2</sup> ) ..... | 70 %                                |
| - Porcentaje de viviendas de tipología colectiva .....                                 | 30 %                                |

**ÁREA 7. SALAS.**

|                                                                   |                                     |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| - Superficie neta (sin Sistemas Generales) .....                  | <u>25,62</u> Ha                     |
| - Superficie de Sistemas Generales.....                           | <u>16,03</u> Ha                     |
| - Intensidad de uso .....                                         | 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| - Densidad de referencia .....                                    | 30 viv /Ha                          |
| - Uso global .....                                                | Residencial                         |
| - Uso incompatible .....                                          | Industrial                          |
| - Nº de viviendas aproximado .....                                | <u>769</u> viv                      |
| - Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (de 400) ..... | 50 %                                |
| - Porcentaje de viviendas de tipología colectiva .....            | 50 %                                |

En el límite oeste del área se localizará un viario que continuando el trazado del Camino de las Cruces, completará el viario de doce con cincuenta (12,5) metros de sección planteado en el API 24-01, hasta alcanzar una sección total de treinta (30) metros.

**ÁREA 8. FUENTES SANTAS.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 10,69 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 1,38 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia ..... 10 viv /Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial
- Nº de viviendas aproximado ..... 107 viv
- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela 600 m<sup>2</sup>) ..... 100 %

**ÁREA 9. LA BARRANQUERA.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 28,45 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 3,06 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia ..... 10 viv /Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial
- Nº de viviendas aproximado ..... 284 viv
- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela 600 m<sup>2</sup>) ..... 100 %

**ÁREA 10. LA CORRENDERA.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 7,36 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 1,13 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia ..... 10 viv /Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial
- Nº de viviendas aproximado ..... 74 viv
- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela 600 m<sup>2</sup>) ..... 100 %

**ÁREA 11. BARRANCO DEL DIABLO.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 76,63 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 0,00 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Industrial
- Uso incompatible ..... Residencial

**ÁREA 12. CAMINO VIEJO DE FORNILLOS.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 4,99 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 0,00 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Industrial
- Uso incompatible ..... Residencial

**ÁREA 13. CAMINO DE LA LIBRA.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 31,07 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 0,00 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Industrial
- Uso incompatible ..... Residencial

**ÁREA 14. CAMINO DEL ALFAZ.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 19,57 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 0,00 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Industrial
- Uso incompatible ..... Residencial

**ÁREA 15. CAMINO DE SANTA CRUZ.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 67,60 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 0,00 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Industrial
- Uso incompatible ..... Residencial

**ÁREA 16. CAMINO VIEJO DE CUARTE.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 24,60 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 7,22 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia ..... 30 viv/Ha
- Uso global ..... Residencial
- Uso incompatible ..... Industrial
- N° de viviendas aproximado ..... 738 viv

- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela de 300) ..... 40 %
- Porcentaje de viviendas de tipología colectiva ..... 60 %

**ÁREA 17. VALMEDIANA.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 71,90 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 0,94 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Industria innovadora
- Uso incompatible ..... Residencial

**ÁREA 18. PARQUE TECNOLÓGICO.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 65,34 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 0,00 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Parque tecnológico
- Uso incompatible ..... Residencial

**ÁREA 19. EL PINCEL.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 25,86 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 0,00 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Parque tecnológico
- Uso incompatible ..... Residencial

**ÁREA 20. CIUDAD DEL TRANSPORTE.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 113,35 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 2,24 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Ciudad del transporte-terciario-industria compatible
- Uso incompatible ..... Residencial

**ÁREA 21. CARRETERA DE SARIÑENA.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 74,07 Ha
- Superficie de Sistemas Generales..... 0,80 Ha
- Intensidad de uso ..... 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso global ..... Industrial Agrícola

- Uso incompatible ..... Residencial

#### **ÁREA 22. PUENDELUNA.**

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 5,34 Ha

- Superficie de Sistemas Generales ..... 0,84 Ha

- Intensidad de uso ..... 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Densidad de referencia ..... 10 viv /Ha

- Uso global ..... Residencial

- Uso incompatible ..... Industrial

- Nº de viviendas aproximado ..... 53 viv

- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar (parcela 600 m<sup>2</sup>) ..... 100 %

Se entiende por superficie neta, la superficie del área sin incluir los sistemas generales, que en un futuro puedan estar incluidos o adscritos.

La superficie de sistemas generales comprende la totalidad de los mismos que deberá recoger el área, sean incluidos o adscritos.

La intensidad de uso define la edificabilidad en metro cuadrado sobre metro cuadrado de superficie neta del área.

La densidad de referencia indica, para las áreas con uso residencial, el número de viviendas por hectárea que tendrá la ordenación futura.

El uso global indica el destino mayoritario que tendrá la edificabilidad del área, aun cuando se puedan contemplar otros usos compatibles.

El uso incompatible indica aquél que no podrá contemplar la ordenación futura.

La densidad de referencia y el número de viviendas aproximado tienen un carácter indicativo y no vinculante.

#### **SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

##### **Artículo 3.3.3. Definición**

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que se consideran aptas para ser urbanizadas de acuerdo con las previsiones establecidas en el Plan General.

**Artículo 3.3.4. Régimen del Suelo Urbanizable Delimitado**

Según lo establecido en el artículo 30.2 de la LUA, en el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación detallada que permita la urbanización, sólo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el Plan General, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 3.3.5. Régimen del Suelo Urbanizable no Delimitado**

Según lo establecido en el artículo 31 de la LUA, en el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, se aplicará el mismo régimen establecido para el Suelo no Urbanizable genérico en los artículos 23 a 25 de la Ley, excepto en lo relativo al uso de vivienda unifamiliar no asociada a los usos permitidos, que se prohíbe.

**Artículo 3.3.6. Derechos y deberes de los propietarios en Suelo Urbanizable**

Según lo establecido en el artículo 28 de la LUA, en el suelo urbanizable, el derecho y deber de urbanizar se adquiere por la aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial correspondiente. Este ejercicio se producirá de conformidad con los preceptos de la Ley, que ordenan la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

En tanto no se haya aprobado la correspondiente figura de planeamiento que permita la urbanización, los propietarios de suelo urbanizable delimitado podrán, bajo determinadas condiciones, establecer los usos y obras especificados en el artículo 3.3.4 de estas Normas.

Asimismo, los propietarios de suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, tendrán los mismos derechos y deberes a que se refiere el artículo 21 de la LUA respecto de los propietarios del Suelo no Urbanizable:

1. Los propietarios del Suelo no Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.
2. En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 179 de la LUA, sin que, en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de ningún tipo en contra del régimen



de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

#### SECCIÓN TERCERA. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

##### **Artículo 3.3.7. Desarrollo del suelo urbanizable delimitado**

1. El suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores que se delimiten, en desarrollo del presente Plan General.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo 1.2 de las presentes Normas, y al contenido del presente Capítulo 3.3.
3. Los Planes Parciales, abarcarán uno o varios sectores completos, según lo establecido en el artículo 39.1 de la LUA; integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector, cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable.
4. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en el presente capítulo.
5. En la redacción de los Planes Parciales se admitirá, al cambiar de escala de trabajo respecto a la del Plan General, una variación de la superficie de suelo incluida en el correspondiente sector, en más o menos un cinco por ciento (5%) como máximo de la que se asigne en los documentos de aquél, sin que ello suponga modificación del mismo ni de su parámetro de aprovechamiento global. Variaciones superiores al cinco por ciento (5%) requerirán la tramitación de una modificación de elementos del Plan General.

#### SECCIÓN CUARTA. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

##### **Artículo 3.3.8. Condiciones generales**

1. El suelo urbanizable no delimitado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores que se delimiten dentro de cada una de las Áreas grafiadas en el plano nº 4 de "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/5.000.

Previamente a la redacción de los Planes Parciales, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refieren los artículos del 23 al 25 de la LUA con las garantías y condiciones que la misma prevé en

orden a su demolición. Podrán asimismo permitirse aquellas obras que respondan a la redacción de planes especiales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55 del mismo texto legal.

2. Los Planes Parciales y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en el presente Título, ni en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística vigente, ni podrán desvirtuar las condiciones reguladas en la presente normativa del Plan General.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a sectores completos, abarcando cada uno de estos Planes, en función de lo estipulado en el artículo 39.1 de la LUA, uno o varios sectores.
4. Para cada una de las Áreas grafiadas en el plano nº 4 de "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/5.000, el Plan General fija la superficie de sistemas generales tanto incluidos como adscritos.
5. En desarrollo de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 60 de la LUA.
6. En todo caso, los Proyectos de Urbanización se regularán según lo establecido en el Título V de las presentes Normas.

#### **Artículo 3.3.9. Formulación de Planes Parciales**

1. En los procedimientos de iniciativa municipal el Ayuntamiento de Huesca podrá formular en cualquier momento, bien de oficio o bien mediante la convocatoria del correspondiente concurso, el Plan Parcial.
2. En los procedimientos de iniciativa privada podrá formular el Plan Parcial cualquier persona, teniendo preferencia en la tramitación, en caso de concurrencia de varios proyectos, el que primero se hubiera formulado ante el Ayuntamiento de Huesca en expediente completo. El Ayuntamiento de Huesca deberá fijar el sistema o sistemas de actuación propuestos por los particulares en los términos y condiciones establecidos en el artículo 121 de la Ley Urbanística de Aragón.

#### **Artículo 3.3.10. Condiciones generales de delimitación de sectores**

Los sectores que se delimiten en las áreas de suelo urbanizable no delimitado cumplirán:

1. Los criterios para su delimitación relativos a magnitud (superficie mínima); localización de los sistemas generales incluidos o adscritos; prioridades para su delimitación y desarrollo, que garanticen un desarrollo urbano racional, se establecen en el artículo siguiente para cada una de las áreas.

2. El acto de delimitación del sector, que deberá preceder a la formulación de cada plan parcial, se acompañará de un documento regulado en el punto 3 de este artículo, extendido a todo el área de suelo urbanizable no delimitado de la que el sector forme parte.
3. La documentación, mínima, a presentar a la que se hace referencia en el punto anterior será:
  - Determinaciones del Plan General para el área.
  - Características generales de la actuación pretendida.
  - Estudio o análisis del trazado de los sistemas generales incluidos y de la conexión de lo que serán los sistemas locales con los generales.
  - Estudio y análisis de los posibles trazados de los servicios (abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica) y de su conexión con los servicios exteriores.
  - Acreditación de la adecuación del ámbito que se proponga para la formulación futura del plan parcial e, igualmente, de la adecuación del resto del área de suelo urbanizable no delimitado.
  - Cálculo de los sistemas generales correspondientes al sector que se propone desglosando la superficie total de los mismos en la correspondiente a los incluidos y a los adscritos. Para este cálculo se tomará como punto de partida el índice de sistemas generales, establecido en las condiciones particulares de delimitación de sectores, multiplicado por la superficie neta del sector (que se corresponde con la superficie bruta del mismo descontando, en su caso, los sistemas generales incluidos en el sector); el resultado de esta operación, expresado en metros cuadrados de sistemas generales, establece el total de sistemas generales incluidos y adscritos al sector. La diferencia entre la superficie total de sistemas generales correspondientes a un sector y los incluidos en el mismo se corresponde con la superficie de sistemas generales adscritos al sector.
  - En ningún caso podrán delimitarse sectores en que, mediante la aplicación del índice de sistemas generales, la superficie total de sistemas generales correspondientes al sector sea inferior a la superficie de sistemas generales incluidos del mismo.
  - No podrán delimitarse sectores de uso residencial colindantes con el suelo urbano hasta que no esté aprobado el proyecto de urbanización de las unidades de ejecución limítrofes con el mismo.

4. En el plazo de tres meses el Ayuntamiento de Huesca y la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio habrán de responder a la consulta expresando los criterios sobre la viabilidad y características de la actuación pretendida o, en su caso, del sistema o sistemas de actuación propuestos. Los anteriores criterios, sobre la viabilidad y características de la actuación o, en su caso, del sistema o sistemas de actuación, únicamente vincularán al Ayuntamiento de Huesca y a la Administración de la Comunidad Autónoma si se incluyen en un convenio urbanístico.
5. El Ayuntamiento de Huesca deberá incluir en la respuesta a la consulta los sistemas generales adscritos al sector propuesto. Esta asignación de los sistemas generales adscritos únicamente vinculará al Ayuntamiento de Huesca si se incluye en un convenio urbanístico.
6. Tal y como establece el artículo 33.f de la LUA, el Plan General, para los sectores que se delimiten en suelo urbanizable de uso global residencial, establece una reserva para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de un 20% del aprovechamiento urbanístico objetivo correspondiente en cada caso, sin incluir en el cómputo el Patrimonio Municipal de Suelo.

#### **Artículo 3.3.11. Condiciones particulares de delimitación de sectores**

Para la delimitación de sectores en cada una de las áreas de suelo urbanizable no delimitado se establecen las siguientes condiciones:

##### **ÁREA 1. LOMA VERDE**

- Índice de sistemas generales: 0,2193 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: VG-02.
- Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector más próximo al suelo urbano.
- Superficie neta mínima: 12 Ha.

##### **ÁREA 2. CRUZ DEL PALMO**

- Índice de sistemas generales: 0,6258 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: VG-03 y la zona colindante con el sector, del EG-06.
- Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector más próximo al suelo urbano.
- Superficie neta mínima: 15 Ha.

##### **ÁREA 3. CAPUCHINAS**

- Índice de sistemas generales: 0,5666 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: VG-04, EG-07, QG-03, QG-04 e IG-01.
- Prioridades: —
- Superficie neta mínima: 15 Ha.

- Observaciones:

1. El sector que se delimite en la presente Área, además de cumplir las condiciones generales de delimitación de sectores reguladas en el art. 3.3.10 de las Normas Urbanísticas, deberá resolver el traslado de la Subestación Eléctrica actualmente existente al terreno previsto (IG-01).
2. El índice de Sistemas Generales establecido debe considerarse un máximo.

ÁREA 4. PADRE QUERBES

- Índice de sistemas generales: 0,6257 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: VG-05, y la zona colindante con el sector, del EG-08.
- Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector más próximo al suelo urbano.
- Superficie neta mínima: 15 Ha.
- Observaciones: El nuevo sistema general viario previsto incluirá un corredor con tratamiento arbolado y/o ajardinado.

ÁREA 5. SAN JORGE

- Índice de sistemas generales: 0,6257 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: VG-06 (el tramo necesario para garantizar la funcionalidad del sistema general viario), y la zona colindante con el sector, de los EG-9 y EG-10.
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 15 Ha.

ÁREA 6. ALCORAZ

- Índice de sistemas generales: 0,7607 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: VG-07.
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 15 Ha.

ÁREA 7. SALAS

- Índice de sistemas generales: 0,6256 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: VG-08 y VG-09.
- Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector más próximo al suelo urbano.
- Superficie neta mínima: 12 Ha.

ÁREA 8. FUENTES SANTAS

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: tramo correspondiente del VG-12.
- Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector más próximo a Cuarte.
- Superficie neta mínima: 5 Ha.

**ÁREA 9. LA BARRANQUERA**

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: tramo correspondiente del VG-13.
- Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector más cercano a Cuarte o a Banariés indistintamente. A continuación deberán delimitarse los colindantes con el suelo urbano o urbanizable con sector delimitado.
- Superficie neta mínima: 5 Ha.

**ÁREA 10. LA CORRENDERA**

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: tramo correspondiente del VG-14.
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 5 Ha.

**ÁREA 11. BARRANCO DEL DIABLO**

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: ---
- Prioridades: deberán delimitarse los sectores sucesivamente desde el suelo urbano hacia el exterior.
- Superficie neta mínima: 20 Ha.

**ÁREA 12. CAMINO VIEJO DE FORNILLOS**

No se establecen condiciones particulares.

**ÁREA 13. CAMINO DE LA LIBRA**

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: ---
- Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector colindante con el suelo urbano de manera que su ámbito constituya una corona del mismo.
- Superficie neta mínima: 12 Ha.

**ÁREA 14. CAMINO DEL ALFAZ**

No se establecen condiciones particulares.

**ÁREA 15. CAMINO DE SANTA CRUZ**

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: ---
- Prioridades: deberán delimitarse los sectores sucesivamente desde el enlace de la variante norte hacia el este.
- Superficie neta mínima: 20 Ha.



## ÁREA 16. CAMINO VIEJO DE CUARTE

- Índice de sistemas generales: 0,2935 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> de suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: VG-19, EG-14 y EG-15.
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 10 Ha.
- Observaciones: El índice de Sistemas Generales establecido debe considerarse un máximo.

## ÁREA 17. VALMEDIANA

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: el sector o sectores que se delimiten al sur del enlace deberán incluir el sistema general viario VG-10.
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 10 Ha.
- Observaciones: los Planes Parciales deberán localizar preferentemente los sistemas locales de espacios libres de manera que configuren pasillos verdes dispuestos secuencialmente, de modo que se permita la conexión transversal mediante perspectivas visuales entre la autovía y el suelo no urbanizable.

El uso de Industria Innovadora comprende un uso industrial que hace referencia a sectores avanzados y que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas con las nuevas tecnologías y el desarrollo, como ingeniería y sistemas de comunicación, electrónica, informática, automática avanzada, biotecnología, etc.

## ÁREA 18. PARQUE TECNOLÓGICO

No se establecen condiciones particulares.

## ÁREA 19. EL PINCEL

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: ---
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 15 Ha.

## ÁREA 20. CIUDAD DEL TRANSPORTE

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: el sector o sectores que se delimiten deberán incluir el tramo del sistema general viario VG-11 necesario para su desarrollo.
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 30 Ha.

ÁREA 21. CARRETERA DE SARIÑENA

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: VG-20
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 15 Ha.
- Observaciones: El uso Industrial Agrícola comprende las industrias asociadas a las explotaciones agrícolas, como son las de producción y primera transformación; el uso de almacenaje de productos relacionados con los usos anteriores; así como la venta, reparación y mantenimiento de maquinaria asociada al uso agrícola. Se permiten como usos compatibles el de Estación de Servicio y el terciario en su clase D.

ÁREA 22. PUENDELUNA

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: VG-21.
- Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector más próximo al suelo urbano.
- Superficie neta mínima: 5 Ha.

## CAPÍTULO 3.4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN, CATEGORÍAS Y RÉGIMEN GENERAL

#### Artículo 3.4.1. Definición y delimitación

1. Constituyen el Suelo no Urbanizable:

- a) Los sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con las Directrices Territoriales Parciales de Ordenación del Entorno de Huesca, la Ley 14/90, de 27 de diciembre de la Comunidad Autónoma de Aragón, que establece el ámbito del Parque de la Sierra y Cañones de Guara; la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aprobación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico; el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del mismo; la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón y el Decreto 45/1994, de 4 de marzo, de la DGA de evaluación de impacto ambiental, y cuantas leyes o decretos los complementen, modifiquen o sustituyan.
- b) Los que el Plan General considera necesario preservar por sus valores paisajísticos, agrícolas actuales o potenciales, forestales o ganaderos, científicos y ambientales, culturales, la existencia de riesgos naturales así como aquellos otros que se consideran inadecuados para el desarrollo urbano de acuerdo con el modelo establecido por el Plan General.

2. Los terrenos que constituyen el Suelo no Urbanizable aparecen grafiados en el plano nº 1. "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales", E: 1/20.000 y se señalan con el código SNU.

#### Artículo 3.4.2. Categorías

Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Suelo no Urbanizable especial grafiado con el código SNUE que incluye:

- Sierras Pirenaicas Exteriores (Parque y Preparque de Guara). SNUE-SPE.
- Sasos y altiplanos de Apiés y Fornillos. SNUE-S.
- Escarpes de Apiés y Fornillos. SNUE-E.
- Terrazas del Isuela y Flumen y Barrancos del Flumen. SNUE-T.
- Albercas y/o embalses de Loreto, Valdobra, Cortés y Montearagón. SNUE-A.
- Entorno de Loreto. SNUE-LO
- Masas arbóreas y terrenos forestales naturales. SNUE-FN.

- Entorno de terrenos forestales naturales. SNUE-EF
- Regadío tradicional. SNUE-RT.
- Carreteras. SNUE-C.
- Vías férreas. SNUE-F.
- Cauces. SNUE-CA.
- Vías pecuarias. SNUE-V.
- Infraestructuras. SNUE-I.

b) Suelo no Urbanizable genérico que incorpora los restantes terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable, grafiado con el código SNUG y que incluye:

- Secanos. SNUG-S.
- Áreas regables por el canal de la cota 540. SNUG-R.
- Canteras de Almudévar. SNUG-C.

#### **Artículo 3.4.3. Régimen general**

1. Los propietarios del 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 establecidos por las leyes y este Plan General.
2. Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y en las presentes 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 al uso y la edificación que sobre él se imponen al amparo de las presentes normas, 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 3.4.4. Superposición de protecciones**

1. A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en el Capítulo 3.4. de estas Normas, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.
2. Por contra, cuando una misma parcela se haya incluido en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la parcela la categoría o tipo de protección

en la que la superficie de la parcela sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección, y cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Dicha aplicación normativa requerirá informe de los Servicios Técnicos Municipales.
- b) Las edificaciones que en dicha parcela se sitúen, de acuerdo con la normativa de aplicación, se localizarán, preferentemente, en la porción de parcela de menor protección.

#### **Artículo 3.4.5. Parcelaciones rústicas**

1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

En ningún caso podrán efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto por 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 3.4.31 de estas Normas.

#### **Artículo 3.4.6. Condiciones de las parcelas**

1. Se considerará ilegal toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la legislación urbanística y en estas Normas, que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población o en virtud de la cual se segreguen o dividan parcelas de extensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el suelo de regadío, o de veinticinco mil (25.000) metros cuadrados en el suelo de secano.

Conforme a lo dispuesto por la ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, y prevenido por la disposición adicional segunda de la ley 5/1999, Urbanística de Aragón, en caso de promulgarse legislación autonómica específica que determine unidades mínimas de cultivo diferentes de las magnitudes indicadas en el párrafo anterior, se considerarán dichas unidades como parcelas mínimas en el Suelo no Urbanizable a efectos de segregación o división de terrenos.

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 dos mil (2.000) metros cuadrados.
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 diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie mínima. 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 ejecutarse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público, las cuales estarán sujetas a lo regulado en los artículos 24 y 25 de la Ley 5/99, Urbanística de Aragón.

También se exceptúan de cumplir las condiciones dimensionales indicadas en el párrafo anterior las parcelas sobre las que vayan a realizarse construcciones vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas, salvo las dedicadas al porcino, siempre que no incluyan residencia de personas, y que las parcelas tengan, al menos, cuatro mil (4.000) metros cuadrados en suelo de regadío y ocho mil (8.000) metros cuadrados en secano.

Si incluyen residencia de personas la parcela mínima en todo caso será de ocho mil (8.000) metros cuadrados.

En ambos supuestos se acreditará documentalmente que constituían fincas independientes antes del 15 de abril de 2002, así como la condición de agricultor o ganadero profesional del interesado.

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 dos apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que constituya una extensión continua incluida en la misma unidad registral y esté íntegramente clasificada como Suelo no Urbanizable no afectado por declaración de utilidad pública implícita o explícita que pudiera motivar su expropiación, sin que puedan tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, las incluidas en los sistemas generales, ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.

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.

(.....)

5. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, toda parcelación rústica deberá obtener el previo certificado municipal de inexistencia de la licencia de parcelación, mediante el 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 3.4.31 de estas Normas, se considerará que las parcelaciones que no se atengan a dichas condiciones pueden dar lugar a la constitución o ampliación de un núcleo de población, por lo que tendrán la consideración de urbanísticas.

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 3.4.7. Evaluación de impacto ambiental**

1. En los supuestos contemplados por la legislación vigente y, en particular, cuando las urbanizaciones, obras, instalaciones o actividades que, por iniciativa pública o privada, se pretenda establecer en el Suelo no Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o bien introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, y en los casos en que así se previera en planes de ordenación de los recursos naturales, se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental, con los requisitos, el contenido y la tramitación que se detallan en el real decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio; el Decreto 45/1994, de 4 de marzo y la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, de la Diputación General de Aragón, y cuantas normas los complementen, modifiquen o sustituyan.
2. No podrá concederse aprobación, licencia ni autorización para las obras y los usos del suelo que requieran evaluación de impacto ambiental sin la previa declaración de impacto por la administración competente, viniendo obligado el promotor a cuantas condiciones se imponga en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

#### **Artículo 3.4.8. 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 55 de la ley 5/1999, Urbanística 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 57 de la ley 5/1999, Urbanística 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. RÉGIMEN DE LOS USOS Y EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

### Artículo 3.4.9. Edificación dispersa

1. Las edificaciones legalmente autorizadas antes de la entrada en vigor de la presente revisión del Plan General, cuando se ajusten a las condiciones de otorgamiento de las respectivas licencias, se regularán por lo dispuesto en el Capítulo 2.4. de estas Normas.
2. Dichas edificaciones sólo podrán ampliarse cuando se encuentren vinculadas a algunos de los usos autorizados por el Plan General, y con las condiciones dadas por estas Normas Urbanísticas. Cuando, además de la vivienda, en los terrenos correspondientes se desarrolle alguno de los usos permitidos por el plan, podrán edificarse construcciones vinculadas a dicho uso con arreglo a las condiciones establecidas por estas Normas, deduciendo de los valores máximos que se admiten las superficies ocupadas o edificadas por las construcciones existentes.

En el caso de viviendas unifamiliares no vinculadas a usos permitidos, se admitirá la ampliación hasta 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sin que puedan superarse en ningún caso los trescientos (300) metros cuadrados máximos establecidos en el art. 23 apartado c) de la LUA.

### Artículo 3.4.10. Edificación y uso industrial

Los usos industriales legalmente autorizados y las edificaciones correspondientes a ellos, sólo podrán reformarse o ampliarse cuando concurren circunstancias de interés público, mediante el procedimiento especial previsto al efecto por el artículo 25 de la ley 5/1999, Urbanística de Aragón. La autorización sólo podrá amparar una ocupación máxima por la edificación del 40 por ciento 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 genérico. En todas las demás categorías del Suelo no Urbanizable, las edificaciones industriales legalmente autorizadas antes de la entrada en vigor del Plan General que no satisfagan su normativa

quedarán fuera de ordenación, de acuerdo con el régimen establecido en el artículo 2.4.3. de estas Normas.

#### **Artículo 3.4.11. Otros usos legalmente autorizados**

El resto de los usos legalmente autorizados que se ajusten a sus respectivas licencias, pero que no correspondan a usos permitidos por estas Normas, se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo 2.4. de la presente normativa.

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.

#### **Artículo 3.4.12. Usos y edificaciones no autorizados legalmente**

1. Los usos y las edificaciones existentes que no estuvieran autorizados legalmente, podrán regularizar su situación urbanística cuando se ajusten a las condiciones establecidas en las presentes Normas en la categoría de suelo en que se sitúen.

A tal efecto, se tramitará la obtención de las correspondientes autorizaciones y licencias mediante la aportación de un expediente de legalización que incluya la misma documentación exigida para el supuesto en que las edificaciones y usos existentes fueran a establecerse de nueva planta, más toda aquella que sea necesaria para acreditar el estado actual al que se refiere, en forma de planos, memoria, fotografías en colores y cualquier otra que fuera necesaria. La autorización se atenderá a la misma tramitación que si se tratara de una implantación de nueva planta, con la especificidad de que se dará cuenta al servicio municipal competente en materia de disciplina urbanística con objeto de que pueda valorar la procedencia de la aplicación de medidas de sanción.

2. En caso de que la edificación o los usos no se atengan a las condiciones establecidas por el Plan General, los particulares podrán impulsar su legalización, cuando sea posible, garantizando su adecuación, mediante las obras de acondicionamiento de la edificación y de dotación de servicios, las medidas correctoras de su impacto y las modificaciones de su uso que sean necesarias para acomodar su situación a la admitida por estas Normas.

A tal efecto, el expediente de legalización a que se ha hecho referencia en el apartado anterior se completará con los proyectos y documentos relativos a cuantas obras de adecuación sean necesarias para propiciar la adecuación al presente Plan General.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que resultaran precedentes en caso de no haberse agotado los plazos de prescripción de las infracciones urbanísticas establecidos por la legislación urbanística. Tanto a estos efectos como a los relativos a la aplicación de medidas de reposición del estado de cosas previo a la comisión de la infracción y a cualesquiera otros que pudieran derivar legalmente de ésta, se considerará que, no siendo compatibles con el Plan General, 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 quedarán calificadas como fuera de ordenación, sin perjuicio de las medidas que, con arreglo a la ley y al planeamiento, pudieran establecerse en orden incluso, a la restauración territorial.
4. En todo caso, los usos del suelo y de las edificaciones se atenderán a los criterios establecidos con carácter general en el Título IV de estas Normas.
5. Las explotaciones ganaderas podrán acogerse a las medidas de legalización establecidas en el decreto 200/97, de 9 de diciembre, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba la directriz parcial sectorial sobre actividades e instalaciones ganaderas.

#### **Artículo 3.4.13. Prevención de las parcelaciones urbanísticas**

1. Por la propia naturaleza de Suelo no Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.
3. Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos una de las siguientes manifestaciones:
  - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por el Plan General a la categoría de suelo de que se trate o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentren.
  - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a dos (2) metros.

- c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas; de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única.
  - d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.
  - e) Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

#### **Artículo 3.4.14. Núcleos de población irregulares en el Suelo no Urbanizable**

1. Conforme a lo establecido en el apartado 2º del artículo 181 de la ley 5/1999, Urbanística de Aragón, en ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.
2. En consecuencia, el Plan General, fundamentalmente a través de la definición de las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación, ampliación o intensificación de un núcleo de población, establece medidas dirigidas a impedir la ampliación y la consolidación por la edificación o la mayor fragmentación de la parcelación de los suelos afectados por procesos de parcelación ilegal.
3. Todos los usos sobre estos suelos que, por su vinculación con la residencia, motivan su calificación como núcleos de población, tienen la consideración de disconformes con el Plan y no tolerados. Todas las construcciones existentes en estos suelos con el fin de propiciar dichos usos, ya sean de edificación, de vallado o de infraestructura, tienen la consideración de fuera de ordenación.
4. En las parcelaciones urbanísticas irregulares que se emplazan en Suelos no Urbanizables calificados como especiales en virtud de los valores naturales y productivos que se consideran merecedores de protección, se aplicarán cuantos procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida resulten pertinentes, tendiendo a la desaparición de la urbanización, bien de modo inmediato, bien a medio o largo plazo por aplicación rigurosa del régimen definido para las construcciones fuera de ordenación y los usos no tolerados, así como de las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder.



## SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

**Artículo 3.4.15. Clasificación de los usos según su naturaleza**

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el Suelo no Urbanizable regulan las limitaciones de los usos característicos, compatibles y alternativos y prohibidos 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) Uso de cultivo.
  - 1.b) Uso de explotaciones agrarias (.....).
  - 1.c) Uso de explotaciones ganaderas.
  - 1.d) Uso 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 25 de la ley 5/1999, Urbanística de Aragón. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes subgrupos:
  - 3.a) Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano. A su vez incluye: 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. Y usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en medio rural, pero que implican una potencial incidencia negativa sobre el medio.
  - 3.b) Usos de carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales que deban emplazarse en el medio rural.

3.c) Usos asimilables a los servicios públicos que 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.

4.b) Vivienda asociada a un uso permitido, considerada como uso complementario del principal.

4.c) Vivienda unifamiliar aislada no vinculada a otros usos productivos o de interés público.

#### **Artículo 3.4.16. Uso de cultivo (1.a)**

Comprende los usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, y otros análogos.

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 3.4.17. Uso de explotaciones agrarias (1.b)**

Comprende este uso 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 que en cada caso se establecen.

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.

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.

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 3.4.18. Explotaciones ganaderas (1.c)**

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.

Las explotaciones ganaderas se registrarán por lo dispuesto en el decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas.

Con arreglo a lo establecido en dicha norma, las instalaciones ganaderas se clasifican en los siguientes grupos:

- a) Explotaciones domésticas.
- b) Pequeñas explotaciones.
- c) Explotaciones productivas o industriales.

La asignación de las explotaciones a cada una de las tres categorías, según especies animales y el número de cabezas, responderá al anejo I de la directriz.

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 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.

Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a licencia urbanística. En el supuesto de que requieran licencia de actividad clasificada o de apertura, además de la urbanística, serán objeto de una sola resolución por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, haciéndose innecesario resolver sobre la segunda.

Cuando, por el contrario, procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose al interesado lo que proceda en forma unitaria.

#### **Artículo 3.4.19. Usos extractivos (1.d)**

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.

#### **Artículo 3.4.20. Actuaciones de protección y mejora del medio (2.a)**

Comprende las actuaciones relacionadas con la protección del medio rural o natural realizadas por la administración por sí o a través de concesionarios. A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

- a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.
- b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.
- c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.

- d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.
- e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
- 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.
- g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

**Artículo 3.4.21. Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (2.b)**

Comprende las actuaciones de construcción e implantación de infraestructuras de interés general, que no están directamente relacionadas con la protección y mejora del medio, que comprenden:

- a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública mientras dure aquélla.
- b) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta.

A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesado, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, y las infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas.

**Artículo 3.4.22. Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c)**

Comprende las construcciones e instalaciones al servicio de los usuarios de las obras e infraestructuras públicas, como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, 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 bares y restaurantes con limitación de cincuenta (50) plazas de comedor o de cien (100) metros cuadrados de superficie destinada al público. Vinculada a estos mismos usos, se admite la venta de souvenirs, artesanía y productos típicos del país.

**Artículo 3.4.23. Usos vinculados a actuaciones específicas de interés público**

A través del procedimiento de autorización especial establecido por la ley 5/1999, Urbanística de Aragón, podrán permitirse actuaciones específicas de interés público.

Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en Suelo no Urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida en el apartado siguiente, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no limitativo.

Aun cuando en principio se les supone usos compatibles con esta categoría de suelo, su compatibilidad con el medio deberá establecerse de forma individualizada, con las medidas de protección o corrección precisas, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

**A) Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano (3.a):**

1. Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria.
2. 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. 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.
4. Industrias relacionadas con actividades extractivas situadas a pie de yacimiento y necesariamente vinculadas con éste (plantas bituminosas, centrales de hormigonado, etc.).
5. Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y vertederos de residuos (.....) urbanos.

**B) De carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales que deban emplazarse en el medio rural (3.b):**

1. 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.
  - 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 treinta (30) metros cuadrados.
  - Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones 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.
2. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos.
3. 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.
4. 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.
- (.....)
5. Circuitos de motor
- 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 los artículos 3.4.20. a 3.4.22. de estas Normas, los cementerios y los centros emisores y de comunicaciones.

**Artículo 3.4.24. Vivienda rural tradicional (4.a)**

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 atiende 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 los usos varios.

**Artículo 3.4.25. Vivienda familiar asociada a los usos permitidos (4.b)**

Se permite la construcción de viviendas asociadas a los usos permitidos por el plan, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los terrenos 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.

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.

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 de estación de servicio o bar-restaurante se permite una vivienda.

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.

**Artículo 3.4.26. Vivienda unifamiliar aislada (4.c)**

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 23 c) de la ley 5/1999, Urbanística de Aragón, el Ayuntamiento autorizará, cuando se cumplan las determinaciones establecidas en estas Normas, la construcción o el acondicionamiento de edificios destinados al uso de vivienda unifamiliar aislada aun cuando carezcan de vinculación a un uso autorizable de los regulados en el artículo anterior.

**Artículo 3.4.27. Construcciones e instalaciones sujetas a licencia municipal en el Suelo no Urbanizable**

En las categorías de Suelo no Urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes, 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.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a actuaciones de interés público general.
- c) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, conforme a lo establecido en el artículo 3.4.31. de estas Normas.

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 unifamiliar 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 quinientos (500) metros. 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.

**Artículo 3.4.28. Construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial en el Suelo no Urbanizable**

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 protección del suelo son autorizables, conforme al procedimiento especial establecido en el artículo 24 de la ley

5/1999, Urbanística de Aragón, las construcciones e instalaciones que puedan ser consideradas de interés público y deban emplazarse en el medio rural.

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 por, al menos, 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 quinientos (500) metros), de la construcción o instalación, y de la actividad proyectada.

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 quinientos (500) metros), 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.). Se graficarán 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 evacúa o va a evacuar aguas al freático, o cauce público se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

En el caso de que sea preciso un nuevo acceso desde carretera se aportará informe favorable del organismo titular de ésta.

(.....)

d) 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.

e) 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 la zona de policía de los ríos (franja de cien (100) metros), o
- Informe de patrimonio (D.G.A.) si la finca se sitúa en un paisaje pintoresco, es propinqua a un monumento, etc.

f) Fotografías en colores de los terrenos a los que 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.

En caso de que sean necesarias 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, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de fotomontajes, perspectivas u otros tipos de representación de los efectos de las medidas que se propongan.

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 correspondiente no pueda producirse una resolución desfavorable por valoración de una documentación más completa o de circunstancias no manifestadas en la tramitación de interés público.

## SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

**Artículo 3.4.29. 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; y pizarra, teja o fibrocemento negros, en cualquier caso.

Se prohíben igualmente los paramentos de bloque de hormigón o ladrillo 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; debiendo ofrecer todos los cerramientos tratamiento de fachada con calidad de obra terminada.

3. La altura máxima del cerramiento de parcela será de dos y medio (2,50) metros. La parte baja podrá ser de fábrica con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, sin poder sobrepasar en ningún caso los cien (100) centímetros; la parte superior deberá estar constituida por elementos diáfanos: verjas, celosías, setos vegetales, alambradas, etc.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de las tierras.

El retranqueo de los cerramientos serán como mínimo de tres (3) metros desde el borde del camino, línea ferroviaria, cauces de agua, vías pecuarias y líneas eléctricas de alta tensión, salvo cuando existan otros mayores impuestos por la legislación o normativa sectorial vigente. En todo caso, respecto a los caminos, el retranqueo cumplirá simultáneamente la condición de separarse una distancia mínima de seis (6) metros de eje del camino.

4. Los edificios mantendrán con carácter general un retranqueo de diez (10) metros 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. (.....)

Las distancias mínimas establecidas en el párrafo 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.

5. La altura de los edificios será adecuada a su entorno, con un máximo de dos (2) plantas y siete (7) metros en edificios destinados a vivienda, y de tres (3) plantas y doce (12) metros 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.

6. Salvo las determinaciones especiales que estas normas establecen para supuestos concretos, la superficie construida se limita con carácter general a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados 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.
7. Para la comprobación del cumplimiento de estas condiciones, los retranqueos, la altura y la superficie edificada se medirán conforme a los criterios en el Título VI. Condiciones generales de la edificación 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.
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.

#### **Artículo 3.4.30. 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 no Urbanizable que no esté comprendida en un núcleo de población o en suelos susceptibles de generarlos o ampliarlos, conforme a lo establecido en el artículo 3.4.31. de estas Normas, se admite la construcción de una caseta para aperos de labranza con una superficie construida máxima de quince (15) metros cuadrados, altura máxima de una planta y dos y medio (2,50) metros, y retranqueos mínimos a todos los linderos de tres (3) metros.

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.

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 setenta (70) por

ciento de la superficie de la parcela y una altura máxima de una planta y cinco (5) metros. La instalación de estos elementos requerirá el mismo trámite y la misma documentación que la del resto de las construcciones destinadas a explotaciones agrarias. Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

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 diez (10) por ciento 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 3.4.6. de estas normas; solamente se admitirán en el Suelo no Urbanizable especial de Regadío tradicional, y en el Suelo no Urbanizable genérico de Secanos y en el de Áreas regables por el canal de la cota 540.

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 trasplante, sin actividad comercial asociada, no será necesaria la satisfacción de la condición de parcela mínima.

3. Las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas podrán ocupar hasta un veinticinco (25) por ciento de la superficie de la parcela, con una altura máxima para las naves, criaderos e instalaciones análogas de cinco y medio (5,50) metros, medidos en el punto más alto.
4. La superficie (.....) de 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 podrán 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 3.4.15.), no se superará la dimensión de cuarenta (40) metros 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 artículo 3.4.22. de estas Normas, no será inferior a quinientos (500) metros. 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 3.4.32. de estas Normas. Su altura máxima será de dos (2) plantas y nueve (9) metros, 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. Los campamentos de turismo contemplados entre los usos de carácter recreativo del artículo 3.4.23., estarán a las siguientes condiciones:

- a) La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá una parcela mínima de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados con acceso situado a menos de cien (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.

b) No se admitirá la instalación de campamentos de turismo, áreas de acampada o acampadas en las siguientes situaciones:

- En zonas del Suelo no Urbanizable en que no lo consientan expresamente estas Normas urbanísticas.
- En terrenos susceptibles de poder ser inundados, así como en aquellos terrenos que por cualquier causa resulten peligrosos.
- En un radio inferior a ciento cincuenta (150) metros de tomas de captación de aguas para el consumo de poblaciones. Dicha distancia será como mínimo de trescientos (300) metros a los puntos de evacuación de aguas residuales del campamento. Si el vertido tiene lugar en cauce aguas arriba esta distancia será de un (1) kilómetro como mínimo.
- En las proximidades de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
- En terrenos situados a menos de quinientos (500) metros de bienes de interés cultural declarados o incoados, y yacimientos arqueológicos.
- 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 cincuenta (50) metros.
- En terrenos por los que discurran líneas aéreas de alta tensión, salvo en las condiciones previstas por la legislación sectorial.
- Los situados a una distancia inferior a quinientos (500) metros de aquellos terrenos dedicados a almacenamiento de desechos y residuos (.....) urbanos y a instalaciones depuradoras de aguas residuales o industriales anejas.
- Los situados a una distancia inferior a cincuenta (50) metros 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 metros de la arista exterior de explanación.
- En aquellos terrenos o lugares en los que no concurran circunstancias 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.

c) La ocupación por el área de acampada no superará el setenta y cinco (75) por ciento de la superficie de la finca. El resto de superficie de la parcela 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 tres (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 veinte (20) metros.

La superficie construida correspondiente a edificaciones de carácter permanente se limita a quince (15) metros cuadrados por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela. Su altura no será superior a una planta ni a cinco (5) metros.

Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la venta o el arrendamiento de parcelas. Estos hechos darían lugar a la conceptualización 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.

- d) 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 cinco (5) metros en doble dirección o de tres (3) metros 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 cinco (5) metros en viales de doble sentido, ni a tres (3) metros en viales de sentido único.

- e) Además de las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas, los campamentos de turismo y demás modalidades de acampada deberán satisfacer cuantas condiciones 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.

8. En el uso de vivienda asociada a un uso, la superficie edificada por vivienda no superará ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

9. Las viviendas aisladas no vinculadas a otros usos referidas en el artículo 3.4.27. de estas Normas no superarán trescientos (300) metros cuadrados 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 cero con treinta (0,30) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.(.....)

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.

#### SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### **Artículo 3.4.31. Núcleo 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 considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando no concurra alguna de las condiciones establecidas en el apartado 5 de este artículo y la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para esta categoría de suelo se establece en esta normativa.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal.

4. 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 unidades resultantes, tanto se trate de fincas independientes como de participaciones en una propiedad indivisa, de superficie inferior a las parcelas mínimas establecidas en el artículo 3.4.6. de estas Normas.
- d) Cuando los lotes resultantes de la parcelación, aun no siendo inferiores a la dimensión señalada en el artículo 3.4.6. 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.



5. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presuma alguna de las siguientes condiciones:

a) Cuando la edificación que se proyecte diste menos de doscientos (200) metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del suelo urbano o urbanizable definido por el Plan General. (.....)

b) Que en un radio de cien (100) metros existan otras edificaciones de uso residencial legalmente autorizadas, medición realizada entre los centros de gravedad de ambas edificaciones (la existente y la proyectada).

c) Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

(.....)

d) Cuando con la que se pretende construir se alcance un número de cinco (5) viviendas, siempre que las existentes con anterioridad estén legalmente autorizadas, en construcciones independientes, dentro de un círculo de doscientos (200) metros de radio que idealmente pueda trazarse en el territorio, con centro en cualquier punto de la superficie de terreno a ocupar por la vivienda para la que se solicita licencia.

#### **Artículo 3.4.32. Protección respecto a las actividades industriales**

1. Las actividades industriales que, conforme a lo establecido en el artículo 3.4.23. 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 veinticinco (25) metros a los linderos de la parcela.
- Se plantará arbolado en el veinte (20) por ciento 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 cincuenta (50) metros a los linderos de la parcela.
  - Se plantará arbolado en el veinte (20) por ciento 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 el artículo 3 del vigente reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, no podrán emplazarse a una distancia menor de dos mil (2.000) metros 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 3.4.33. Protección respecto a actividades extractivas**

1. En los lechos fluviales en el Suelo no Urbanizable especial de terrazas de cursos fluviales 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 volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de éstas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.
  - 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 genérico de Secano, 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 de los ríos Isuela y Flumen.
- b) Se considerarán como las situaciones más adecuadas para las extracciones las terrazas altas, 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 y del medio socioeconómico.
  - Descripción de la explotación minera. 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 cuarenta (40) metros 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. 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 cien (100) metros de anchura que bordeee 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 el real decreto ley 9 /2000, de 6 de octubre o la normativa que lo 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 tres (3) metros 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 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 171 de la ley 5/1999, Urbanística 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 3.4.34. Protección respecto a los vertidos de residuos (.....) urbanos**

1. Las áreas del término municipal en las que se autorizan actividades de vertido, tratamiento y recuperación de materiales de desecho y residuos (.....) 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 (.....) 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 Huesca.

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 (.....) urbanos deberá colocarse una zona de defensa con masas forestales, de forma análoga a lo indicado para las actividades industriales en el artículo 3.4.32 de las presentes Normas.

3. Mientras los planes a los que se hace referencia en el apartado primero de este artículo no estén aprobados, estas actividades, cuya licencia se tramitará con arreglo al artículo 25 de la ley 5/1999, Urbanística de Aragón, sólo podrán localizarse en Suelo no Urbanizable genérico de Secano, en zonas a resguardo de vistas directas y buscando reducir su impacto en el paisaje.

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 (.....) urbanos, y en cuantas otras normas sean de aplicación, y, en particular, en la ley estatal 42/75, de 19 de noviembre, sobre desechos y residuos (.....) urbanos, modificada por real decreto legislativo 1163/1986, de 13 de junio, y en el decreto 72/1998, de 31 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el plan de ordenación de la gestión de residuos (.....) urbanos de la Comunidad Autónoma de Aragón, y en las normas estatales y autonómicas que los completen, modifiquen o sustituyan.

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. 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 especialmente delimitado con este fin por el plan general en el Suelo no Urbanizable genérico, no admitiéndose su ubicación en otras localizaciones del término municipal de Huesca.

#### **Artículo 3.4.35. 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 serán las establecidas por el capítulo IV y los anejos 3 a 6 de las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, aprobadas mediante decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables delimitados y no delimitados, y el punto más próximo de la instalación ganadera.

2. Se satisfarán, igualmente, las condiciones establecidas en el capítulo VI de la directriz en orden a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de evacuación de cadáveres, vallado de explotaciones, accesos, etc.

#### **SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL**

##### **Artículo 3.4.36. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Sierras Pirenaicas Exteriores (SNUE-SPE)**

En esta categoría de Suelo no Urbanizable especial serán de aplicación las disposiciones de la Ley 14/90, de 27 de diciembre (BOA nº 8 de 21 de enero de 1991) por la que se delimita el ámbito del Parque de la Sierra y Cañones de Guara, y del Decreto 164/1997 (BOA nº 117 de 8 de octubre de 1997) por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque de la Sierra y Cañones de Guara. Será este PORN a todos los efectos el instrumento regulador de los usos y



actividades autorizados o prohibidos, así como de las condiciones para la implantación de los mismos y su vigencia y control.

**Artículo 3.4.37. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Sasos y altiplanos de Apiés y Fornillos (SNUE-S)**

Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se estará a las siguientes condiciones:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos Productivo rústico, se admiten el uso de cultivo (artículo 3.4.16.); los vinculados a explotaciones agrarias (artículo 3.4.17.) y los vinculados a explotaciones ganaderas (artículo 3.4.18.) hasta el nivel de pequeñas explotaciones actualmente existentes, se admiten con la consideración de usos tolerados. Se prohíben expresamente: la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural, las edificaciones de nueva planta y las actividades extractivas.
2. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados a Actuaciones de interés público general, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio (artículo 3.4.20.), prohibiéndose expresamente las restantes.
3. En relación con los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados a Actuaciones específicas de interés público (artículo 3.4.23.) se estará a lo siguiente:
  - Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán 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. Así mismo, se autorizan usos deportivos y recreativos al aire libre directamente vinculados con el disfrute de las características intrínsecas del medio natural; estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

Se permite expresamente la implantación de un camping en el entorno del núcleo abandonado de Lienas de Apiés.

Igualmente se autoriza la implantación de núcleos zoológicos, previo cumplimiento del trámite medioambiental pertinente.

Todos los usos y actividades 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 significativas en la morfología del terreno o en equilibrio general del

medio, como talas masivas, movimientos de tierra, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

- En el caso de que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán los usos recogidos en el apartado C del artículo 3.4.23., asimilables a los servicios públicos, previo estricto cumplimiento del trámite medioambiental pertinente ante el organismo competente, en su caso.
  - Queda prohibida la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.
4. Se prohíbe el uso residencial, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales actualmente existentes o, excepcionalmente, de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos. Se exceptúan de este último supuesto las viviendas vinculadas a los usos admitidos de los recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico, donde únicamente se admitirán las viviendas existentes actualmente, prohibiéndose expresamente nuevas edificaciones residenciales.
5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.
6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden.
7. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 24 apartado b) de la LUA, el núcleo tradicional y construido de Lienas de Apiés tendrá la consideración de Suelo No Urbanizable Genérico.

**Artículo 3.4.38. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Escarpes de Apiés y Fornillos (SNUE-E)**

Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se estará a las siguientes condiciones:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico se autoriza únicamente el uso de cultivo (artículo 3.4.16.) actualmente existente, prohibiéndose los restantes. Asimismo se prohíben expresamente las nuevas roturaciones, la tala de formaciones arbóreas o arbustivas, las edificaciones de nueva planta y las actividades extractivas.

2. De los usos y actividades recogidas bajo el epígrafe Usos vinculadas a Actuaciones de interés público general, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio (artículo 3.4.19.), prohibiéndose expresamente los restantes.
3. En relación con los usos y actividades recogidas bajo el epígrafe Usos vinculados a Actuaciones específicas de interés público (artículo 3.4.23.) se estará a lo siguiente:

- Siempre que lo permitan el resto de limitaciones concurrentes, se admitirán usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo del medio, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, o bien de carácter científico, docente y cultural, en todo caso con estricta vinculación en sus usos y actividades al medio natural en el que se localicen.

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 significativas en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, como talas masivas, movimientos de tierra, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

- Queda prohibida la implantación de cualquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.
4. Se prohíbe el uso residencial, salvo que se trate de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos. Se exceptúan de este último supuesto las viviendas vinculadas al uso admitido de cultivo, prohibiéndose expresamente nuevas edificaciones residenciales.
  5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.
  6. 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 3.4.39. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Terrazas de Isuela y el Flumen y barrancos del Flumen (SNUE-T)**

Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se estará a las siguientes condiciones:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico, se admiten el uso de cultivo (artículo 3.4.16.), el uso de explotaciones agrarias (artículo 3.4.17.) y el uso de explotaciones ganaderas (artículo 3.4.18.) pero sólo hasta el tamaño de explotaciones domésticas, prohibiéndose expresamente los restantes tamaños de explotaciones ganaderas (pequeñas explotaciones y explotaciones productivas o industriales) y los uso extractivos. Asimismo, se prohíben expresamente la tala de formaciones arbóreas o arbustivas.
2. De los usos y actividades recogidas bajo el epígrafe Usos vinculados a Actuaciones de interés público general, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio (artículo 3.4.20.), prohibiéndose expresamente las restantes.
3. En relación con los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados Actuaciones específicas de interés público (artículo 3.4.23.) se estará a lo siguiente:

- Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán 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. Asimismo, se autorizan usos deportivos y recreativos directamente vinculados con el disfrute de las características intrínsecas del medio natural; estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes. Igualmente, se autorizan usos, instalaciones y construcciones de carácter científico, docente y cultural, en todo caso con estricta vinculación en sus usos y actividades al medio natural en el que se localicen.

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 significativas en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, como talas masivas, movimientos de tierra, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

- Se admitirán, igualmente los usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano, siempre que se justifique debidamente la necesidad del emplazamiento y previo cumplimiento del preceptivo trámite medioambiental, en su caso.
- En el caso de que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán los usos recogidos en el apartado C del artículo 3.4.23., asimilables a los servicios públicos, previo estricto cumplimiento del trámite medioambiental pertinente ante el organismo competente.

- Queda prohibida la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.
- 4. Se prohíbe el uso residencial, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales actualmente existentes o, excepcionalmente, de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos. Se exceptúan de este último supuesto las viviendas vinculadas a los usos admitidos de los recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico, donde únicamente se admitirán las viviendas existentes actualmente, prohibiéndose expresamente nuevas edificaciones residenciales.
- 5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.
- 6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden.

**Artículo 3.4.40. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Albercas y/o embalses de Loreto, Valdraba, Cortés y Montearagón (SNUE-A)**

Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se estará a las siguientes condiciones:

1. En esta categoría de suelo serán de aplicación además de las prescripciones contenidas en los siguientes apartados, las limitaciones especificadas en el Reglamento del dominio público hidráulico aprobado por real decreto 849/1986, de 11 de abril, o la normativa que lo comprende o sustituya.
2. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico, se admite únicamente el uso de cultivo (artículo 3.4.16.), prohibiéndose los demás. Se prohíben expresamente: la tala de formaciones arbóreas o arbustivas, las edificaciones de nueva planta y las actividades extractivas.
3. De los usos y actividades recogidas bajo el epígrafe Usos vinculados a Actuaciones de interés público general, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio (artículo 3.4.20.), prohibiéndose expresamente las restantes.
4. En relación con los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados a Actuaciones específicas de interés público (artículo 3.4.23.) se estará a lo siguiente:

- Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán 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. Así mismo, se autorizan usos deportivos y recreativos al aire libre directamente vinculados con el disfrute de las características intrínsecas del medio natural; estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

Todos los usos y actividades 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 significativas en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, como talas masivas, movimientos de tierra, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

- Queda prohibida la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.
5. Se prohíbe el uso residencial, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales actualmente existentes o, excepcionalmente, de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos. Se exceptúan de este último supuesto las viviendas vinculadas al uso admitido de cultivo, prohibiéndose expresamente nuevas edificaciones residenciales.
  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 le corresponden.

#### **Artículo 3.4.41. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Entorno de Loreto (SNUE-LO)**

Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se estará a las siguientes condiciones:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico, se admite el uso de cultivo (artículo 3.4.16.). Se admiten igualmente los vinculados a explotaciones agrarias (artículo 3.4.17.), pero únicamente los actualmente existentes. Se prohíben los restantes uso recogidos

bajo el mencionado epígrafe, la tala de formaciones arbóreas o arbustivas, las edificaciones de nueva planta, las actividades extractivas y, en general, cualquier uso o actividad susceptible de dañar los valores paisajísticos y ambientales que justifican la protección de esta categoría de suelo.

2. De los usos y actividades recogidas bajo el epígrafe Usos vinculados a Actuaciones de interés público general, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio (artículo 3.4.20.), prohibiéndose expresamente las restantes.

3. En relación con los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados a Actuaciones específicas de interés público (artículo 3.4.23.) se estará a lo siguiente:

- Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán 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. Así mismo, se autorizan usos deportivos y recreativos al aire libre directamente vinculados con el disfrute de las características intrínsecas del medio natural; estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

Igualmente se autoriza la implantación de núcleos zoológicos, previo cumplimiento del trámite medioambiental pertinente.

Todos los usos y actividades 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 significativas en la morfología del terreno o en equilibrio general del medio, como talas masivas, movimientos de tierra, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio. Asimismo, se tendrán en cuenta para la autorización de los mismos la preservación de los valores paisajísticos y ambientales propios de esta categoría de Suelo no Urbanizable especial.

- En el caso de que lo permiten el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán los usos recogidos en el apartado C del artículo 3.4.23., asimilables a los servicios públicos, previo estricto cumplimiento del trámite medioambiental pertinente ante el organismo competente, en su caso.
- Queda prohibida la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.



4. Se prohíbe el uso residencial, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales actualmente existentes o, excepcionalmente, de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos. Se exceptúan de este último supuesto las viviendas vinculadas a los usos admitidos de los recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico, donde únicamente se admitirán las viviendas existentes actualmente, prohibiéndose expresamente nuevas edificaciones residenciales.
5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.
6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden.

**Artículo 3.4.42. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Masas arbóreas y terrenos forestales naturales (SNUE-FN)**

Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se estará a las siguientes condiciones:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico, se prohíben todos en esta categoría de suelo. Asimismo, se prohíben expresamente: la nuevas roturaciones, la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural, las edificaciones de nueva planta, las actividades extractivas y, en general, cualquier uso y actividad susceptible de dañar la cubierta vegetal del medio que se protege.
2. De los usos y actividades recogidas bajo el epígrafe Usos vinculados a Actuaciones de interés público general, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio (artículo 3.4.20.), prohibiéndose expresamente las restantes.
3. En relación con los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados a Actuaciones específicas de interés público (artículo 3.4.23.) se estará a lo siguiente:
  - Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán usos e instalaciones relacionadas con el disfrute educativo en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza; igualmente se permitirán usos y actividades de carácter científico, docente y cultural. Estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

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 significativas en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, como talas masivas, movimientos de tierra, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

- Queda prohibida la implantación de cualquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.
- 4. Se prohíbe el uso residencial en cualquiera de sus formas (artículos 3.4.24 a 3.4.26.).
- 5. Cualquier uso y actividad que se autorice por encontrarse entre los admitidos en los apartados precedentes, velará especialmente por la preservación de la cubierta vegetal original de los suelos protegidos, evitando en la implantación de los mismos eliminarla o dañarla de ninguna manera.
- 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 le corresponden.

**Artículo 3.4.43. Condiciones de Protección del Suelo no Urbanizable Especial Entorno de terrenos forestales naturales (SNUE-EF)**

Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se estará a las siguientes condiciones:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico se admite el uso de cultivo (artículo 3.4.16.). De los usos vinculados a explotaciones agrarias (artículo 3.4.17.) y a explotaciones ganaderas (artículo 3.4.18.) en todos sus tamaños, se admitirán únicamente los actualmente existentes, con la consideración de usos tolerados. Se prohíben expresamente: la tala de formaciones arbóreas o arbustivas, las edificaciones de nueva planta y las actividades extractivas.
2. De los usos y actividades recogidas bajo el epígrafe Usos vinculados a Actuaciones de interés público general, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio (artículo 3.4.20.), prohibiéndose expresamente las restantes.

3. En relación con los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados a Actuaciones específicas de interés público (artículo 3.4.23.) se estará a lo siguiente:

- Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán 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. Asimismo, se autorizan usos deportivos y recreativos al aire libre directamente vinculados con el disfrute de las características intrínsecas del medio natural; estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

Todos los usos y actividades 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 significativas en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, como talas masivas, movimientos de tierra, etc. Acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

- Queda prohibida la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.

4. Se prohíbe el uso residencial, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales actualmente existentes o, excepcionalmente, de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos. Se exceptúan de este último supuesto las viviendas vinculadas al uso admitido de cultivo, prohibiéndose expresamente nuevas edificaciones residenciales.

5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden.

#### **Artículo 3.4.44. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Regadío tradicional (SNUE-RT)**

Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se estará a las siguientes condiciones:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico se admiten los siguientes: el Uso de Cultivo (artículo 3.4.16.); los Usos vinculados a Explotaciones agrarias (artículo 3.4.17.); y los Usos vinculados a Explotaciones ganaderas (artículo 3.4.18.) hasta el tamaño de Pequeñas explotaciones. Quedan prohibidas, por tanto, el Uso de Explotaciones ganaderas en el tamaño de Explotaciones productivas o industriales y los Usos Extractivos (artículo 3.4.19.). Asimismo, se prohíbe expresamente la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural.
2. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados a Actuaciones de interés público general, únicamente se autorizan las referidas a Actuaciones de protección y mejora del medio (artículo 3.4.20.), prohibiéndose expresamente las restantes.
3. En relación con los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos vinculados a Actuaciones específicas de interés público (artículo 3.4.23) se estará a lo siguiente:
  - De los Usos de Carácter productivo incompatible con el medio urbano relacionados en el apartado A del artículo 3.4.23., siempre que lo permitan el resto de condiciones concurrentes y previo cumplimiento del trámite medioambiental, en su caso, se permiten las Industrias y almacenes en el medio rural, siempre que se vinculen a usos efectivamente implantados bajo el epígrafe Uso Productivo rústico. Se prohíben expresamente el resto de usos y actividades recogidos en el antedicho Apartado A del artículo 3.4.23.
  - De los Usos de Carácter recreativo o asimilable que deban emplazarse en el medio rural relacionados en el apartado B del antedicho artículo 3.4.23. siempre que lo permitan el resto de circunstancias concurrentes, se autorizan todos con la única excepción de los circuitos de motor y demás actividades deportivas o recreativas que generen unos niveles de impacto y contaminación en el medio de similar naturaleza.
  - En el caso de que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán los usos recogidos en el apartado C del artículo 3.4.23., Asimilables a los servicios públicos, previo estricto cumplimiento del trámite medioambiental pertinente ante el organismo competente, en su caso.
4. Se autoriza el uso residencial tanto en vivienda rural tradicional existente (artículo 3.4.24.), como en vivienda familiar asociada a los usos permitidos (artículo 3.4.25.) prohibiéndose expresamente la vivienda unifamiliar aislada (artículo 3.4.26.).
5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden.

**Artículo 3.4.45. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Carreteras (SNUE-C)**

Esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de una infraestructura determinada y las servidumbres que ésta genera. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo no Urbanizable genérico o especial que la infraestructura va atravesando, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añaden al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial de la infraestructura de que se trate. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sectorial pertinente se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo no Urbanizable genérico o especial de que se trate en cada momento.

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (ley estatal 25/1988, de 29 de julio, de carreteras; reglamento general de carreteras, aprobado por real decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

- 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 ocho (8) metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y tres (3) metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales. Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal 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, 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.

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, si 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.

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 veinticinco (25) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y ocho (8) metros 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 cerramiento 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 exista la posibilidad de otra solución.

- 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 cien (100) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y cincuenta (50) metros en el resto de las carreteras.

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 está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las 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 cien (100) metros 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 cincuenta (50) metros 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 cincuenta (50) metros de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.
- A veinticinco (25) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales.



- A dieciocho (18) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica básica.
- A quince (15) metros 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 reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque sí se admiten en éstas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento 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.

En las zonas de protección de vías existentes donde la categoría de Suelo no Urbanizable especial de Carreteras se superponga con las categorías de Suelo no Urbanizable genérico en todas sus clases, se autorizan específicamente y previo informe del organismo titular de la vía las Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (artículo 3.4.21.) y las actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (artículo 3.4.22.).

#### **Artículo 3.4.46. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Comunicaciones ferroviarias (SNUE-F)**

Esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de una infraestructura determinada y las servidumbres que ésta genera. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo no Urbanizable genérico o especial que la infraestructura va atravesando, de manera que serán las condiciones específicas de protección de

estas categorías las que se añaden al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial de la infraestructura de que se trate. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sectorial pertinente se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo no Urbanizable genérico o especial de que se trate en cada momento.

De acuerdo con la legislación estatal vigente en materia de ferrocarriles (ley estatal 16/1987, de 30 de julio, de ordenación de los transportes terrestres, y su reglamento, aprobado por real decreto 1211/1990, de 28 de septiembre), 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 la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de terreno a cada lado de ocho (8) metros de anchura. Estos terrenos de dominio público se determinan midiendo a cada lado y desde el carril exterior que se toma como referencia, una zona que llega hasta la arista exterior de la explanación, a la que se añade una segunda zona a partir de esta arista, de ocho (8) metros de anchura, medida en horizontal y perpendicularmente al carril exterior correspondiente.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse aquellas obras e instalaciones que sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o bien que exija la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del órgano administrativo competente sobre el ferrocarril, tras oír a la empresa titular de la línea.

Excepcionalmente, y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

Tanto la empresa titular de la línea como la administración competente podrán imponer, al autorizar alguna obra o actividad en la zona de dominio público, las medidas de protección necesarias, en su caso con exigencia de construcción de cerramientos y señalamiento de su tipo.

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 solución técnica factible.

- b) Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de

estas aristas veinte (20) metros, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.

Dentro de las zonas de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo las que pudieran autorizarse con carácter excepcional a la vista de las circunstancias concurrentes y con justificación de que no se perjudica al ferrocarril.

Para la realización de éstas u otras obras, o de cualquier otra actividad en la zona de servidumbre que exija atravesar la vía o que implique alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá la autorización previa de la empresa titular de la línea; en caso de no obtenerse esta conformidad, los interesados pueden reiterar su petición ante la administración competente, que podrá también prohibir o condicionar actuaciones admitidas por el concesionario. Tanto la empresa como la administración competente podrán establecer las condiciones en que deba ser efectuada la actividad de que se trate, previa justificación de que dichas obras o actividades no impliquen perjuicio alguno al ferrocarril, así como las medidas de protección necesarias, en su caso con exigencia de construcción de cerramientos y señalamiento de su tipo.

La empresa titular de la línea podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio del ferrocarril, de acuerdo con las condiciones detalladas en el artículo 285 del vigente reglamento de la ley de ordenación de los transportes terrestres.

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.

En la zona de servidumbre, la plantación de arbolado podrá 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 servidumbre y clasificados como Suelo no Urbanizable, 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.

Dentro de la zona de servidumbre, no se autorizará el tendido de líneas eléctricas de alta tensión. Las líneas de baja tensión, telefónicas y telegráficas podrán autorizarse 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 conducciones subterráneas no son autorizables en la zona de servidumbre salvo que, por tratarse de travesías de poblaciones o por las especiales circunstancias concurrentes, no exista otra solución técnica factible.

- c) Zona de afección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por los límites externos de la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista cincuenta (50) metros, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea.

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 construcciones y reedificaciones, obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes, para plantar y talar árboles, y, en general, para realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones y dependencias, se requiere la autorización previa de la empresa titular de la línea; en caso de no obtenerse esta conformidad, los interesados pueden reiterar su petición ante la administración competente, que podrá también prohibir o condicionar actuaciones admitidas por el concesionario.

Tanto la empresa titular de la línea como la administración competente podrán imponer, al autorizar alguna obra o actividad en la zona de afección, las medidas de protección necesarias, en su caso con exigencia de construcción de cerramientos y señalamiento de su tipo.

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.

En la zona de afección, pueden realizarse cultivos agrícolas, sin necesidad de autorización sectorial previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación; queda prohibida la quema de rastrojos.

La plantación de arbolado podrá 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 afección y clasificados como Suelo no Urbanizable, 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 distancias expresadas en las dos letras anteriores para definir las zonas de servidumbre y de afección pueden ser modificadas en casos concretos por el Ministerio de Fomento, siempre que quede acreditada la necesidad de la modificación y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril.

En las zonas de protección definidas donde la categoría de Suelo no Urbanizable especial de Comunicaciones ferroviarias se superponga con la categorías de Suelo no Urbanizable genérico en todas sus clases, se autorizan específicamente, previa autorización del titular de la línea o de la administración competente, las Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (artículo 3.4.21.) y las Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (artículo 3.4.22.).

#### **Artículo 3.4.47. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Cauces (SNUE-CA)**

Esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se define en función de las limitaciones al uso del suelo por existencia de un cauce público y las servidumbres que éste genera. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo no Urbanizable genérico o especial por las que el mismo discurre, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añadan al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sobre aguas se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo no Urbanizable genérico o especial de que se trate en cada momento.

1. Con independencia de la clasificación específica que les asigna el plan entre los suelos no urbanizables especiales 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) Álveo 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 diez 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 cinco (5) metros de anchura de servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de cien (100) metros 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, o 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. 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 petitionerio 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. El Ayuntamiento instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por la 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 cien (100) metros, contados a partir de ambos límites del álveo del cauce.

#### **Artículo 3.4.48. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Vías pecuarias (SNUE-V)**

Esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de una infraestructura determinada y las servidumbres que ésta genera. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo no Urbanizable genérico o especial que la infraestructura va atravesando, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añaden al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial de la infraestructura de que se trate. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sectorial pertinente se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo no Urbanizable genérico o especial de que se trate en cada momento.

1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo 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.

Se relacionan a continuación las vías pecuarias clasificadas dentro del término municipal de Huesca:

- Cañada real de Igríes (anchura de cincuenta con catorce (50,14) metros).
- Cordel de Zaragoza (anchura de treinta y siete con sesenta y un (37,61) metros).
- Vereda de Apiés (anchura de veinte con ochenta y nueve (20,89) metros).
- Vereda de Ponpenillo (anchura de veinte con ochenta y nueve (20,89) metros).
- Colada de Monflorite (anchura de quince (15,00) metros).

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 de las mismas. 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 desafectación por constatare 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, cortavientos 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. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a las categorías de Suelo no Urbanizable genérico o especial por las que discurra la vía sometidos a su regulación, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determina su normativa específica.

6. Cuando, por causa de un plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el capítulo III del título primero de la ley 3/1995, de vías pecuarias.

#### **Artículo 3.4.49. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial de Infraestructuras (SNUE-I)**

Esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de una infraestructura determinada y las servidumbres que ésta genera. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo no Urbanizable genérico o especial que la infraestructura va atravesando, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añaden al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial de la infraestructura de que se trate. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sectorial pertinente se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo no Urbanizable genérico o especial de que se trate en cada momento.

En particular, en lo referente a las infraestructuras e instalaciones eléctricas será de aplicación la regulación derivada de la siguiente legislación:

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Por su parte, en relación con las infraestructuras de transporte de gas o de otro tipo, se estará a la legislación del ramo que sea de aplicación, así como a los condicionantes impuestos por la empresa concesionaria o propietaria de la instalación.

## SECCIÓN SÉPTIMA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

**Artículo 3.4.50. Suelo no Urbanizable Genérico de Secano (SNUG-S)**

Sobre los usos y actividades en esta categoría de Suelo no Urbanizable genérico se estará a las siguientes condiciones:

1. Se autoriza la implantación de todos los usos y actividades contemplados bajo los epígrafes Uso Productivo rústico, Actuaciones de interés público general y Actuaciones específicas de interés público, con la única limitación, al margen de la preceptiva licencia municipal, de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso o actividad que se pretendiera.
2. Se autoriza el uso residencial en vivienda rural tradicional (artículo 3.4.24.) y en vivienda familiar necesariamente asociada a los usos permitidos (artículo 3.4.25.) así como el residencial en vivienda unifamiliar aislada (artículo 3.4.26.).

**Artículo 3.4.51. Suelo no Urbanizable Genérico Regable por el Canal de la cota 540 (SNUG-R)**

Sobre los usos y actividades en esta categoría de Suelo no Urbanizable genérico se estará a las siguientes condiciones:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico se autoriza el Uso de cultivo (artículo 3.4.16.), el uso de explotaciones agrarias (artículo 3.4.17) y el uso de explotaciones ganaderas (artículo 3.4.18.) en todos los tamaños de explotación. Se prohíben expresamente los usos extractivos (artículo 3.4.19.) y la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de valor natural.
2. Se autoriza la implantación de todos los usos y actividades contemplados bajo los epígrafes Actuaciones de interés público general y Actuaciones específicas de interés público, con la única limitación, al margen de la preceptiva licencia municipal, de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso o actividad que se pretendiera.
3. Se autoriza el uso residencial en vivienda rural tradicional (artículo 3.4.24.) y en vivienda familiar necesariamente asociada a los usos permitidos (artículo 3.4.25.) así como el residencial en vivienda unifamiliar aislada (artículo 3.4.26.).

**Artículo 3.4.52. Suelo no Urbanizable Genérico Canteras de Almudévar (SNUG-C)**

Sobre los usos y actividades de esta categoría de Suelo no Urbanizable genérico se estará a las siguientes condiciones:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo rústico, se autoriza el Uso de cultivo (artículo 3.4.16.)
2. Se autoriza la implantación de todos los usos y actividades contempladas bajo los epígrafes Actuaciones de interés público general y Actuaciones específicas de interés público, con la única limitación, al margen de la preceptiva licencia municipal, de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso o actividad que se pretendiera.
3. Se autoriza el uso residencial en vivienda rural tradicional (artículo 3.4.24) y en vivienda unifamiliar necesariamente asociada a los usos permitidos (artículo 3.4.25.) así como el residencial en vivienda unifamiliar aislada (artículo 3.4.26.).

## **CAPÍTULO 3.5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES**

### **SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

#### **Artículo 3.5.1. Adscripción de los sistemas generales a efectos de valoración y obtención**

1. El Plan General, a los efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes tipos de sistemas generales:
  - a) Sistemas generales incluidos en unidades de ejecución.
  - b) Sistemas generales incluidos o adscritos al suelo urbanizable.
  - c) Sistemas generales en Suelo no Urbanizable.
  - d) Sistemas generales cuya obtención no se programa por ser ésta competencia de diferentes Administraciones o Entidades Públicas de acuerdo con sus respectivos programas de inversiones.
2. La adscripción de los sistemas generales a las distintas clases de suelo se incluyen en los planos nº 4 "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/5.000 y nº6 "Gestión del suelo urbano", E: 1/1.000.
3. Los sistemas generales no incluidos en unidades de ejecución, se obtendrán mediante la expropiación forzosa.
4. No obstante, los sistemas generales incluidos o adscritos a suelo urbano en Áreas de Planeamiento Incorporado, se obtendrán de acuerdo con el procedimiento de gestión del planeamiento anterior que se asume por el presente Plan General.

#### **Artículo 3.5.2 Ejecución de los sistemas generales**

La ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos se llevará a cabo, bien, directamente mediante proyectos de urbanización, bien, mediante proyectos de obras ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

**Artículo 3.5.3. Condiciones, plazos y prioridades**

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con las condiciones, plazos y prioridades previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

Se establece el siguiente orden de prioridad en cuanto a la ejecución de los sistemas generales previstos en el suelo urbanizable no delimitado: ejecución de los tramos de las rondas viarias; obtención de los terrenos necesarios para la consiguiente ejecución de los sistemas generales de infraestructuras (principalmente abastecimiento de agua y saneamiento de las nuevas zonas urbanizables al oeste de la ciudad), con el fin de que así mismo, puedan dar servicio a instalaciones como el previsto Parque Tecnológico y la Universidad Politécnica

**Artículo 3.5.4. Ejecución material**

La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias y en los términos que se regula por la legislación de Régimen Local y Urbanística.
- b) Por los particulares, concesionarios de las correspondientes concesiones administrativas.
- c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General o en los convenios urbanísticos que a tal efecto puedan suscribirse.

**SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES****Artículo 3.5.5. Definición de dotaciones locales**

1. Las dotaciones locales son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.
2. Las condiciones particulares del uso dotacional aparecen reguladas en el Título IV de las presentes Normas.



3. Los códigos de cada clase de dotación local, son los siguientes:

- a) Espacios libres (EL)
- b) Equipamientos (QL)
- c) Viario (VL)
- d) Servicios e infraestructuras (lu, lc, lg )

#### **Artículo 3.5.6. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano**

1. Los terrenos destinados a dotaciones locales que son en la actualidad de dominio público figuran en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, como suelo obtenido.
2. Los terrenos destinados a dotaciones locales, pendientes de obtención, incluidos en unidades de ejecución, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos equidistributivos de beneficios y cargas, que conlleva el sistema de actuación aplicable a la gestión de la unidad de ejecución.
3. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención, no incluidas en unidades de ejecución, se obtendrán por ocupación directa o mediante expropiación forzosa. Aparecen grafados en el plano nº 6 de "Gestión del suelo urbano", E: 1/1.000.
4. Los terrenos destinados a dotaciones locales, pendientes de obtención, incluidos en Áreas de Planeamiento Incorporado, se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se determina.

#### **Artículo 3.5.7. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable**

La obtención de los terrenos dotacionales en suelo urbanizable queda vinculada a su inclusión en las unidades de ejecución que se delimiten en cada uno de los Planes Parciales, determinando la aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos equidistributivos de beneficios y cargas, la cesión en favor del Ayuntamiento.

## TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### CAPÍTULO 4.1. DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 4.1.1. Definición y objeto.

El presente Título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

El régimen de los usos contemplado en este Título alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a) En el **suelo urbano**, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes Normas, salvo en:

- aquellas zonas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulan, las Áreas de Planeamiento Remitido, APR,
- aquellas zonas incluidas en los planeamientos incorporados, Áreas de Planeamiento Incorporado, API,
- o, en los específicos que se resuelven integradamente en el Plan General, Áreas de Planeamiento Específico, APE,

en cuyo caso la asignación pormenorizada de los usos se contendrá en éstos.

b) En el **suelo urbanizable**, con carácter global para las diferentes zonas que se establezcan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.

c) En el **Suelo no Urbanizable**, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

#### Artículo 4.1.2. Aplicación.

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

También serán de aplicación las condiciones establecidas en:

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

Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

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

#### **Artículo 4.1.3. Actividades permisibles.**

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

## CAPÍTULO 4.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

### Artículo 4.2.1. Clasificación de los usos según su régimen de relación

#### 1. Usos

Según el nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan General, se clasifican en:

- a) Usos característicos
- b) Usos compatibles
- c) Usos prohibidos
- d) Usos provisionales

#### 2. Definición

- a) Usos **característicos**: son aquellos que directamente corresponden a las calificaciones previstas por el Plan General para una determinada área del suelo urbano o sector del suelo urbanizable, o zonas diferenciadas de dichas áreas o sectores, a través de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- b) Usos **compatibles**: son aquellos usos supeditados a los característicos, que en unos casos contribuyen a su correcto funcionamiento, y en otros completan el marco funcional de la zona, área o sector, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado. Cuando así lo disponga el Plan, pueden tener carácter de alternativos con el uso característico.
- c) Usos **prohibidos**: son usos no admitidos de forma expresa desde el Plan General o desde las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo. Los usos existentes podrán mantenerse en las condiciones reguladas en el Capítulo 2.3.
- d) Usos **provisionales**: Son aquellos usos que, por no estar prohibidos en el Plan General, podrán establecerse de manera temporal por no dificultar la ejecución de aquél y no requerir obras o instalaciones permanentes.

### Artículo 4.2.2. Diferentes usos en un mismo edificio

- 1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil en el mismo.

#### **Artículo 4.2.3. Clasificación de los usos según su naturaleza**

A efectos de su regulación se consideran los siguientes usos por su naturaleza:

- RESIDENCIAL
  - . Vivienda
  - . Residencia comunitaria
- INDUSTRIAL
  - . Industria
  - . Almacén
  - . Servicios empresariales
- TERCIARIO
  - . Comercial
  - . Oficinas
  - . Hotelero
  - . Ocio (espectáculos y recreativo)
  - . Otros servicios terciarios
- DOTACIONAL
  - . Equipamiento
    - . Administrativo
    - . Asistencial
    - . Cementerio
    - . Deportivo
    - . Docente
    - . Religioso
    - . Socio-Cultural
    - . Sanitario
    - . Contingencia
  - . Espacios libres
    - . Zonas verdes
    - . Otros espacios libres
  - . Garaje-aparcamiento
  - . Comunicaciones
    - . Red viaria
    - . Red ferroviaria
  - . Infraestructuras
    - . Abastecimiento de agua
    - . Energía eléctrica y alumbrado
    - . Saneamiento
    - . Telefonía y cable (TV y FM)
    - . Residuos (.....) urbanos (vertederos y basureros)
    - . Estaciones de servicio

## SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

**Artículo 4.2.4. Uso RESIDENCIAL****1. Definición**

Es el establecido en un edificio o parte de un edificio destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas.

**2. Clasificación**

Se establecen dos clases dentro del uso residencial:

- a) Vivienda
- b) Residencia comunitaria

**3. Clase Vivienda**

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1. **Vivienda unifamiliar**. Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda y con acceso exclusivo desde la vía pública.

No obstante, se admite un régimen especial de vivienda unifamiliar cuando, a través de un Proyecto de Parcelación se obtengan parcelas unifamiliares en las que cada una de ellas se desglosa en dos superficies: una donde se situará la vivienda propiamente dicha y otra, integrada en una superficie, configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares, resultantes de la parcelación.

Para ello deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Debe quedar garantizado, mediante la constitución del régimen jurídico adecuado, la imposibilidad de disponer independientemente, de cada parcela edificable y de la parte de la misma que se integra como elemento común de la totalidad de las parcelas del conjunto. Este régimen deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- b) No podrá aumentarse el número de viviendas respecto del que se obtendría por aplicación a la parcela original de la norma zonal de que se trate.
- c) La superficie de cada una de las parcelas edificables resultantes, no se podrá reducir en más de un 20% de la establecida como mínima por la norma zonal correspondiente.

- Categoría 2. **Vivienda colectiva.** Cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas, agrupadas y con accesos comunes desde la vía pública.

### 3.1. Programa mínimo de vivienda.

Sin perjuicio del resto de condiciones establecidas en el apartado 3.3 toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y aseo.

Las dimensiones mínimas de las piezas serán de:

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| - Dormitorio de una cama.....   | 6 m <sup>2</sup>  |
| - Dormitorio de dos camas ..... | 10 m <sup>2</sup> |
| - Comedor o estar.....          | 12 m <sup>2</sup> |
| - Cocina.....                   | 7 m <sup>2</sup>  |
| - Cocina-comedor.....           | 15 m <sup>2</sup> |

La superficie mínima de siete (7) metros cuadrados de cocina se pueden dividir en cinco (5) metros cuadrados de cocina y dos (2) metros cuadrados de lavadero-tendedero.

Los pasillos tendrán una anchura no inferior a noventa (90) centímetros, pudiendo admitirse reducciones puntuales debidas a elementos estructurales, pasos de instalaciones, etc., sin que en ninguno de éstos puntos la anchura sea inferior a ochenta (80) centímetros.

Cuando tengan una longitud superior a diez (10) metros, se dispondrán distribuidores de lado mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

Podrá admitirse reducir la superficie útil hasta treinta (30) metros cuadrados, en el caso de que únicamente disponga de una estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio, y un cuarto de aseo, que no podrá tener acceso directo desde la estancia-comedor-cocina.

### 3.2. Vivienda exterior

Vivienda exterior. Toda vivienda o apartamento para ser exterior cumplirá una de las condiciones siguientes:

- a) Que tenga huecos a una calle o plaza.



- b) Que recaiga a un espacio cerrado (patio de manzana), cuyo ancho sea como mínimo de 2/3 de la altura de este espacio, midiendo esta altura con las condiciones de los patios interiores.

En este segundo supuesto se estará a lo establecido en el Apéndice 2, de la NB CPI-96, de "Accesibilidad y entorno de los edificios", en sus artículos 2.1 y 2.2.

En todos estos casos se considera vivienda exterior, la que cumpla una de las dos condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada no menor a tres (3) metros.

### 3.3. Condiciones

- a) Queda prohibida la construcción de viviendas en el interior del patio central de manzana.
- b) No se permitirá la construcción de viviendas en sótanos y en semisótanos.
- c) Para que las plantas bajas puedan ser habitadas habrán de cumplir al menos los anteriores requisitos y estar permitida su construcción en las Normas Zonales.
- d) La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas que tomarán en la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres en ordenación de bloques aislados. Los cuartos de aseo o de baño, podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.
- e) Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia y su ventilación e iluminación natural se produzcan a través de ésta, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de trescientos (300) m<sup>3</sup>/h.
- f) Escaleras: se estará a lo dispuesto en el Título VI sobre Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas.
- g) El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.
- h) La superficie total de ventilación por vivienda no será inferior a un octavo (1/8) de la superficie útil en planta.
- i) Los huecos para ventilación e iluminación tendrán una superficie mínima de 1/8 de la superficie útil de la pieza con las siguientes superficies mínimas:

- Cocinas..... 1 m<sup>2</sup>
- Dormitorio simple ..... 1 m<sup>2</sup>
- Dormitorio doble..... 1,50 m<sup>2</sup>
- Comedor-sala de estar ..... 1,75 m<sup>2</sup>

- j) Cada vivienda independiente poseerá, como mínimo, un (1) cuarto de aseo compuesto de ducha, lavabo y retrete, al que se accederá sin pasar por dormitorios ni cocina. Su superficie mínima será de dos (2) metros cuadrados.
- k) Cada vivienda dispondrá de un (1) tendedero independiente, que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea, si se permiten, o en terrazas interiores.
- l) Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio mediante la instalación de bajantes que no viertan al exterior.
- m) Se prohíbe lanzar los humos al exterior por fachadas y patios. Los humos habrán de llevarse por conductos apropiados hasta una cierta altura que, como máximo será de cien (100) centímetros por encima del caballete de cubierta y doscientos (200) centímetros en azoteas practicables. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianera y estarán convenientemente aislados.
- n) Será obligatorio instalar ascensor en los edificios que tengan más de tres (3) plantas (incluyendo la planta baja).
- o) En todo expediente de licencia en el que se prevean un número de viviendas superior a veinte (20) viviendas, al menos un 50% de éstas superará los cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil.

### 3.4. Aparcamiento

Con carácter general se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda, sin perjuicio de lo especificado en las determinaciones de las normas zonales, en las Áreas de Planeamiento Específico y en las Áreas de Planeamiento Incorporado.

## 4. Clase **Residencia Comunitaria**

### 4.1. Definición

Es la destinada al alojamiento estable de personas en establecimientos como residencias, colegios mayores, etc., regentados por un titular de la actividad diferente del conjunto de los

ocupantes, y que estén dotados de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, etc.

#### 4.2. Condiciones

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a Residencia Comunitaria serán las mismas que para la clase de vivienda, excepto en lo relativo al programa mínimo, cuando su superficie útil total no supere los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios y locales destinados al uso hotelero o de hospedaje.

### Artículo 4.2.5. Uso INDUSTRIAL

#### 1. Definición

A efectos de estas Normas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenaje, transporte y distribución, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

#### 2. Clasificación, categorías y situaciones

En función de su naturaleza, y a efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

Clase a) **Industria:** Aquella destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial. De entre las distintas funciones integrables en la clase de industria, procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías.

Categoría 1ª. *Producción industrial:* Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y en general ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa.

Categoría 2ª. *Industria artesanal*: Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

Categoría 3ª. *Taller de automoción*: Aquél destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.

Categoría 4ª. *Taller doméstico*: El destinado a las actividades inocuas de uso industrial del Tipo I, ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el Uso Residencial.

Clase b) **Almacenaje**: Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales.

Clase c) **Servicios empresariales**: Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos, y en general, actividades de investigación y desarrollo.

Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de oficinas.

En función de su localización se distinguen las siguientes situaciones:

- Situación 1ª: En la propia vivienda o en plantas superiores de un edificio residencial.
- Situación 2ª: En sótano, semisótano o en planta baja de un edificio residencial.
- Situación 3ª: En edificio exento en zona urbana no incompatible con uso residencial.
- Situación 4ª: Industria en zona específica industrial.

### 3. Régimen de aplicación

- a) Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a las obras de nueva edificación o de rehabilitación. Serán asimismo de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

- b) Las limitaciones que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencias que precisen, siempre que queden instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que causen molestias al vecindario. Se entenderán comprendidas en este grupo las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras similares.

#### 4. Clase **Industria**

Atendiendo a la actividad que se desarrolla en cuanto a su compatibilidad con los usos colindantes y con el medio ambiente se distinguen los siguientes tipos:

- Tipo I. Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general, por tener una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, potencia instalada inferior a cinco (5) CV y nivel sonoro inferior a cuarenta (40) decibelios, que no creen ni transmitan molestia alguna, no originen peligro ni requieran contacto con el público en general.
- Tipo II. Instalaciones de pequeños talleres e industrias de servicios compatibles con el uso residencial que sobrepasan las limitaciones del Tipo I sin sobrepasar la superficie de mil (1.000) metros cuadrados, potencia instalada de veinte (20) CV y nivel sonoro inferior a cincuenta (50) decibelios, y que no creen tráfico de mercancías que interfiera con el desenvolvimiento de la función residencial.
- Tipo III. Instalaciones compatibles con el uso residencial pero que requieren independencia absoluta de accesos y ambientes. Sobrepasan las limitaciones de los Tipos I y II, sin sobrepasar los tres mil (3.000) metros cuadrados de superficie, cien (100) CV de potencia y nivel sonoro inferior a sesenta (60) decibelios.
- Tipo IV. Instalaciones urbanas incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de Tipos I, II y III, sin sobrepasar los noventa (90) decibelios en la producción de nivel sonoro y que no son peligrosas, insalubres, nocivas o de carácter agropecuario.
- Tipo V. Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas por ser peligrosas, insalubres o nocivas de acuerdo con su definición en el Reglamento del 30 de noviembre de 1961, que deberán cumplir lo dictado en la Orden de 28 de noviembre de 1986, del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transporte, de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional del Decreto 109/1986, de 14 de noviembre, que tiene por objeto señalar la documentación que acompañará a la solicitud de licencia municipal para ejercicio de actividades a que se refiere el artículo 29 del Reglamento, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre.

La medición del nivel sonoro, en decibelios, se efectuará en la parte exterior del cerramiento del establecimiento que se considere, o bien en las viviendas colindantes afectadas por las molestias producidas por la actividad.

#### 4.1. Medidas de contaminación

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas Municipales, Normativa Sectorial Autonómica y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo, sobre los usos industriales, en relación con la protección del medio ambiente y sobre emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva implantación, como para la modificación de las existentes.

##### a) Atmosférica.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos. Para la determinación de actividades potencialmente contaminadoras se estará a lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del ambiente Atmosférico y regulada por la O.M. de 18 de octubre de 1976 para la Prevención y Corrección de la Contaminación Atmosférica de Origen Industrial; así mismo se estará a lo dispuesto por el Decreto 109/1986, de 14 de noviembre, por el que se regula la intervención de la Diputación General de Aragón en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas; la Orden de 28 de noviembre de 1986, del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; y la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente en el término municipal de Huesca.

Los límites de emisión, entendida como la concentración máxima admisible de cada tipo de contaminantes, según cada caso, serán los especificados en el Anexo IV del Decreto 833/1975, de 6 de febrero.

##### b) Aguas residuales

En el caso de que el vertido de cada industria individual no cumpla las características admisibles fijadas en el presente artículo, tendrán la obligación de depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Cada parcela o cada industria individual debe contar con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente.

En el caso de que un vertido industrial de aguas residuales vierta en la red de saneamiento general, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

b.1) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación:

- El efluente, deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como de las materias flotantes, sedimentables o precipitables, que puedan atacar directa o indirectamente, al funcionamiento de la red de saneamiento, o que puedan producir su obstrucción.
- Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
- El pH de las aguas residuales y la temperatura de los vertidos estarán comprendidos dentro de los límites establecidos por la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente en el Término Municipal de Huesca, (BOP, 30/5/1989).
- Los sulfatos serán inferiores a mil quinientos (1.500) p.p.m.
- No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado produciendo alguna de las incluidas en los anteriores apartados.

b.2) Referente a la protección de la estación depuradora común:

- No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
- No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
- No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.
- No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.



## b.3) En relación con la composición química y biológica del efluente:

Las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos serán las siguientes:

| Parámetro                                                                 | Concentración | Unidad |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|--------|
| DBO <sub>5</sub>                                                          | 40            | mg     |
| pH                                                                        | 5,5 – 8,5     | -      |
| Temperatura (°C)                                                          | 30            | °C     |
| Sólidos en suspensión (partículas en suspensión o decantables 0,2 micras) | 30            | mg /l  |
| Aceite y grasas                                                           | 100           | mg     |
| Arsénico                                                                  | 1 – 2         | mg     |
| Plomo                                                                     | 1 – 2         | mg     |
| Cromo total                                                               | 5             | mg     |
| Cromo hexavalente                                                         | 5             | mg     |
| Cobre                                                                     | 5             | mg     |
| Cinc                                                                      | 5             | mg     |
| Níquel                                                                    | 5             | mg     |
| Nitrógeno N                                                               | 10            | mg     |
| Nitrógeno NH <sub>4</sub>                                                 | 15            | mg     |
| Mercurio                                                                  | 1             | mg     |
| Cadmio                                                                    | 1             | mg     |
| Hierro                                                                    | 50            | mg     |
| Boro                                                                      | 4             | mg     |
| Cianuros                                                                  | 5             | mg     |
| Sulfuros                                                                  | 5             | mg     |
| Fenoles totales                                                           | 10            | mg     |

## c) Ruidos

En cuanto a la regulación de los niveles sonoros máximos ambientales para zonas con actividades industriales, se estará a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal Reguladora de la Emisión y Recepción de Ruidos y Vibraciones, aprobada el 26 de abril de 2001. Ello sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial aplicable.

## 4.2. Condiciones

## a) Constructivas.

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego en la medida regulada por la NBE-CPI 96, o norma que la sustituya, y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en la legislación sectorial aplicable.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

b) Dimensiones y condiciones de los locales.

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de superficie destinada a la actividad industrial, esta se entenderá como la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, ni las zonas de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de separación.

Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas y, en edificios de uso exclusivo industrial, las ocupadas por instalaciones al servicio del edificio en cualquier situación.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados ( $2 \text{ m}^2$ ) y un volumen de diez metros cúbicos ( $10 \text{ m}^3$ ). Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo ( $1/8$ ) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

c) Altura libre.

La altura libre mínima de los locales será de trescientos (300) centímetros, con excepción de la categoría 4ª, taller doméstico, que se regirá por las condiciones del uso de vivienda.

d) Circulación interior.

Las escaleras tendrán una anchura no menor que la establecida por la normativa sectorial aplicable y de cien (100) centímetros como mínimo. En cualquier caso, su dimensionamiento deberá tener en cuenta la ocupación máxima teórica prevista para la

actividad y cumplirá las condiciones establecidas en la CPI vigente u otras regulaciones aplicables en materia de seguridad y prevención de incendios.

Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

e) Aseos.

Dispondrán de aseos independientes para ambos sexos, que contarán con un (1) inodoro, un (1) urinario, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada grupo de veinte (20) obreros o fracción. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

f) Locales en plantas inferiores a la baja.

Solo podrán ubicarse locales en semisótano o en sótano primero y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal de industria que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, almacenes, etc.).

No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos de trabajo.

g) Instalaciones.

Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además los que sean precisos, acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

h) Potencia instalada.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de la potencia de los motores que accionan las máquinas y aparatos, y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con fuerza no superior a un tercio (1/3) de CV, cuando el número de éstas no exceda de cuatro (4), ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido, y en zonas industriales la destinada a la conservación de alimentos o géneros.

i) Carga y descarga

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y la descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas libres laterales permanentes de un (1) metro.

Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

4.3) Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller, quedando expresamente prohibida la utilización de la vía pública, a efectos de reparación o manipulación de los vehículos.

**5. Clase Almacén**

**5.1. Definición**

Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales.

## 5.2. Condiciones

Se estará a lo dispuesto para el uso industrial.

## 5.3. Dotación de aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada trescientos (300) metros cuadrados de almacén o fracción, a partir de una superficie de cien (100) metros cuadrados.

## 6. Clase **Servicios empresariales**

### 6.1. Definición

Comprende las actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

### 6.2. Condiciones

Se estará a lo dispuesto para los usos industrial y comercial en lo que les fuere de aplicación.

En función de la actividad desarrollada, esta clase de uso podrá acogerse, a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de Oficinas.

## Artículo 4.2.6. Uso Terciario

### 1. **Definición**

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

### 2. **Clasificación, categorías y situaciones**

Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

Clase a) **Comercial:** Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías.

- Categoría 1ª. *Pequeño comercio*: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.
- Categoría 2ª. *Mediano comercio*: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y los mil (1000) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los mil (1000) metros cuadrados en comercio no alimentario.
- Categoría 3ª. *Grandes superficies comerciales*: Cuando se superen los límites establecidos en las Categoría 2ª. Para estos establecimientos se estará en todo caso a lo dispuesto en el Decreto 112/2001, de 22 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por *locales independientes* aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y *Complejos y Recintos*, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificados comunes. Para la implantación de estos últimos, cuando el conjunto de todos o alguno de ellos se considere gran superficie, se estará igualmente a lo dispuesto por el Decreto 112/2001.

El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de uso en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

Clase b) **Oficinas**: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos en general.

A su vez se pueden distinguir las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: *Oficina técnica*: Cuando el servicio corresponde a actividades técnicas, de información, etc., realizado básicamente a partir del manejo y

transmisión de información bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de las Administraciones, Sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales o religiosas.

- Categoría 2ª: *Oficinas de venta*: Cuando reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

- Categoría 3ª: *Despachos profesionales domésticos*: Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en la categoría 2ª anterior.

Clase c) **Hotelero**: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se consideran incluidas en este uso las Residencias, Colegios Mayores, Residencias de Ancianos y análogas.

Clase d) **Recreativo**: Comprende aquellos locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, diversión entretenimiento y recreación.

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

- Categoría 1ª: *Establecimientos para consumo de bebidas y comidas*: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos. Se distinguen dos grupos:



- Grupo I: cafeterías, bares, tabernas, bodegas, degustaciones, salones.
  - Grupo II: bar-restaurante, restaurantes, pizzerías, mesones, hamburgueserías.
- Categoría 2ª: *Salas de reunión*: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos. Se distinguen cinco grupos:
- Grupo III: bares con equipo de música, locales de asociaciones privadas y locales de peñas.
  - Grupo IV: discotecas, locales con actuaciones en directo, tablaos, salas de baile, café cantante, café concierto, salas de fiestas.
  - Grupo V: clubs, bares americanos, locales de alterne.
  - Grupo VI: bingos, casinos.
  - Grupo VII: salones recreativos
- Categoría 3ª: *Espectáculos*: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

Clase e) **Otros servicios terciarios**: Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización, con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la *clase de uso terciario recreativo*.

En función de su localización se distinguen las siguientes situaciones:

- Situación 1ª: En edificio exclusivo.
- Situación 2ª: En edificio compartido con usos distintos del característico.
- Situación 3ª: En edificio con uso residencial.
- Situación 4ª: Al aire libre.

### 3. Régimen de aplicación

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de nueva edificación y de rehabilitación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

### 4. Clase Comercial

#### 4.1. Condiciones

Las diversas categorías de locales comerciales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación. Subsidiariamente se establecen las siguientes:

##### a) Condiciones de los locales.

Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, ni portal, si no es a través de un vestíbulo estanco, dotado de puertas cortafuegos.

Dispondrá de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles, que en cada caso regule la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI vigente, sin menoscabo de los que estime necesarios el Servicio Municipal correspondiente.

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer supuesto la superficie de los huecos no podrá ser inferior a un décimo (1/10) de la superficie del local que ilumine.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados

por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

b) Altura libre.

La altura de los locales comerciales en planta baja, será la que se especifica en la Norma Zonal correspondiente, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de tres (3) metros.

c) Circulación interior.

Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de ciento cincuenta centímetros (150 cm), que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos, sin menoscabo de las condiciones exigibles por la norma CPI en vigor.

d) Aseos.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los cien (100) metros cuadrados se instalarán independientemente para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

e) Locales en plantas inferiores a la baja, baja y primera.

Los comercios que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por comunicaciones verticales, cuya superficie de contacto sea, como mínimo del quince por ciento (15%) de la planta sótano.

Los comercios que se establezcan en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda que deje una meseta de cien (100) centímetros como mínimo, de ancho a nivel del batiente. La altura de la puerta de entrada hasta la línea inferior del dintel tendrá una dimensión mínima de doscientos (200) centímetros y la altura libre del local no será inferior a trescientos (300) centímetros.

Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo la Norma Zonal correspondiente.

Los comercios en entreplanta no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho será superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm). Los comercios situados en planta primera deberán tener acceso independiente del resto de la edificación.

Los locales comerciales en pasajes, solo se permitirán en planta baja.

f) Carga y descarga.

En todos los casos, y cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los mil (1.000) metros cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimo del diez por ciento (10%) de los aparcamientos obligatorios.

g) Superficie de venta.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas y góndolas de exposición de productos, y los espacios de circulación en torno a ellos, probadores, cajas, etc., así como los propios espacios de dichos locales destinados a la permanencia y pasos de los trabajadores y del público; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable ni visible por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido (instalaciones, aseos, obradores, recorridos de evacuación de incendios, etc.), los bares y restaurantes tanto sean al interior como al exterior, así como, en el caso de locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados en los mismos, siempre que no se produzca en ellos venta o exposición de productos.

En ningún caso la superficie de venta de cada comercio será menor de diez (10) metros cuadrados.

## h) Almacenaje.

Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda para la guarda o conservación debidamente acondicionados, y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial de ámbito supramunicipal o municipal aplicable.

## i) la altura que corresponda a la de la planta baja del edificio comerciales.

Podrán establecerse pasajes comerciales únicamente en planta baja que deberán tener acceso para el público por ambos extremos. El ancho mínimo será de seis (5) metros y su altura libre será la que corresponda a la de la planta baja del edificio. Cuando el pasaje sirva de acceso a los portales, escaleras o ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en un (1) metro.

## j) Grandes superficies comerciales.

Los espacios destinados al uso terciario en su clase comercial se considera que poseen la condición de grandes superficies comerciales cuando concurre alguna de las siguientes condiciones:

- j.1) Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente, destinado a comercio alimentario, que supere mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta.
- j.2) Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente destinado a comercio no alimentario, que supere mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta.
- j.3) Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de *mediano comercio* o *pequeño comercio* que, en su conjunto alcancen una superficie de venta superior o igual a mil (1.000) metros cuadrados.
- j.4) Que la actividad comercial tenga lugar en establecimientos constituidos por agrupación de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar los límites de superficie del apartado anterior integren al menos un local que cumpla por sí solo cualquiera de las condiciones a) o b) anteriores.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 112/2001, de 22 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón.

#### 4.2. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá, para los comercios en situaciones 1ª, 2ª y 4ª definidas en el artículo 4.2.6. apartado 2 de estas Normas, una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie, y de una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

En la situación 3ª se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial, y de una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

A efectos de cómputo, en caso de no constar explícitamente el número de plazas de estacionamiento de turismos disponibles, se calculará a razón de veintiocho (28) metros cuadrados por cada plaza de aparcamiento.

### 5. Clase Oficinas

#### 5.1. Condiciones

Las diversas categorías de locales comerciales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación. Subsidiariamente se establecen las siguientes:

##### a) Condiciones de los locales.

Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles. Se dispondrán las medidas de seguridad exigibles en virtud de la normativa sectorial y legislación aplicable.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

La luz y ventilación de los locales y oficinas podrán ser naturales o artificiales.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

b) Altura libre.

La altura mínima de los locales será de doscientos ochenta (280) centímetros en las situaciones 1ª y 2ª. En situación 3ª se regirán por las determinaciones del uso residencial.

En el caso de que el local se sitúe en planta semisótano, la altura libre mínima será de tres (3) metros

c) Circulación interior.

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

Los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados con una anchura de, al menos, ciento cincuenta (150) centímetros, que se localizará en los lugares que provoquen menores recorridos.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores, y como mínimo un (1) elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de la altura mencionada. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.



## d) Aseos.

Los locales de oficina dispondrán de un (1) inodoro y un (1) lavabo por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. A partir de cien (100) metros cuadrados se instalarán con total independencia para cada sexo, y por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un inodoro y un lavabo adicionales.

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

En los edificios donde se ubiquen diversas oficinas podrán agruparse los aseos manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

## e) Locales en plantas inferiores a la baja.

Solo podrán ubicarse locales en semisótano y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal de oficinas que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.), estando en todo caso comunicado con el uso principal en planta baja, mediante escalera con un ancho mínimo de un (1) metro.

No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos de trabajo.

## f) Despachos profesionales domésticos.

Se consideran compatibles con el uso de vivienda los despachos profesionales domésticos, cuando la actividad se desarrolla por el titular (personas físicas en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas), y oficinas administrativas, siempre que sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante o administrador en caso de sociedad, mercantil o civil.

Serán de aplicación las condiciones de la vivienda a que estén anexos. La ocupación de éstas no será superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda, con un límite máximo de cien (100) metros cuadrados.

## 5.2. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no sea utilizable por el público, en cuyo caso se dispondrá una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

## 6. Clase **Hotelero**

### 6.1. Condiciones.

#### a) Condiciones de los locales.

Los edificios y locales que alberguen las actividades comprendidas en este uso se ajustarán a los requisitos y dimensiones establecidos en la normativa sectorial en vigor aplicable.

Les serán de aplicación no obstante las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas. Subsidiariamente se regirán por las determinaciones establecidas para el uso residencial.

La documentación de solicitud de licencia para uso terciario en su clase hotelero deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

#### b) Circulación interior.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de un elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones, y por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de dicha altura.

#### c) Aseos.

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

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

## d) Locales en plantas inferiores a la baja.

Solo podrán ubicarse locales en semisótano o en sótano primero y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal de terciario-hotelero que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, almacenes, etc.).

No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos de trabajo.

## e) Compatibilidad de usos.

Se permite la implantación de actividades de uso distinto al de la clase hotelero que lo complementen cumpliendo en tal caso las condiciones que por su uso concreto les fuesen de aplicación.

El total de estos usos complementarios no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) del total de la superficie del edificio o conjunto de locales.

## 6.2. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una (1) plaza por cada dos (2) camas en ordenaciones a situar en suelo urbanizable y una (1) plaza por cada cuatro (4) camas en solares mayores de trescientos (300) metros cuadrados, en suelo urbano.

7. Clase **Recreativo**.

## 7.1. Condiciones.

## a) Condiciones de los locales.

Les será de aplicación lo dispuesto en la reglamentación general vigente sobre la materia, y en especial la referente al Reglamento General de Policía de Espectáculos, Norma Básica de la Edificación NBE-CPI en vigor, Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente y Ordenanza Municipal sobre prevención de incendios.

Asimismo les serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Normas, y se dispondrán las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos exigibles en materia de protección del medio ambiente relacionados en el Título VI,

Capítulo 6.4 de las presentes Normas Urbanísticas, o cualquiera otras que puedan dictarse.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

b) Distancias mínimas.

Para los locales clasificados dentro de los grupos I y II, no les será de aplicación la distancia a otros locales.

Para el resto de grupos, las distancias mínimas a otros locales, bien sean del mismo grupo o de otro cualquiera, serán las siguientes:

- Para los del grupo III, 50m.
- Para los del grupo IV, 100m.
- Para los del grupo V, 50m.
- Para los del grupo VI, 100m.
- Para los del grupo VII, en un radio de 350m en donde se halle ubicado un centro educativo, juvenil, deportivo o escolar, tanto de carácter público como privado. El punto que servirá de centro a la circunferencia del radio mencionado se situará en cualquiera de los puntos de los equipamientos juveniles antedichos, tomándose como punto céntrico de la circunferencia el más próximo al lugar donde se pretende ubicar la instalación. Como excepción dentro de este grupo, se considera que no deben cumplir dicha distancia los juegos de habilidad deportiva como el ping-pong, billar, futbolines y boleras.

En el supuesto de que un establecimiento este encuadrado en dos o más grupos, se aplicará la Normativa más restrictiva en cuanto a distancias se refiera.

Cuando la denominación de un establecimiento no corresponda a ninguna de los incluidos en los grupos relacionados, se tendrá en cuenta para su clasificación además de la analogía con los establecimientos enunciados, la similitud de régimen de trabajo y horario de cierre.

Este régimen de distancias podrá excepcionarse por acuerdo de Comisión de Gobierno en el caso de que la actividad pretenda instalarse en edificio de carácter histórico, artístico o monumental catalogado que pueda considerarse de interés turístico o cultural.

## c) Medición de distancias.

La medición de distancias se hará por el vial más corto.

Para determinar la distancia entre un establecimiento a instalar y el ya existente más próximo se considerará en cada caso, una línea cuyo principio será el límite de fachada del local que ocupe la actividad autorizada, en el lado más próximo a la que se solicita, y el final el límite en fachada del local de la actividad que se pretende instalar en su lado más próximo a la ya ubicada.

A efectos de esta Ordenanza se considera "camino vial" a las calles, calzadas, plazas y caminos, cualesquiera que sean éstos, de uso público permanente, y a falta de ellos, los terrenos de dominio público o uso público por los que transiten los peatones. Igualmente se considerará a efectos de esta Ordenanza camino vial aquellas calles, calzadas, plazas y caminos, cualesquiera que sean éstos, de dominio privado o que estén clasificados como de libre privado de uso público.

## d) Régimen de solicitud.

Dándose el hecho de que se solicite licencia para un local que por razón de distancia resulta incompatible con el designado por otros solicitantes prioritarios, se denegará la petición, continuándose con la tramitación de la presentada anteriormente.

La respuesta afirmativa a una consulta sobre la posibilidad de instalar uno de los establecimientos clasificados, no genera automáticamente un derecho irreversible a la instalación de la actividad, si entre el tiempo transcurrido desde la contestación a dicha consulta y la solicitud de la licencia, si da el supuesto contemplado en el párrafo anterior, prevaleciendo en todo caso la fecha de la solicitud de la licencia.

Todas las actividades instaladas con licencia podrán cambiar a otra del mismo grupo, o de distinto grupo para las actividades incluidas dentro de los grupos I y II. Para el resto de los grupos no será posible el cambio, salvo que se cumplan todas las distancias que se establecen en el apartado b) "Distancias mínimas".

Tanto en la solicitud de la licencia de instalación como si se tratase de una consulta sobre la posibilidad de instalación de una actividad de este tipo, se presentará, independientemente de los datos a cumplimentar en el impreso correspondiente:

- Plano a escala 1:500 en que se señale con exactitud el emplazamiento del local, y la situación del mismo respecto a otros ya existentes.

- Declaración expresa de la categoría de la actividad para la que se solicite la licencia.

e) Superficies mínimas.

La superficie útil mínima que se exige para los establecimientos clasificados será:

- Locales incluidos en el grupo I, 50 m<sup>2</sup>.
- Locales incluidos en el grupo II, 100 m<sup>2</sup>.
- Locales incluidos en el grupo III, 200 m<sup>2</sup>.
- Locales incluidos en el grupo IV, 300 m<sup>2</sup>.
- Locales incluidos en el grupo V, 200 m<sup>2</sup>.
- Locales incluidos en el grupo VI, 300 m<sup>2</sup>.
- Locales incluidos en el grupo VII, 300 m<sup>2</sup>.

Se considera superficie útil la realmente destinada a la reunión de personas, por lo tanto se excluirán de ésta las superficies destinadas a almacenes, aseos, cocinas, espacio destinado a barra, etc.

En el caso de que un establecimiento disponga de más de una planta, la principal tendrá la superficie mínima exigida para el grupo. Las demás no podrán tener una superficie de uso público inferior al 70% de la superficie mínima exigida.

f) Anchura de las calles.

Todos los locales incluidos en el uso recreativo tendrán salida directa a una calle que tendrá un ancho mínimo de 5 metros. Si tuviera salida directa a más de una calle, podrán ser sumadas las anchuras de las calles para computar el ancho mínimo de 5 m. En este último caso la calle en la que esté la fachada principal del establecimiento no podrá ser inferior a 4 m.

g) Altura mínima.

La altura mínima de los establecimientos clasificados será la siguiente:

- Locales incluidos en el grupo I, 2,80 m.
- Locales incluidos en el grupo II, 2,80 m.
- Locales incluidos en el grupo III, 3,20 m.
- Locales incluidos en el grupo IV, 3,60 m.
- Locales incluidos en el grupo V, 2,80 m.
- Locales incluidos en el grupo VI, 3,60 m.

- Locales incluidos en el grupo VII, 3,60 m.

Excepcionalmente se admitirá una reducción de 0,30m en determinados puntos del establecimiento en sentido estricto (es decir, a éstos efectos no se tendrá en cuenta ni los almacenes, ni aseos, ni cocinas, etc.) siempre que los mismos no superen el 25% de la superficie de la misma. En los demás espacios del local, de acceso público, tales como servicios aseos, etc. la altura no podrá ser inferior a 2,50 m y 2,30 m con arreglo a los criterios anteriores.

h) Vestíbulos de acceso.

Salvo los locales o actividades incluidas en los grupos I, II y VII, el acceso se realizará mediante vestíbulo de acceso.

El número de vestíbulos y la superficie mínima serán los siguientes:

- Locales incluidos en el grupo III, un vestíbulo de acceso con una superficie mínima igual al 7% de la superficie de uso público.
- Locales incluidos en el grupo IV, dos vestíbulos de acceso unidos, con una superficie mínima total igual al 10% de la superficie de uso público.
- Locales incluidos en el grupo V, un vestíbulo de acceso con una superficie mínima igual al 7% de la superficie de uso público.
- Locales incluidos en el grupo VI, un vestíbulo de acceso con una superficie mínima igual al 7% de la superficie de uso público.

En dichos vestíbulos no se podrá instalar ningún objeto, máquina, o elemento que dificulte o reduzca las vías de evacuación o pueda constituir un peligro por riesgo de incendio.

Los vestíbulos cumplirán, en cuanto a ventilación e iluminación, con lo dispuesto por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 sobre "Condiciones de protección contra incendios en los edificios", o posteriores.

i) Ventilación y salidas de humos.

En todos aquellos establecimientos incluidos en el uso recreativo que por su actividad principal o secundaria necesiten una salida de humos, ésta se realizará mediante chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepase, al menos en un metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 15 metros.



Todos los locales o actividades incluidas en el uso recreativo contarán con instalación de ventilación en la zona de público.

La evacuación del aire al exterior, se realizará:

- Cuando el caudal sea inferior a 1 m<sup>3</sup>/sg, el punto de salida distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situada en el plano vertical. La altura mínima sobre el suelo, si la salida se realiza en la fachada principal, será de 2,00 m y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba.
- Cuando el caudal sea superior a 1 m<sup>3</sup>/sg, e inferior a 4 m<sup>3</sup>/sg., el punto de salida distará como mínimo, dos metros en plano horizontal y tres metros en plano vertical, de cualquier hueco de ventana situada en el plano vertical. La altura mínima sobre el suelo, si la salida se realiza en la fachada principal, será de 2,00 m y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

La salida al exterior deberá realizarse mediante sistemas de depuración del aire.

- Cuando el caudal sea superior a 4 m<sup>3</sup>/sg, se realizará mediante chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepase, al menos en un metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 15 metros.

No se permitirá en ningún caso la instalación de extractores de humos y/o gases, provenientes de cocinas, aseos, etc. directamente al exterior.

j) Climatización.

En todos los locales o actividades incluidas en el uso recreativo, salvo en los incluidos en los grupos I y II, se dispondrá de instalación de climatización.

La instalación se realizará de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), y en la documentación para la solicitud del Acta de Comprobación de la actividad, se aportará la autorización de funcionamiento de la instalación por parte del Servicio Provincial correspondiente a la D.G.A.

En la instalación se tendrán en cuenta tanto la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente, como todas aquellas que sean de aplicación, en cuanto a: ruidos, salidas al exterior del aire, tramitación de expediente específico, etc.

## k) Aislamiento.

El aislamiento mínimo exigido en los locales o actividades del apartado II, serán:

- Locales incluidos en el grupo I, 50 dBA.
- Locales incluidos en el grupo II, 55 dBA.
- Locales incluidos en el grupo III, 60 dBA.
- Locales incluidos en el grupo IV, 75 dBA.
- Locales incluidos en el grupo V, 60 dBA.
- Locales incluidos en el grupo VI, 60 dBA.
- Locales incluidos en el grupo VII, 55 dBA.

El nivel de aislamiento se entiende para todos los elementos constructivos que delimitan el local.

## l) Equipos de música.

Los equipos de música, instalados en los locales o actividades incluidos en el apartado II, instalados en los bajos de edificios destinados principalmente a viviendas, no podrán superar la potencia máxima de:

- Locales incluidos en el grupo I, 40 w.
- Locales incluidos en el grupo II, 40 w.
- Locales incluidos en el grupo III, 400 w.
- Locales incluidos en el grupo IV, 1.000 w.
- Locales incluidos en el grupo V, 400 w.
- Locales incluidos en el grupo VI, 400 w.
- Locales incluidos en el grupo VII, 40w.

En los equipos de música de los grupos I y II no podrán instalarse etapas de potencia, ni mesas de mezcla, etc.

## m) Aseos.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción inferior de superficie útil.

Cuando el aforo sea superior a 200 personas se estará a lo que establece a éstos efectos el Reglamento de Policía y Espectáculos públicos. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

## 7.2. Dotación de aparcamiento.

En suelo urbano se dispondrá 1,5 plazas por cada cien (100) metros cuadrados construidos cuando la superficie sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.

En suelo urbanizable se dispondrá una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.

### Artículo 4.2.7. Uso DOTACIONAL

#### 1. Definición

Comprende todas las actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios, las prestaciones sociales y los medios de esparcimiento que hagan posible el desarrollo integral de la vida urbana con el grado de confort y bienestar necesarios, incluidos los sistemas generales de comunicaciones y los de las infraestructuras de los servicios.

#### 2. Clasificación

Se establecen las siguientes clases:

Clase a) Equipamiento

Clase b) Espacios Libres

Clase c) Garaje-aparcamiento

Clase d) Comunicaciones para el Transporte

Clase e) Infraestructuras

#### Artículo 4.2.7.1. Clase Dotacional de Equipamiento

##### 1. Definición

Dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativos, asistenciales, educativos, culturales, religiosos y sanitarios, así como de los servicios urbanos complementarios de la vida urbana.

##### 2. Condiciones específicas

Si las características concretas de determinados equipamientos, hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones específicas, genéricamente asignadas en el presente artículo, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle. En todo

caso, en dotaciones de carácter privado deberán respetarse las condiciones relativas a la edificabilidad y la altura, mientras que en dotaciones de carácter público se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, incluida la altura y la edificabilidad.

### 2.1. Flexibilidad de la calificación.

1. El uso dotacional en su clase *equipamiento* está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de dicha clase se permite el cambio de tipo, según lo regulado en este artículo.
2. Para la sustitución de un tipo de equipamiento, entendiendo por tal la última actividad en él desarrollada, se requerirá informe previo los Servicios Municipales y autorización del órgano competente, en cuanto a la falta de necesidad del mismo o de la mayor necesidad del nuevo uso propuesto en su sustitución, en función de las demandas del ámbito de implantación en que se encuentre.
3. El apartado anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada tipo de uso de la clase dotacional de equipamiento.

### 2.2. Carácter de las dotaciones.

El uso dotacional se estructura en función de criterios urbanísticos como el ámbito de servicio óptimo, frecuencia e intensidad de uso, requerimientos de localización y de accesibilidad, titularidad del suelo y gestión, dándose la siguiente división en función de su carácter:

- *Dotación general:* Engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública y que sirve a un ámbito funcional urbano o metropolitano. Integran la ordenación estructural del planeamiento y son elementos determinantes para el desarrollo urbanístico del municipio.

El Planeamiento dará preferencia a su localización en emplazamientos estratégicos y que garanticen su accesibilidad mediante el transporte público y privado.

- *Dotación local:* Incluye aquellas dotaciones de titularidad pública cuyo ámbito funcional es menor, y de utilización cotidiana por la población a la que sirve, (a nivel de barrio). Integran la ordenación detallada del planeamiento y son elementos complementarios de las dotaciones generales.

El Planeamiento dará preferencia a su localización evitando ubicaciones residuales, así como una adecuada posición respecto a la red viaria local que garantice su accesibilidad peatonal y con transporte público y privado.

- *Dotación privada*: Integra elementos de titularidad y gestión privada que, tanto por su contenido funcional como por sus características socio-urbanísticas, complementan la red pública de prestación de servicios configurada por las dotaciones generales y locales.

### 2.3. Regulación

1. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General con expresión de la clase de uso y carácter asignado a cada una de ellas. Estas determinaciones aparecen graficadas en los planos de ordenación.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación aparente de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la norma zonal en que se encuentran.
3. Las condiciones que hagan referencia a las características de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos, parcela mínima y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de rehabilitación.
4. Las parcelas de suelo urbano calificadas de uso dotacional se regularán según las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas, además de cumplir las determinaciones de las presentes Normas.

Cuando la parcela con calificación de equipamiento no estuviera incluida en ninguna norma zonal, o bien las condiciones de edificación no respondan a la norma zonal en la que estén incluidos dichos equipamientos, se entenderán sometidos a la norma zonal 5, Edificación en Bloque Abierto.

Para las parcelas calificadas de equipamiento en unidades de ejecución, salvo que tuvieran determinaciones específicas de planeamiento en su correspondiente ficha, se entenderán sometidas a la norma zonal 5, con una edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5. Las parcelas dotacionales incluidas en Suelo no Urbanizable se regulan por las condiciones establecidas en el presente Capítulo 3.4 de estas Normas.
6. Se tendrá en cuenta para las parcelas con edificios, jardines o cualquier otro elemento catalogado lo regulado al respecto en el Título VII de las presentes Normas, con respecto a la

edificabilidad, condiciones de los usos y las limitaciones contempladas en el régimen de parcelaciones y obras autorizadas.

7. En las dotaciones existentes se respetará la parcela existente calificada por el Plan General. Para planeamientos de desarrollo, la parcela mínima destinada al uso dotacional será de quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.
8. En los edificios que alberguen usos dotacionales será de aplicación la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como el Decreto 89/1991, de la Diputación de Aragón, para la supresión de barreras arquitectónicas.
9. La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.
10. En las parcelas calificadas para uso dotacional se podrá disponer, además del uso característico, cualquier otro uso como complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos, excepto el uso residencial en su clase vivienda que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la dotación.
11. Todas estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases del uso dotacional o de los usos a que en su caso proceda equiparar.

### **3. Clasificación**

Se distinguen los siguientes tipos:

- Administrativo
- Asistencial
- Deportivo
- Docente
- Socio-Cultural
- Religioso
- Sanitario
- Cementerio
- Contingencia

### 3.1. Administrativo

#### 1. Definición

Se incluyen dentro de estos usos los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones que se pueden agrupar bajo los genéricos, como sigue:

#### 2. Clasificación

##### a) *Servicios administrativos:*

- Ayuntamientos
- Juzgados
- Organismos de la Administración del Estado y de las Comunidades Autónomas, etc.
- Correos

##### b) *Servicios de orden:*

- Comisarías
- Centros de detención
- Policía Municipal y de Tráfico

##### c) *Servicios de higiene y prevención:*

- Servicios de recogida de basuras
- Parque de bomberos

##### d) *Instalaciones militares*

##### e) *Servicios de abastecimiento*

- Mercado de abastos
- Lonja

##### f) *Recintos feriales públicos*

#### 3. Condiciones

Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

#### 4. Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de instalación en edificios de nueva planta.



### 3.2. Asistencial

#### 1. Definición

Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran, en otras palabras, todas las dependencias que acojan lo que habitualmente se denomina asistencia social a la población.

#### 2. Clasificación

Se clasifican en las siguientes categorías según su fin:

Categoría 1ª: *Asistencia a la juventud y a la infancia.*

Categoría 2ª *Asistencia de ancianos:* asilos, residencias, clubs u hogares de ancianos y similares (centros de día).

Categoría 3ª: *Asistencia a minusválidos:* talleres ocupacionales, etc.

Categoría 4ª: *Asistencia a marginados:* comedores, centros de acogida para transeúntes, rehabilitación de drogadictos.

#### 3. Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero o de residencia comunitaria que les fueran de aplicación.

#### 4. Aparcamiento

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) o fracción de instalación de nueva planta.

### 3.3. Deportivo

#### 1. Definición

En él se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo; piscinas y similares, sean de carácter público o privado.

## 2. Clasificación

Se establecen dos categorías:

Categoría 1ª: Instalaciones en edificio exclusivo.

Categoría 2ª: Instalaciones en edificio con predominancia de otro uso.

Dentro de la categoría 1ª se incluyen las siguientes subcategorías:

1ª.a) *Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos*: Son instalaciones elementales como gimnasios polideportivos, piscinas, campos de fútbol, etc.

1ª.b) *Instalaciones deportivas de utilización selectiva*: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de técnicos, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios.

## 3. Condiciones

Las instalaciones se atenderán a las Normas dictadas por los Órganos Administrativos competentes sobre la materia.

Se tendrá en cuenta:

- a) Que se prohíben las instalaciones en plantas inferiores a la baja si no están conectadas formando una unidad de funcionamiento con locales de la planta baja, con una superficie en esta planta de, al menos, el treinta por ciento (30%) del total.
- b) Se prohíben las instalaciones deportivas encima de otro tipo de usos (viviendas, oficinas, industrias, etc.) a no ser que formen parte de un único proyecto y/o estén al servicio de otro uso predominante.
- c) Cuando las instalaciones deportivas puedan ocasionar molestias a las colindantes por las características de la actividad que en ella se vaya a desarrollar, deberán prever los sistemas de acondicionamiento acústico necesarios, de los cuales se presentará certificado suscrito por técnico competente en la solicitud de licencia de apertura.

## 4. Aparcamientos

Las plazas de aparcamiento a reservar son las siguientes:

- No se exige aparcamiento hasta una superficie de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>).

- Por encima de ella, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>, o por cada 50 espectadores.

### 3.4. Docente

#### 1. Definición

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en los Planes.

#### 2. Clasificación

La reserva de suelo para Centros Docentes, de acuerdo con la legislación vigente en la materia (Ley Orgánica de Ordenación General del Sistema Educativo) se hará con arreglo a las siguientes dimensiones:

|                                                                 |                       |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| a) Centro de Enseñanza infantil de Primer ciclo .....           | 1.500 m <sup>2</sup>  |
| b) Centro de Enseñanza infantil de Segundo ciclo .....          | 3.000 m <sup>2</sup>  |
| c) Centro de Enseñanza infantil + Primaria de 9 unidades .....  | 5.000 m <sup>2</sup>  |
| d) Centro de Enseñanza infantil + Primaria de 18 unidades ..... | 10.000 m <sup>2</sup> |
| e) Centro de Enseñanza Secundaria Completa de 22 unidades ..... | 12.000 m <sup>2</sup> |
| f) Centro de Enseñanza Secundaria Completa de 26 unidades ..... | 15.000 m <sup>2</sup> |
| g) Centro de Enseñanza Secundaria Completa de 44 unidades ..... | 20.000 m <sup>2</sup> |

#### 3. Condiciones

Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por el Ministerio de Educación y Ciencia y los órganos autonómicos competentes para la instalación de que se trate.

### 3.5. Socio-cultural

#### 1. Definición

Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de centros cívicos, hogares de juventud, bibliotecas, casas de cultura, museos y pinacotecas, salas de conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatros de aficionados, tele-clubs, etc.

#### 2. Condiciones

Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, oficinas, industria, vivienda y espectáculos que les fueran de aplicación.

### 3. Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de instalación, en obras de nueva planta.

## 3.6. Religioso

### 1. Definición

Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

### 2. Condiciones

Cumplirán lo establecido para los usos de vivienda, residencia comunitaria y hotelero en lo que les fuera de aplicación.

### 3. Aparcamiento

Una plaza por cada veinticinco (25) asistentes.

## 3.7. Sanitario

### 1. Definición

Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos.

### 2. Clasificación

Se clasifican en los siguientes dos (2) tipos y subtipos:

#### a) Red hospitalaria:

- a.1) Ciudades sanitarias
- a.2) Hospitales generales
- a.3) Hospitales especiales (maternal, quirúrgico, infantil, psiquiátrico)
- a.4) Otros hospitales, clínicas y policlínicas

#### b) Red extrahospitalaria:

- b.1) Casas de socorro - centros de urgencia

- b.2) Consultorios - dispensarios
- b.3) Ambulatorios y Centros de salud
- b.4) Consultorios radiológicos, laboratorios de radio-inmuno-ensayo y servicios con fuentes radiactivas

### 3. Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación.

### 4. Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada tres (3) camas.

En instalaciones del tipo b.4), deberá estar asegurada la protección de los locales colindantes en todas las direcciones de las radiaciones y emanaciones radiactivas. En la solicitud de Licencia de Apertura se incluirá un certificado de seguridad, suscrito por técnico competente.

## 3.8. Cementerio

### 1. Definición

Comprende los edificios, espacios o instalaciones mediante los que se proporciona el enterramiento de los restos humanos, y los servicios auxiliares.

### 2. Clasificación

- a) Cementerios
- b) Tanatorios

### 3. Condiciones

Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

### 4. Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de instalación.

### 3.9. Contingencia

#### 1. Definición

En las parcelas expresamente calificadas como de equipamiento de contingencia, se permite cualquiera de las clases establecidas en estas Normas.

#### Artículo 4.2.7.2. Clase Dotacional de Espacios libres

##### 1. Definición

Corresponde a los terrenos destinados a garantizar la salud, el reposo y el esparcimiento de la población mediante zonas arboladas y ajardinadas tendentes a mejorar la calidad ambiental y estética de los espacios urbanos.

Pueden tener carácter público o privado. Comprenden las Zonas verdes y los Parques deportivos.

##### 2. Condiciones particulares del uso dotacional de Zonas verdes y Parques deportivos

El diseño de las zonas verdes deberá dar prioridad a la satisfacción de las necesidades de la población dotándolos de los adecuados elementos ornamentales y de mobiliario urbano, separando las áreas de estancia de las de juego.

Los espacios libres de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán incorporar instalaciones de uso deportivo (Parques deportivos) o cultural sin edificación con una ocupación máxima del 15% de su superficie. Las instalaciones deportivas o culturales se registrarán por lo previsto para estos usos en este mismo Título.

Podrán instalarse edificaciones temporales o permanentes, destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o a kioscos de música, prensa o suministro de bebidas con una superficie máxima construida del 10% de la superficie del espacio libre.

#### Artículo 4.2.7.3. Clase garaje-aparcamiento

##### 1. Definición

Se denomina "**garaje-aparcamiento**" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

Con carácter general será de aplicación la Ley 3/1997, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, en particular en lo referente a la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

## **2. Clasificación**

Se dividen en las siguientes categorías:

- Categoría 1 . Garaje - aparcamiento anejo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- Categoría 2 . Garaje - aparcamiento en planta baja, semisótano o sótanos.
- Categoría 3 . Garaje - aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.
- Categoría 4 . Garaje - aparcamiento en edificio exclusivo.
- Categoría 5 . Garaje - aparcamiento para uso público.
- Categoría 6 . Servicio público de transporte (viajeros y mercancías).
- Categoría 7 . Depósitos de vehículos usados.

## **3. Condiciones**

### *a) Generalidades*

La instalación de uso de garajes - aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje - aparcamiento, si fuera obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

Los garajes - aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso horizontal, o con pendiente máxima del dos por ciento (2



%), de tres metros (3 m) de ancho y de cinco (5) metros de fondo, como mínimo, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

b) *Garajes - aparcamientos (categorías 1 a 5 y 7)*

Los garajes - aparcamientos en estas categorías se sujetarán además a las prescripciones contenidas en los apartados siguientes:

b.1) *Accesos.*

Los garajes - aparcamientos, cuando sean para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, podrán utilizar como acceso peatonal el portal del inmueble, siempre que la superficie de garaje por portal, no supere los seiscientos (600) metros cuadrados. En el resto deberán contar con acceso independiente para peatones.

En los garajes - aparcamientos de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros, y deberán tener además una salida directa de ataque y salvamento.

Las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del dieciocho por ciento (18%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje será superior a seis (6) metros. El espacio de espera horizontal será, como mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros o de quinientos (500) centímetros si se trata de garajes para vehículos industriales medios.

Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes:

- a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a doce (12) metros.
- b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del 9% en, al menos, los dos (2) metros anteriores a la línea de acuerdo
- c) Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje-aparcamiento de una vivienda unifamiliar.

La puerta de entrada al garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial, no pudiendo situarse sobre la alineación oficial si su apertura se realiza hacia el exterior de la misma.

Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada treinta (30) plazas o fracción superior a diez (10) y se dispondrá de un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia.

Se autoriza la mancomunidad de garajes - aparcamientos .

b.2) Plazas de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento la superficie debidamente señalizada destinada a la estancia de vehículos.

Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

- Para vehículos de dos ruedas: Un espacio de 1,50 por 2,50 metros.
- Para vehículos automóviles pequeños: Un espacio de 2,25 por 4,50 metros.
- Para vehículos automóviles grandes: Un espacio de 2,40 por 5,00 metros.
- Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: Un espacio regulado por la Legislación específica de Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Para vehículos industriales ligeros: Un espacio de 2,50 por 5,70 metros.
- Para vehículos industriales pesados y autobuses: Un espacio de 3,00 por 9,00 metros.
- Las citadas dimensiones se entenderán libres entre ejes de marcas de señalización perimetral de cada plaza.

No se consideran plazas de aparcamiento aquellos espacios que, aun cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre.

La dimensión libre mínima entre plazas enfrentadas, o entre estas y el plano ciego de paredes opuestas será de cinco (5) metros. Esta dimensión podrá reducirse cuando mediante un incremento de la anchura de la plaza se garantice un correcto funcionamiento.

Las calles de circulación tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros.

Los garajes-aparcamientos de vehículos automóviles dispondrán al menos de un 15% de sus plazas para vehículos grandes y de un 10% máximo para vehículos pequeños.

El número de plazas en el interior de los locales destinados a garaje – aparcamiento, no podrá exceder del número resultante de dividir la superficie del local por veinticinco (25) metros cuadrados.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

b.3) Altura.

En garajes - aparcamientos se admite una altura libre mínima de doscientos veinte (220) centímetros en cualquier punto, con independencia de la altura libre de obstáculos, que como mínimo será de doscientos diez (210) centímetros.

b.4) Aseos en garajes y aparcamientos públicos.

Los garajes - aparcamientos públicos de hasta dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) dispondrán de un retrete con lavabo para caballeros y otro para señoras.

Los de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, dispondrán de dos retretes con lavabo para caballeros y otros dos para señoras.

b.5) Escaleras.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro.

b.6) Construcción.

Todos los garajes – aparcamientos cumplirán la normativa supramunicipal y municipal vigente en materia de prevención de incendios.

Podrá comunicarse el garaje - aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros y otros usos autorizados en el inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento. Se exceptúan los situados debajo de salas de

espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.

En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Los garajes - aparcamientos en patios de manzana no superarán la altura máxima permitida en dicho patio.

No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública.

b.7) Ventilación.

La ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señale la NBE-CPI vigente.

Se entiende por ventilación natural la que se realiza a través de huecos o chimeneas de uso exclusivo para este fin, distribuidos de forma que exista una sección neta de evacuación de un (1) metro cuadrado por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil de garaje, no computándose a estos efectos los huecos o puertas de acceso.

Salvo en los edificios exclusivos para este uso, no se permitirá que la ventilación se realice por huecos en fachada, pudiendo hacerse por conductos o chimeneas de uso exclusivo, construidas con elementos resistentes al fuego, que queden separados un mínimo de cinco metros (5 m) de cualquier fachada. Caso de desembocar dichos conductos o chimeneas en espacios de uso público, además de la condición anterior, tendrán, en un radio de tres (3) metros, una protección que los haga inaccesibles al público y una altura mínima sobre el suelo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Se entiende por ventilación forzada la instalación mecánica capaz de realizar seis (6) renovaciones/hora del volumen del garaje - aparcamiento.

La instalación será accionable manual y automáticamente por detectores de monóxido de carbono (CO), que existirán en la proporción de un detector por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de garaje y se situarán estratégicamente en los puntos donde presumiblemente se produzca mayor acumulación de gases.

Las rejillas de aspiración de los conductos se distribuirán de forma que exista una por cada cuadrado de quince metros (15 m) de lado en que idealmente pudiera dividirse el garaje.

La evacuación se hará por patios o chimeneas de uso exclusivo, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en un metro (1 m) la altura máxima del edificio.

En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo quince metros (15 m) de los edificios colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de parcela.

b.8) Iluminación.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado de emergencia.

Cuando haya que utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

b.9) Queda prohibido todo almacenamiento de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias del acceso y estancia de los vehículos.

c) *Servicio público de transporte (viajeros y mercancías), categoría 7*

Corresponden a este epígrafe los siguientes grupos:

c.1) Servicio público de transportes de mercancías.

c.2) Servicio público de transporte de viajeros.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- En el grupo c.1) dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados, en forma que se reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.

Las instalaciones de transporte, que sean frecuentadas o en las que se almacenen vehículos de transporte de materias inflamables, tanto si se trata de vehículos cargados como vacíos, deberán situarse en zonas industriales de uso exclusivo.

- En el caso del grupo de c.2), las determinaciones se regirán por la Reglamentación específica del Ministerio de Fomento, y su emplazamiento deberá ser justificado mediante el correspondiente estudio de tráfico, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

d) *Depósito de vehículos usados (categoría 8):*

El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

Cumplirán las condiciones de seguridad que señalen las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro cumpliendo las condiciones que imponga el Ayuntamiento.

#### **Artículo 4.2.7.4. Uso de Comunicaciones para el Transporte**

##### **1. Definición**

Tienen uso dotacional de Comunicaciones para el Transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.

##### **2. Aplicación**

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, o en sus instrumentos de desarrollo.

##### **3. Clasificación**

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

- a) Red viaria
- b) Red ferroviaria

#### 4. Usos compatibles

En los terrenos calificados como uso Dotacional de Comunicaciones para el Transporte, podrán disponerse cualquiera de sus clases. Además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de las clases, podrán disponerse el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional de servicios públicos de Estaciones de Servicio de combustible para vehículos, con carácter de autorizable en régimen especial, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías.

#### 5. Clase Red Viaria

##### 5.1. Definición.

Son los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

Dentro de la red viaria se distinguen los siguientes elementos que la integran:

a) *Viario*: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.

b) *Áreas de acompañamiento al viario*

Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, con acondicionamiento vegetal opcional, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

Como áreas de acompañamiento al viario se distinguen:

b.1) *Áreas estanciales*. Localizadas en el entorno de equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población.

b.2) *Plazas, paseos, bulevares y calles peatonales*. Corresponde a las áreas destinadas al reposo de los peatones y a la defensa ambiental, con acondicionamiento vegetal opcional, y en las que el tráfico peatonal está segregado de la circulación rodada.

Por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de Área Ajardinada.



c) *Áreas de servicio del viario*

Aquellas zonas colindantes con las carreteras, diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, así como para la implantación de las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

## 5.2. Condiciones generales de la red viaria

- a) Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos, existentes o propuestos, que el planeamiento destine a red viaria, y que se representan en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo.
- b) Se definen como reserva viaria las franjas de terreno señaladas como tales en los Planos de Ordenación del Plan General, cuya finalidad es la previsión de los ajustes en el diseño de las nuevas vías. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor en su posible obtención.
- c) En todo caso tendrán la calificación de red viaria los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y en la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- d) En los terrenos calificados como uso dotacional para la red viaria podrán, además, disponerse como uso complementario el uso dotacional en su clase infraestructura, así como el resto de usos dotacionales para el transporte y comunicaciones.
- e) Para las edificaciones que se implanten en las zonas denominadas, en el punto 5.1, apartado c) del presente artículo, como *áreas de servicio del viario*, se permitirá la edificabilidad necesaria par los usos especificados en el mencionado punto.
- f) Toda actuación o diseño sobre la red viaria respetará las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- g) Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aquellas actuaciones sobre la red viaria en que así lo prevea la Ley 6/2001, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de evaluación de impacto ambiental, o la legislación autonómica que pudiera redactarse sobre este particular.

- h) El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990) y en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992).
- i) Las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado.

### 5.3. Condiciones específicas del viario

- a) Las autopistas, autovías y vías rápidas de competencia estatal o autonómica se diseñarán de acuerdo con su normativa específica y con las Normas e Instrucciones que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma, y en concreto de las leyes señaladas en el epígrafe anterior.
- b) Los márgenes de las vías, cuando discurren por Suelo no Urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la legislación sectorial correspondiente. Cuando discurren por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece (ver ANEXO II de estas Normas).
- c) El resto del viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan.
- d) En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, salvo cuando las circunstancias técnicas que concurren lo desaconsejen, considerándose aquél como elemento de la vía pública.

- e) Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:

Para el viario general:

- Anchura mínima: veinte (20) metros entre alineaciones.

- Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.

Para el viario local:

- Anchura mínima: diez (10) metros entre alineaciones
- Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: uno y medio (1,5) metros.

No obstante, en suelo urbano se podrán admitir dimensiones inferiores, cuando la actuación y las características del entorno lo justifiquen, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

- f) El diseño del viario representado en la documentación gráfica del Plan, en lo referente a la distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento, se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición, sin que represente modificación del Plan General.

#### 5.4. Condiciones específicas de las calles particulares

- a) Se definen como tales, las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle.
- b) Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación vigente, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la Normativa municipal sobre la materia.
- c) Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, el cual decidirá al respecto, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior, y en perfectas condiciones de urbanización.
- d) Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase el Plan de Ordenación del ámbito en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de viario a todos los efectos.

- e) En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.
- f) Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

#### 5.5. Condiciones específicas de las áreas de acompañamiento al viario

- a) Se localizarán preferentemente en el entorno a equipamientos, zonas comerciales y otros usos que originen una elevada afluencia de población.
- b) Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, con el adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia de las personas, y diversificación de los tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.
- c) La variación de la disposición de aquellas áreas de acompañamiento que cuenten con un ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tránsito peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad e idoneidad de la variación propuesta, sin que represente modificación del Plan General.

#### 5.6. Estacionamientos en la red viaria

- a) Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas.
- b) Se estima conveniente cada cierto número de plazas de aparcamiento, la plantación de un árbol que, además de aportar sombra sobre los vehículos aparcados, discipline la posición de los vehículos.
- c) En las áreas de nueva ordenación se establecerá una dotación mínima, adicional a la correspondiente en función de los usos, de una plaza de aparcamiento en superficie, por cada cien (100) metros cuadrados construidos totales.

### 6. Clase **Red Ferroviaria**

#### 6.1. Definición

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de

transporte de personas y mercancías, y facilitan así las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior.

El sistema ferroviario comprende:

- a) *La zona de viales ferroviarios:* constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- b) *La zona de instalaciones ferroviarias:* Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- c) *La zona de servicio ferroviario:* Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones, e instalaciones complementarias que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

#### 6.2. Aplicación y alcance.

- a) Todos los suelos calificados como transporte ferroviario, tienen carácter de sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.
- b) El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.) su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre y demás normativa aplicable.
- c) Respecto a las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en las presentes Normas.

#### 6.3. Condiciones de desarrollo

- a) Para obras de nueva edificación o en edificios existentes no destinadas específicamente a las actividades ferroviarias, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en el apartado 6.1. Definición, mediante el correspondiente Plan Especial.
- b) Las actuaciones urbanísticas que supongan una importante reordenación de recintos ferroviarios o que afecten al entorno urbano, necesitarán de la previa redacción de un Plan Especial que precisará los límites de las zonas de dominio público, servidumbre y afección

definidas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), así como la delimitación de zonas definidas en el apartado 6.1. estableciendo las condiciones particulares para su ordenación, evaluando y, en su caso, corrigiendo los impactos que el funcionamiento ferroviario pudiera tener en su entorno.

El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, elaborando para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.

- c) Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollarán en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, se exigirá la redacción de un Plan Especial en el que se delimitará la zona ferroviaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.
  - d) Los proyectos de líneas de nuevo trazado, cuidarán especialmente reducir el impacto ambiental sobre las zonas que atraviesen, debiendo someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental regulado en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de la forma establecida en su Reglamento de aplicación aprobado por Real Decreto 1131/1988, y de acuerdo con la Ley 6/2001, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, así como con la legislación autonómica que pudiera redactarse.
  - e) La construcción de pasos a distinto nivel, de instalaciones de servicio y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutasen en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establece este Plan General o se recojan en sus instrumentos de desarrollo.
  - f) En suelo urbano se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición del cerramiento necesario, y no se podrán establecer pasos a nivel con la red viaria rodada o peatonal.
- 6.4. Régimen de limitaciones a las ordenaciones colindantes con el ferrocarril.
- a) Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por las líneas férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, características y condiciones de edificación y uso se rigen por las establecidas en la citada Ley( ver ANEXO II de las presentes Normas).

- b) Cuando ello no impida, limite o entorpezca la función, en todo o en parte de la zona de servidumbre ferroviaria, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.
- c) Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar a su cargo los lindes con éste, estableciendo medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.
- d) Cuando las condiciones generadas por la nueva ordenación urbanística aconsejen la construcción de un paso a nivel, su coste se conceptuará como gasto de urbanización. Para estos puntos de cruce será preceptiva la conformidad de la administración ferroviaria competente.

6.5. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarias.

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como soportes y tendidos, casetas de protección, maniobra y señalización, etc.

6.6. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias.

- a) En esta zona podrán implantarse usos industriales o terciarios directamente asociados al servicio del sistema ferroviario, así como usos complementarios destinados a viviendas para custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.
- b) Su edificabilidad no será superior a 0,7 metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo calificado como zona de instalaciones ferroviarias, con una ocupación máxima en planta del cincuenta por ciento (50%).
- c) En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.
- d) Se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

6.7. Condiciones particulares de la zona de servicios ferroviarios

- a) En esta zona podrán construirse edificios para la prestación de servicio al público, tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc).

- b) La edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de suelo calificado como zona de servicio ferroviario. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del cincuenta por ciento (50%), de la parcela.
- c) En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.
- d) Se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

#### 6.8. Régimen de licencias en suelo de uso ferroviario

- a) Los actos de edificación y de cambio de uso de los edificios existentes en los terrenos incluidos en el uso ferroviario, están sujetos al trámite de licencia municipal, y en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.
- b) El régimen general de licencias municipales se someterá en los terrenos adscritos al uso ferroviario a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, en virtud de la cual, la empresa titular de la explotación ferroviaria de transporte público no precisará licencias municipales para las obras de conservación y entretenimiento de sus líneas e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la explotación ferroviaria.

#### Artículo 4.2.7.5. Uso de Infraestructuras

##### 1. Definición

Tiene la consideración de uso de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos (.....) urbanos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

##### 2. Clasificación

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

- a) Abastecimiento de agua
- b) Saneamiento
- c) Energía eléctrica
- d) Gas



- e) Telefonía y cable
- f) Residuos (.....) urbanos
- g) Estaciones de Servicio

### 3. Compatibilidad de usos

Las parcelas calificadas de uso de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de zonas verdes y dotacional para el transporte. Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Título IV.

Para las instalaciones de **Estaciones de Servicio y Suministro de Combustible** para vehículos, se estará a las condiciones reguladas para este uso, supeditándose su admisión a la formulación de un Plan Especial cuya gestión se resolverá mediante convenio urbanístico, en el que se contemple la mejora de las instalaciones existentes y, en su caso, de elementos asociados a las mismas, como el soterramiento de las instalaciones o de líneas y en general de sus relaciones con el entorno y condiciones ambientales.

### 4. Regulación

- a) Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento general destine a tal fin en los planos de Calificación, o en sus planeamientos de desarrollo.
- b) Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales se regularán según las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas.
- c) Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales incluidas en áreas de planeamiento específico (APE), ámbitos de planeamiento incorporado (API) y Unidades de Ejecución (UE), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la norma zonal de bloque abierto.
- d) A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, en actuaciones sobre parcelas con servicios infraestructurales existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para seguir acogiendo la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.
- e) La clase infraestructuras permite el cambio de uso entre sus diferentes categorías. Para la sustitución de una infraestructura existente por otra se requerirá, tanto de los Servicios Municipales como de la compañía suministradora o institución gestora del servicio, justificar la

necesidad de dicha sustitución y que la prestación del servicio sustituido no se ve afectada en su correcto funcionamiento y cobertura.

## **5. Condiciones de desarrollo**

Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso.

## **6. Condiciones de ejecución**

- a) Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.
- b) La disposición de las redes de infraestructuras bajo la red viaria pública o espacios libres, bien sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidades de instalación establecidos en la normativa sectorial de aplicación, y en su defecto a lo establecido en las Normas Tecnológicas de la Edificación en vigor.
- c) En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en las condiciones específicas de cada infraestructura.

## **7. Clase Abastecimiento de agua**

### **7.1. Condiciones particulares**

A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el plano general de "Infraestructuras. Abastecimiento de Agua", y a fin de salvaguardar su seguridad, se especifican las conducciones sobre las que son de aplicación las bandas de protección y servidumbre siguientes:

- a) *Banda de Infraestructura de Agua (BIA)*: son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:
  - a.1) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.

- a.2) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- a.3) Se prohíbe la instalación de colectores.
- a.4) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa de la compañía suministradora.
- b) *Franjas de Protección (FP)*: se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA.
- c) Se estará igualmente a lo dispuesto en las disposiciones de carácter sectorial municipal o supramunicipal vigentes en la materia.

## 8. Clase **Saneamiento**

### 8.1. Condiciones particulares

Se estará a lo que disponga la regulación contenida en las disposiciones de carácter sectorial municipales o supramunicipales vigentes en la materia.

Se estará igualmente a lo dispuesto en el Capítulo 7.4 de las presentes Normas, así como a lo estipulado en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente en el término municipal de Huesca y en la Ley 9/1997, de 7 de noviembre, de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de la Comunidad de Aragón.

## 9. Clase **Electricidad**

### 9.1. Condiciones particulares

- a) Las condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.
- b) En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Las líneas de nueva planta deberán resolver, en el interior de los pasillos eléctricos que se definan, sus correspondientes servidumbres.

- c) Los terrenos incluidos en los pasillos eléctricos definidos en el párrafo anterior, dominados por las líneas eléctricas aéreas, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968, de 28 de noviembre, en el Reglamento sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas, del mismo Ministerio, aprobado por Decreto 2619/1966, de 29 de octubre, y demás legislación y normativa vigente que sea de aplicación.

Asimismo, en los terrenos de dichos pasillos eléctricos, podrán disponerse como compatibles los usos de servicios infraestructurales, de red viaria pública para el transporte, espacios libres y zonas verdes y servicios públicos, siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

- d) Si con carácter excepcional, en Suelo no Urbanizable o urbanizable fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, con el carácter de utilidad pública o interés social, deberá demostrarse que dicha actuación es compatible con las condiciones que el Plan establece para las referidas clases de suelo.
- e) En el suelo urbanizable, en atención a su carácter como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos señalados en el plano general de "Infraestructuras. Red de Energía Eléctrica". Los Planes Parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante el soterramiento de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.
- f) En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquellas que discurran por los pasillos eléctricos establecidos en el plano general de "Infraestructuras. Red de Energía Eléctrica". La ejecución de las obras de subterranización necesaria será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
- g) En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplirán las instrucciones de seguridad que se señalen.

h) En suelo urbano y urbanizable, serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

h.1) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

h.2) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

h.3) Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:

h.3.1) En las zonas o ámbitos cuyo uso característico sea el industrial.

h.3.2) En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.

i) Los tendidos eléctricos de alta tensión, estarán a lo dispuesto en la legislación medioambiental y sectorial aplicable, para su instalación.

## 10. Clase Gas

### 10.1. Condiciones particulares para el abastecimiento de Gas Natural en nuevas ordenaciones.

En aquellas nuevas ordenaciones para las que se prevea la incorporación del servicio de suministro de gas natural y, a fin de preservar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y demás condiciones reguladas en las disposiciones legales sectoriales de aplicación, así como la normativa de la compañía suministradora.

El planeamiento de desarrollo deberá prever, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

## 11. Clase **Teléfonos y cable**

### 11.1. Condiciones particulares para los servicios de teléfonos y otras comunicaciones por cable.

En relación con las instalaciones radioeléctricas, habrán de respetarse las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas; así como el Real Decreto-Ley 1/1988, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y su reglamento, aprobado mediante Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero y la Orden del Ministerio de Fomento de 26 de octubre de 1999.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.

En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

En las nuevas edificaciones será obligatorio efectuar la previsión y realización de las canalizaciones necesarias para la incorporación de las redes destinadas al servicio de telefonía y otros servicios por cable.

Esta previsión se contendrá en las obras de reestructuración total y rehabilitación y acondicionamiento general de edificios existentes.

Las compañías suministradoras quedan obligadas a pasar sus redes de servicio por las citadas canalizaciones construidas en los edificios.

A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de carácter sectorial aplicable.

El Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de antenas de comunicación sobre cubiertas o terrazas de los edificios siempre que se garantice la no existencia de impacto ambiental o visual o creen servidumbres a terceros.

Las citadas instalaciones resolverán la puesta a tierra por el interior de los edificios o por patios de parcela o manzana, prohibiéndose su conducción por fachadas exteriores.

En suelo urbano y urbanizable todo elemento auxiliar de la instalación y los locales que los contengan se dispondrán en edificaciones que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Dicha construcciones se situarán indistintamente en locales adecuados en el interior de los edificios o subterráneas.

No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en el interior del área de movimiento de las edificaciones.

- b) Queda prohibida su instalación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

- c) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

## 12. Clase **Residuos (.....) urbanos**

### 12.1. Condiciones particulares para el servicio de Residuos (.....) urbanos

- a) La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos (.....) urbanos se atenderá a las disposiciones legales vigentes y Ordenanza Municipal correspondiente, así como a las determinaciones del Capítulo 7.4 del Título VII de las presentes Normas.
- b) Las instalaciones de acojan el tratamiento de los residuos (.....) urbanos cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio del Ayuntamiento que no puedan generar riesgos ni molestias en su entorno.
- c) Se deberá resolver en el interior de la parcela o edificación el recinto necesario que albergue el parque de vehículos derivados de la prestación del servicio.

**13. Clase Estaciones de Servicio****13.1. Definición**

Se entiende por Estación de Servicio, sin perjuicio de lo establecido en la vigente Reglamentación para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos del Ministerio de Industria, toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oíl y lubricantes y en el que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos a motor. Cuando sólo dispongan de un máximo de dos surtidores se denominarán Unidades de Suministro.

**13.2. Condiciones particulares**

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

- a) Podrán emplazarse en aquellas parcelas de suelo urbano calificadas para servicios públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible por el Plan General o por los planeamientos de desarrollo en suelo urbanizable.

La dimensión mínima de estas parcelas será de mil (1.000) metros cuadrados y la edificabilidad en suelos clasificados como urbanos o urbanizables será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> hasta dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de parcela y de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para los restantes metros cuadrados de superficie.

- b) Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos (2) plazas por surtidor.
- c) Los talleres de automóviles anexos o las instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, no podrán tener una superficie superior a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) y dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>) de superficie. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de uso para garaje - aparcamiento.
- d) Se ajustarán en cuanto a ruidos a lo establecido en las presentes Normas para el uso industrial.
- e) Las Unidades de Suministro podrán establecerse además de en las parcelas permitidas para las Estaciones de Servicio, en las vías públicas cuando el Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos competentes, así lo considere necesario y lo someta al correspondiente concurso de adjudicación o concesión administrativa.



Las Unidades de suministro no podrán ocupar una superficie mayor de trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m<sup>2</sup>.) ni disponer de una superficie cubierta y cerrada superior a veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>).

## TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.

### CAPÍTULO 5.1. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

#### Artículo 5.1.1. Vinculación

Las Normas Generales de Urbanización son las que se refieren a las condiciones mínimas que han de reunir los servicios de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y jardinería, telefonía, etc., existentes en la urbanización.

Las Normas detalladas en este Capítulo 5.1, serán de aplicación obligatoria en áreas de nuevo desarrollo, y tendrán carácter de recomendación en áreas consolidadas.

#### Artículo 5.1.2. Sistema viario

Las características de las vías de nueva creación del Sistema General Viario que se definen en el Plan General deberán conservar las dimensiones que se especifiquen en el plano correspondiente en cuanto a perfil transversal y reservas de suelo y cumplirán además las exigencias contenidas en la vigente legislación sectorial correspondiente para los tramos que no constituyen travesías urbanas.

En cuanto a las vías que surjan de la redacción del planeamiento de desarrollo responderán a las necesidades para las que se proyectan en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto. La anchura mínima entre alineaciones para este viario será de diez (10) metros, salvo excepciones y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Los Proyectos de Urbanización contemplarán obligatoriamente el espacio y lugar adecuado para la contenerización y recogida de residuos urbanos.

En la ejecución de aceras se tendrá en cuenta lo siguiente:

#### a) Construcción de aceras.

La construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble es obligación de la propiedad, siempre que linde con vía pública en la que esté prevista la construcción o existencia de aceras.

Esta obligación comprende no solamente la de pavimentación en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

Para la construcción de la acera será preceptiva la orden de la Autoridad Municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en los dos casos, será señalada la rasante por los Servicios Técnicos Municipales.

Al otorgar licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

No podrá extenderse la certificación municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice el uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

Salvo que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento.

Las aceras deberán dimensionarse de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de otros servicios urbanos necesarios, así como, en lo posible, deberán tener la dimensión necesaria para hacer factible la plantación de arbolado de especie y porte adecuado.

#### b) Pavimentación

Los materiales y demás características técnicas de la solera y la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

Con carácter general, la pavimentación del viario cumplirá las siguientes condiciones:

- b.1) La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
- b.2) La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante cambios de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
- b.3) Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Deberán cumplirse, además, las condiciones establecidas en el artículo 4.2.7.4, Uso de comunicaciones para el transporte, de las presentes Normas.

#### Artículo 5.1.3. Abastecimiento de agua

- a) En las previsiones del planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización, el cálculo de las conducciones se hará por los métodos habituales en hidráulica, con los siguientes caudales mínimos:

|                                          |                             |
|------------------------------------------|-----------------------------|
| - Viviendas, residencias y hoteles ..... | 250 litros/habitante/día    |
| - Equipamiento docente .....             | 50 litros/estudiante/día    |
| - Equipamiento sanitarios .....          | 600 litros/cama/día         |
| - Terciario de oficinas .....            | 50 litros/empleador/día     |
| - Resto de usos .....                    | 50 litros/habitante/día     |
| - Riego de calles y jardines .....       | 2 litros/m2 zona regada/día |

- b) El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,40. Los diámetros interiores mínimos de la red, cuyo diseño deberá estar justificado en los cálculos correspondientes, serán:

|                                                      |                |
|------------------------------------------------------|----------------|
| - <u>Arterias, distribuidores y acometidas</u> ..... | <u>100 mm.</u> |
| - Red de riego .....                                 | <u>80 mm.</u>  |
| - Tubería de servicio para hidrantes .....           | 100 mm.        |

- c) Con carácter general se dispondrá un hidrante de 100 mm de diámetro por cada cuatro hectáreas de superficie urbanizada. Los hidrantes se injertarán directamente a la red general y preferentemente, en cuanto sea posible, a arteria alimentadora.

El citado número de hidrantes será independiente de los "usos" previstos cualesquiera que éstos sean y deberán ser ubicados en lugares fácilmente accesibles. Estarán debidamente señalizados.

- d) La distancia entre bocas de riego se calculará en función de la presión y alcance de tal forma que los radios de acción se superpongan lo necesario para que no quede ningún espacio sin cubrir. Dicha distancia no podrá ser superior, en todo caso, a la máxima normalizada por el Ayuntamiento y, en último grado, no superior a treinta (30) metros.

- e) Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente en la conducción de la red pública desde la que se prevé el abastecimiento. En caso contrario se deberá reforzar la red con cargo a la actuación que produce la nueva demanda.

- f) Se garantizará la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión en las redes se suplirá con los medios técnicos idóneos (grupos de sobrepresión).
- g) El diseño de la red de abastecimiento, tanto lo relativo a la red como equipos específicos se ajustará a la normativa y reglamentación sectorial pertinente, así como a la que tenga vigente la compañía suministradora.
- h) Los proyectos de urbanización deberán incorporar la conformidad técnica de la compañía suministradora u organismo encargado del suministro.
- i) Los planes parciales deberán incluir un informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por la compañía suministradora u organismo encargado del suministro.

Deberán cumplirse, además, todas las condiciones establecidas en el artículo 4.2.7.5, Uso de infraestructuras, apartado 6), de las presentes Normas.

#### **Artículo 5.1.4. Red de saneamiento**

Los Proyectos de las redes de evacuación deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) En ningún caso podrán verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido por escorrentías procedentes del sector que se urbaniza.
- b) El estudio de saneamiento, además de alcanzar a toda la extensión del sector que se urbaniza, se extenderá a la totalidad de las zonas exteriores al mismo en relación con las aportaciones exteriores que pudieren tener lugar a través del sector y en tanto dichas zonas exteriores no dispongan de dispositivos propios de evacuación.

Para el cálculo de la red de alcantarillado, el caudal mínimo no será inferior al caudal de suministro de agua según lo especificado en el artículo 5.1.3., apartado a) de las presentes Normas.

- c) Las secciones mínimas de los desagües no serán inferiores a treinta (30) centímetros de diámetro y las máximas velocidades permisibles no serán superiores a tres (3) metros por segundo.(.....).
- d) En canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a sesenta (60) centímetros, cuyo material sea hormigón centrifugado, salvo en el caso de instalaciones especiales como aliviaderos, sifones, etc.; para secciones mayores el material será hormigón armado.

- e) En todos los conductos de alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o de registro a distancias comprendidas entre treinta (30) y cincuenta (50) metros. Se ubicarán preceptivamente tales pozos en puntos singulares de la red, tales como quiebras y cambios de rasantes.
- f) En las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga automática con capacidad mínima de 0,50 m<sup>3</sup> y un caudal instantáneo de descarga no inferior a veinticinco (25) litros por segundo. Podrán ser sustituidas por acometidas directas a la red de agua con diámetro Ø 80 mm para limpieza.
- g) El saneamiento se realizará preferentemente por el sistema unitario, cuando se vierta a colector de uso público. No obstante, en las zonas de edificación con grandes espacios abiertos, cercanos a ríos, arroyos o ramblas que puedan servir para la evacuación natural de las aguas pluviales, podrá adoptarse sistema separativo, de manera que se vierta directamente a las vaguadas naturales mediante "aliviaderos de crecida".
- h) Podrá también utilizarse el sistema separativo, cuando las aguas residuales hayan de ser tratadas en estaciones depuradoras antes de su vertido a cauces públicos naturales a los que, en cambio, podrán desaguar directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.
- i) Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras públicas. En los ámbitos donde la topografía del terreno no permita esta solución deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedará claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

En cualquier caso, dado que el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración establece, en su punto 13, Ordenanzas, apartado 2, la recomendación de que se limite el número de estaciones depuradoras a una planta depuradora por término municipal, la implantación de otras estaciones precisará de una rigurosa justificación.

En el caso de que la evacuación de aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como las materias sólidas, viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado, debiendo colocar antes de su incorporación a la red pública una rejilla de desbaste de ciento veinte (120) milímetros.

Deberá asimismo cumplirse lo estipulado en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente en el Término Municipal de Huesca, así como lo regulado en el artículo 4.2.5, Uso industrial, de las presentes Normas.

- j) Para el vertido en cauces públicos será necesario justificar la correspondiente concesión de la Confederación Hidrográfica del Ebro y acompañar el proyecto ajustado a las condiciones que dicho organismo imponga.
- k) Las pendientes mínimas en los ramales de cabecera no serán inferiores al uno por ciento (1%) y en los restantes se establecerán de acuerdo con los caudales circulantes, de tal manera que las velocidades resultantes no sean inferiores a 0,50 m/seg., ni superiores a 3 m/seg.
- l) En todos los casos las viviendas deberán disponer sus vertidos a alcantarillado general y éste, a su vez, a colector público o cauce natural, previo proceso de depuración en este último caso y siempre mediante proyecto previo debidamente justificado.

Con carácter general se prohíbe el uso de fosas sépticas. Solo se autorizarán en las construcciones permitidas en Suelo no Urbanizable. En tal caso las fosas sépticas (.....) garantizarán unas adecuadas condiciones medioambientales, cumpliendo las normativas sectoriales de aplicación.

- m) Todas las conducciones serán subterráneas, y seguirán el trazado del sistema viario previsto en el planeamiento aprobado.
- n) Será de obligado cumplimiento, la normativa sobre materia de vertidos, según lo estipulado tanto en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente en el Término Municipal de Huesca, como en la legislación sectorial de aplicación.
- o) Se prohíbe conectar aguas parásitas a la red que lleve el agua residual, tanto si es un alcantarillado unitario como si es la parte de aguas negras de un sistema separativo. Esta prohibición es estricta en los suelos urbanizables, y debe tenerse en cuenta en la mayor medida de lo posible en todas las actuaciones en el resto de los suelos.

Se definen como aguas parásitas las aguas limpias de procedencia no urbana que no deben ir a la depuradora, como sobrantes de acequias, aguas freáticas, escurrideros, barrancos que traen aguas de lluvias de zonas no urbanas, cauces naturales con caudales más o menos continuos, etc.

Las aguas pluviales recogidas en suelo urbano no tienen esta consideración.

Deberán cumplirse, además, las condiciones establecidas en el artículo 4.2.7.5, Uso de infraestructuras, apartado 7), de las presentes Normas.

#### **Artículo 5.1.5. Red de suministro de energía eléctrica**

Comprenderá la transformación y distribución de energía eléctrica.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación subterráneas, adaptándose a las condiciones de urbanización del presente Capítulo 5.1, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las acometidas.

El promotor de la urbanización deberá justificar que dispone del contrato de suministro suscrito con la correspondiente compañía y que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de las edificaciones.

Los proyectos de las redes de suministro y distribución de energía eléctrica cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

- a) El cálculo las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, todo ello basado en una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-010, en función del grado de electrificación correspondiente, así como sus coeficientes de simultaneidad.
- b) La media y alta tensión se realizarán al voltaje que autorice la Delegación de Industria, satisfarán las condiciones de la compañía suministradora y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo en suelo urbano y urbanizable, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales, que deberán discurrir por los trazados del sistema general viario de acuerdo con el planeamiento aprobado.
- c) Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Siempre que sea posible, la ubicación de los centros de transformación será subterránea, debiendo resolver su acceso desde la vía pública. Deberán resolver igualmente su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Los centros de transformación deberán además instalarse con la adopción de cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias sobre ruidos, vibraciones, ventilación, etc., a fin de hacer la instalación lo menos perturbadora posible.



La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales y previo informe técnico municipal, las necesidades de la prestación del servicio así lo exijan.

- d) La distribución en baja tensión se realizará previa autorización de la Delegación de Industria, a 380/220 voltios. El tendido de los cables deberá ser subterráneo. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo, cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero su instalación tendrá carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que debe ser subterráneo y localice su emplazamiento. En ningún caso serán a cargo del Ayuntamiento dichas obras.

Deberán cumplirse, además, las condiciones establecidas en el artículo 4.2.7.5, Uso de infraestructuras, apartado 8), de las presentes Normas.

#### **Artículo 5.1.6. Alumbrado público**

- a) La instalación de alumbrado público se ajustará a la reglamentación vigente sobre baja tensión y a las normas que tenga establecidas o establezca el Ayuntamiento. Del mismo modo todos sus elementos, tales como báculos, candelabros, brazos murales, luminarias, conductores, etc., deberán responder a los modelos y calidades previamente aprobados y homologados por los servicios municipales competentes.

En el casco antiguo se implantarán modelos acordes con el carácter urbano, histórico y tradicional de dicha área de la ciudad.

- b) Tanto los puntos de luz como la correspondiente red subterránea alimentadora se instalarán normativamente en aceras y espacios libres de uso público; no obstante, para casos de excepción (aceras muy estrechas o circunstancias de cualquier otra índole), en que sea dificultosa, e incluso prohibitiva, la instalación o la explotación del servicio en la forma dicha, podrá autorizarse por los Servicios Municipales, y previa justificación en el proyecto de tal necesidad o conveniencia, la instalación de los conductores grapados sobre las fachadas de los edificios, situando los puntos de luz sobre brazos murales fijos a las fachadas. Los conductores, en tal caso, serán "bajo plomo".
- c) La situación de los centros de mando, será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Los armarios serán de acero inoxidable de calidad y espesor según modelo normalizado por el Ayuntamiento.

d) Se instalarán arquetas a pie de todos los soportes, junto al centro de mando, en los cruces de las calzadas, en los finales de circuitos o cabecera de los mismos según los elementos de la puesta en tierra. En espacios acerados será registrable con tapa de hierro fundido, o acero inoxidable.

e) El nivel luminoso mínimo que se deberá alcanzar en todo caso será:

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| - Calles rodadas .....    | 20 lux |
| - Calles peatonales ..... | 5 lux  |
| - Plazas .....            | 20 lux |
| - Jardines.....           | 5 lux  |

#### **Artículo 5.1.7. Red de telefonía**

a) En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

b) Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de titularidad privada. Se procurará su integración en la edificación armonizando con el carácter de la zona.

Se deberán adoptar, en su instalación, cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias para evitar o paliar sus efectos perturbadores.

c) En aquellos casos excepcionales (aceras muy estrechas o cualquier otra circunstancia) en que resulte dificultoso realizar la instalación o la explotación del servicio según lo indicado en los apartados a) y b), podrá autorizarse por los servicios técnicos municipales competentes y previa justificación en el proyecto de tal necesidad, la instalación de los tendidos grapados sobre las fachadas.

No obstante en los cruces de calles sí deberán discurrir enterrados, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.

d) A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación, normativa de carácter sectorial aplicable y condiciones de la compañía suministradora.

Deberán cumplirse asimismo las condiciones establecidas en el art. 4.2.7.5, Uso de infraestructuras, apartado 10), de las presentes Normas.

**Artículo 5.1.8. Otras instalaciones**

Las redes de otras instalaciones (gas, cable, fibra óptica, etc.) cuya instalación se prevea, ya sea en nuevas ordenaciones o en ámbitos consolidados, discurrirán en todo su trazado, elementos y construcciones auxiliares, totalmente subterráneas.

Dichas redes de instalaciones cumplirán además las condiciones que establezcan las compañías suministradoras así como la normativa y legislación sectorial aplicable, además de lo regulado en el art. 4.2.7.5, Uso de infraestructuras, de las presentes Normas.

Asimismo los Proyectos de Urbanización deberán prever las redes de telecomunicaciones.

**Artículo 5.1.9. Tratamiento de los espacios libres**

Los Proyectos de Urbanización deberán contener obligatoriamente las partidas consignadas en presupuesto que correspondan a plantación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juego de niños, red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado, red de riego e hidrantes, así como los elementos de drenaje, para los espacios libres de uso público.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado, que se definen para suelo urbano y urbanizable en las presentes Normas.

Se remodelará el terreno mejorando el suelo en caso necesario, aportando tierra vegetal en las zonas de plantación. Se respetará la vegetación existente integrándola en el nuevo diseño, siempre que se considere adecuada por los Servicios Técnicos Municipales.

En caso de efectuar movimientos de tierra, desmonte o terraplén, se evitarán las pendientes pronunciadas que puedan producir erosión por escorrentía o zonas excesivamente planas susceptibles de encharcamiento. En los desmontes se acopiará la capa superficial de suelo para uso posterior. Los caminos peatonales no tendrán pendientes superiores al 8%, y los taludes al 30% salvo que su pendiente original sea mayor.

Si es preciso realizar alcorques en aceras o zonas pavimentadas, se especificarán sus dimensiones y acabados, siendo obligatorio que su dimensión sea acorde con las especies que se planten. En aceras de ancho inferior a tres (3) metros, se protegerán los alcorques con rejillas que permitan el tránsito por encima.

En taludes, se utilizarán especies vegetales tapizantes con sistemas radiculares que favorezcan la fijación del suelo.

En zonas verdes regables colindantes con superficies de tránsito de vehículos se emplearán elementos de riego que eviten riesgo de accidentes por deslizamiento.

El proyecto deberá prever la ubicación en los espacios libres del mobiliario urbano estandarizado - buzones de correo, cabinas telefónicas, etc.- y de los usos que se puedan permitir en estos espacios - áreas de juego y recreo para niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc.-. Asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen - cerramientos, papeleras, bancos- y de los elementos singulares que se proponen - monumentos, esculturas, fuentes- y el tratamiento de las superficies de terreno - pavimentaciones, itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc.-.

Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados singulares que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público. En las áreas de juego y recreo para niños se instalarán juegos infantiles homologados por la normativa comunitaria europea.

## TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 6.1. DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 6.1.1. Definición

Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

#### Artículo 6.1.2. Clases de condiciones

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:
  - a) Condiciones de la parcela edificable,
  - b) Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela,
  - c) Condiciones de volumen y forma de los edificios,
  - d) Condiciones higiénicas de los edificios,
  - e) Condiciones de dotación de servicios en los edificios,
  - f) Condiciones de acceso y seguridad en los edificios y
  - g) Condiciones de estética.
2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación en la forma que se regula en el presente Título, salvo indicación en contra en las condiciones de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen (.....) las establecidas en estas Normas.
3. La edificación deberá satisfacer además, las condiciones contenidas en el Título IV, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, si bien estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

## CAPÍTULO 6.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

### Artículo 6.2.1. Definición

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para ser considerada como edificable, entendiendo como parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad independiente e identificada por sus linderos y su superficie.

Son de aplicación en las obras de nueva edificación excepto en las de reconstrucción y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo de este Plan General.

### Artículo 6.2.2. Linderos

Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Se denomina lindero frontal al que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. Linderos laterales son los restantes, denominándose testero al lindero opuesto al frontal.

### Artículo 6.2.3. Alineaciones

Son las líneas que señala el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas edificables de los suelos no edificables de dominio público.

Se distinguen los siguientes tipos:

1. Actuales. Son los linderos de las fincas con los viales o espacios libres públicos existentes.
2. Oficiales o exteriores. Son las líneas que se fijan como tales en los documentos del Plan General o en los del planeamiento subordinado que lo desarrollen; estableciendo el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos, como vías, calles, plazas, etc.

(.....)

### Artículo 6.2.4. Parcela. Clases

Es la porción de terreno, unitario bajo una sola propiedad registral, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación establecida en el planeamiento. Se distinguen:

- Parcela mínima. Es la superficie que en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo se define como mínima para que una parcela pueda ser edificable, en las condiciones establecidas por el Plan.
- Parcela edificable. Es la parte de la parcela comprendida entre la alineación oficial y los linderos laterales y testero.

**Artículo 6.2.5. Solar**

Tienen la consideración de solar las superficies de suelo urbano, definidas en el presente Plan General o que resulten de la aprobación de los instrumentos de desarrollo correspondientes, aptas para la edificación y que reúnan los requisitos siguientes:

- a) Haber cumplido con el requisito de parcelación urbanística, o el de reparcelación en el caso en que ésta fuera necesaria.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como de todas aquellas redes de servicio exigibles por aplicación de la legislación sectorial.
- d) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a las que dé frente.

### **CAPÍTULO 6.3. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA**

#### **Artículo 6.3.1. Definición**

Son las que determinan el emplazamiento y ocupación de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen en las normas zonales o en el planeamiento de desarrollo. Estas condiciones son de aplicación en todas las obras.

#### **Artículo 6.3.2. Cerramiento de parcela**

Es el elemento constructivo que, situado sobre los linderos de una parcela, la delimita físicamente.

#### **Artículo 6.3.3. Rasantes y cotas de referencia**

1. Rasantes actuales. Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.
2. Rasantes oficiales. Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos por el eje de los mismos en los documentos oficiales de este Plan General, instrumentos de desarrollo del mismo o en los que en su momento expida el Ayuntamiento.

Salvo indicación expresa, en el suelo urbano consolidado, las rasantes oficiales coincidirán con las actuales.

3. Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ser urbanizado.
4. Cota de origen y referencia. Es la que define el planeamiento como referencia para la medición de la altura del edificio, considerándose en edificación aislada la cota de nivelación de planta baja, tomada como cota cero y, en edificación en manzana cerrada, la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

#### **Artículo 6.3.4. Retranqueos y separaciones a los linderos**

1. Retranqueo. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial.

Puede darse como valor fijo, obligado, o como valor mínimo. Se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el apartado siguiente.



2. Separación a linderos. Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

Salvo indicación en contrario de la norma zonal u ordenanzas reguladoras del planeamiento de desarrollo o de las A.P.I., el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por las plantas bajo rasante y, en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima al lindero, dichas plantas serán enteramente subterráneas.

#### **Artículo 6.3.5. Ocupación máxima de parcela**

Se fija por la relación entre la superficie ocupable y la superficie total de la parcela edificable, entendiendo por superficie ocupable la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, cuya cuantía se establece por un porcentaje o coeficiente de ocupación, o como conjunción de referencias de posición.

#### **Artículo 6.3.6. Alineación interior o privada**

Es la línea que señala el planeamiento, en manzana cerrada, para establecer la separación entre la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.

#### **Artículo 6.3.7. Fondo edificable**

Se denomina así a la distancia máxima, medida en la perpendicular a la alineación oficial, a la que se sitúa la alineación interior en plantas superiores a la baja, e incluso en planta baja cuando no exista determinación en contrario en las normas zonales.

#### **Artículo 6.3.8. Área de movimiento de la edificación**

Es la zona dentro de la cual puede situarse la edificación, como resultado de aplicar a la parcela edificable las condiciones de posición definidas en este Capítulo.

#### **Artículo 6.3.9. Línea de edificación. Superficie ocupada**

La línea de edificación es la proyección sobre el plano horizontal de la superficie que separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo todos los elementos constructivos del edificio, salvo los vuelos autorizados.

La superficie ocupada sobre rasante es la comprendida dentro de la línea de edificación, descontándose de la misma los patios de parcela cerrados, siempre que no estén edificados sobre rasante. La regulación de la ocupación en cada norma zonal se considerará siempre sobre rasante.

Salvo disposición en contra de cada norma zonal o planeamiento de desarrollo, la ocupación bajo rasante podrá ser del cien por cien (100 %) de la totalidad de la parcela.

**Artículo 6.3.10. Espacio libre privado**

Es la parte de parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

**Artículo 6.3.11. Separación entre edificios**

Es la dimensión que separa las fachadas exteriores de dos o más edificios, bien estén situados en la misma parcela, bien sobre parcelas diferentes, ya sean éstas colindantes o estén separadas por viales o espacios libres de uso público.

Se entiende que un edificio cumple una distancia mínima determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra líneas de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

Cuando los edificios tengan cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos.

## CAPÍTULO 6.4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

### Artículo 6.4.1. Definición

Son aquéllas que limitan la dimensión y la forma de las edificaciones. Se concretan en la norma zonal de aplicación, en las normas del uso correspondiente o en los planeamientos de desarrollo, y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reestructuración y a aquéllas que supongan una alteración de los parámetros regulados en este capítulo.

### Artículo 6.4.2. Tipología edificatoria

Con carácter general se prevén las siguientes tipologías de edificación:

- *Manzana cerrada o entre medianeras.* La que tiene líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales.
- *Aislada o en bloque abierto.* La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- *Pareada.* Aquella en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en los restantes.
- *Agrupada en hilera o adosada.* Variante de la construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

### Artículo 6.4.3. Edificabilidad

Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en una determinada área de suelo, y puede ser fijado en el planeamiento mediante:

- Una cifra absoluta concreta.
- Por la relativa, mediante el coeficiente de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificados respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate.
- O por la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

#### 1. Medición de la edificabilidad

En cada parcela se medirá la edificabilidad sobre la "parcela edificable", teniéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de la alineación oficial y los linderos laterales y testero.

## 2. Superficie edificada por planta

Es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada sobre o bajo rasante, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran:

- a) Los soportales, las entreplantas, los pasajes de acceso a espacios libres públicos y todos aquellos cuyo uso público venga impuesto por el planeamiento, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, (.....) y la superficie bajo cubierta si (.....) está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, o si está ejecutada sobre tabiques palomeros.
- b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento situadas en plantas bajo rasante, incluidos los accesos desde la vía pública. (.....).
- c) Los locales de planta baja o bajo rasante y en construcciones permitidas por encima de la altura del edificio, destinados a alojar las instalaciones del edificio, de dimensiones que deberán justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y grupos de presión, o aquéllas que, sin ser de obligada instalación contribuyen al mejor confort y habitabilidad del edificio.
- d) Los locales destinados a albergar centros de transformación.
- e) Los patios de luces y los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones, siempre que, en el caso de estos últimos, su sección horizontal tenga una superficie superior a medio(0,5) metro cuadrado.
- f) Los huecos de aparatos elevadores.
- g) Los balcones y balconadas, autorizados en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo o incorporado.
- h) Los primeros dos (2) metros cuadrados destinados a terrazas-tendedero en cada vivienda.
- i) (.....) Las salas de reunión de comunidad en vivienda colectiva, que se definan como tales en la Escritura de Obra Nueva y en el Registro de la Propiedad.
- j) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.

### 3. Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, calculada según el apartado anterior.

#### **Artículo 6.4.4. Superficie construida y superficie útil**

- *Superficie construida.* Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta, deducidos los patios de parcela.
- *Superficie útil.* Es la comprendida en el interior de los paramentos verticales de un local y que es de utilización directa para el uso a que se destine. Se medirá siempre a cara interior de paramentos terminados.

#### **Artículo 6.4.5. Altura**

##### 1. De la edificación

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio.

##### 2. De cornisa

Es la distancia vertical desde la rasante en la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, con la fachada del edificio.

##### 3. De coronación

Es la distancia vertical desde la rasante en la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, hasta un plano horizontal que pase: en los casos de cubierta inclinada, por la cumbrera, y, en los casos de cubierta plana, por la arista superior de los petos de protección de cubierta si existieren, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta. En los casos de existencia de ático, tanto la cumbrera, como los petos o el remate del forjado se refieren, en cada caso, a la cubierta del ático.

4. De las plantas o pisos

- a) *De piso*. Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos (2) forjados consecutivos.
- b) *Libre*. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la inferior del forjado de techo de una misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

5. Medición

- a) Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

La relación entre número de plantas y altura máxima de cornisa, salvo indicación en contrario en las normas zonales será la siguiente:

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| 2 plantas (B + 1) ..... | 7,50 m  |
| 3 plantas (B + 2) ..... | 10,50 m |
| 4 plantas (B + 3) ..... | 13,50 m |
| 5 plantas (B + 4) ..... | 16,50 m |
| 6 plantas (B + 5) ..... | 19,50 m |
| 7 plantas (B + 6) ..... | 22,50 m |
| 8 plantas (B + 7) ..... | 25,50 m |

- b) Para determinar la altura de un edificio, la cota de referencia se tomará en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado o en su caso la del terreno, hasta el plano inferior del forjado del último piso (altura de cornisa).
- c) Si la rasante de la calle a que da fachada el edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

En cualquier caso nunca se podrá superar el número de plantas máximo permitido en cualquier punto de la fachada.

Las plantas bajas diáfanas se contabilizarán a efectos del número de plantas.

- d) En los edificios en esquina a calles que permitan distintas alturas de edificación, y salvo indicación gráfica en contra en el plano nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", se tomará la

altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura con un fondo no superior al definido por las alineaciones interiores del patio de manzana y sus prolongaciones. Cuando no exista alineación interior, se podrá continuar con la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, como si existiera tal alineación, con un fondo máximo de doce (12) metros.

- e) En todos los casos la altura fijada para una determinada calle sólo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a las de las otras calles. En los solares con fachadas opuestas a viales que permitan diferentes alturas, se tomará para cada calle su altura correspondiente, no pudiendo mantenerse dicha altura más que en una profundidad igual a la mitad del fondo de la parcela, siempre que esta dimensión sea inferior al fondo máximo edificable.
- f) La altura mínima libre en vivienda, techo - suelo, será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm). En el caso de espacios abuhardillados o bajo escaleras interiores, la altura mínima libre será de ciento ochenta centímetros (180 cm.). En este caso, cada pieza o habitación deberá dimensionarse de modo que su volumen habitable no sea inferior al que resultaría de multiplicar una altura de 250 cm. por la superficie mínima que corresponda, en función de lo regulado en el Art. 4.2.4 (USO VIVIENDA)

En las cocinas y pasillos, la altura libre mínima hasta el falso techo podrá ser de doscientos treinta y cinco centímetros (235 cm), y en baños de doscientos veinte centímetros (220 cm.)

#### 6. Alturas en edificación de vivienda unifamiliar

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la rasante de la acera, o, en su defecto, del pavimento de la calle en su encuentro con la alineación.

#### **Artículo 6.4.6. Áticos, torreones, cubiertas y construcciones por encima de la altura**

- a) Se permite la construcción de un solo ático retranqueado tres (3) metros desde la línea de edificación, por encima de la altura máxima señalada. Se podrán construir también antepechos, barandillas, o remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de cien(100) centímetros la altura de cornisa.
- b) Las cubiertas, cuando no sean planas, se realizarán con vertientes de tejado cuya pendiente respecto de un plano horizontal no podrá superar en ningún caso el sesenta por ciento (60%) salvo que la norma zonal correspondiente señale una pendiente menor, y que deberán partir, en cada fachada, desde la línea horizontal correspondiente a la altura de cornisa o desde el borde superior de los aleros permitidos. La cubierta de la planta de ático se regula con la misma

pendiente máxima y deberá partir, bien desde una línea horizontal, situada sobre la fachada y a 250 cm., como máximo, por encima de la altura de cornisa, bien desde el borde superior del alero del ático. El saliente máximo de este último no será superior al permitido respecto de las fachadas generales del edificio. Las cubiertas inclinadas se dispondrán en cada faldón con una pendiente uniforme, no permitiéndose quiebras.

- c) La altura de coronación no podrá, en ningún caso, ser superior a la altura de cornisa en más de seiscientos treinta centímetros (630 cm).
- d) En las zonas en que se permita la construcción de ático podrán adoptarse soluciones abuhardilladas. En este caso, su construcción estará contenida dentro de los faldones de tejado resultantes de lo establecido en el apartado b) de este artículo. En las piezas abuhardilladas no computarán a los efectos de la superficie edificada los espacios cuya altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.
- e) Aparte del ático que pudiera construirse, con arreglo a lo previsto en el apartado a) del presente artículo, en aquellos casos en que la norma zonal o el planeamiento aplicable lo permita, ningún cuerpo de la construcción, salvo si fuera necesario para escaleras, torreones de ascensor, depósitos, chimeneas y similares, podrá rebasar ni la altura de coronación ni el espacio contenedor que resultaría de la posible aplicación de las condiciones establecidas en el apartado b) de este artículo. En todo caso, los elementos auxiliares citados deberán quedar definidos en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia. En el mismo, deberá quedar justificada su integración en la composición arquitectónica general del edificio.. Igualmente, con la misma condición, pondrán instalarse paneles solares.

#### **Artículo 6.4.7. Planta**

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos:

- *Planta baja.* Es la planta inferior del edificio cuya cara superior del forjado de suelo terminado está en la rasante de la acera o terreno, o ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de esta rasante.
- *Plantas inferiores a la baja.* Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel de suelo de la planta baja. Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante siempre que la cara superior del forjado de techo terminado se encuentre a una distancia menor de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la acera o del terreno. Pueden ser:



- *Sótano*. Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuya cara superior del forjado de techo se encuentre, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
- *Semisótano*. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando la cara superior del forjado de su techo se encuentre a menos de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante.
- *Entreplanta*. Es la planta que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de otra planta. Se admiten en planta baja, con un máximo de superficie igual al 50% de la superficie del local a que pertenezca; su uso será el mismo que el del citado local, siendo siempre su acceso a través de aquel. La altura libre por encima y debajo de la entreplanta será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Cuando se destine a almacén, o a pequeños despachos sin acceso al público, y su altura libre sea inferior a la especificada anteriormente, recibe el nombre de *Altílo*.
- *Planta de piso*. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- *Ático*. Planta que se sitúa por encima de la cara superior del forjado de la última planta de piso de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a terraza, que no podrá ser objeto de acristalamiento o cerramiento, o a cubierta con una inclinación máxima del sesenta por ciento (60%), desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúa, salvo que la correspondiente norma zonal contemple una pendiente menor. Su altura de piso salvo limitaciones superiores de la norma zonal será de tres (3) metros como máximo. Su fachada estará retranqueada del plano de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de tres (3) metros. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.
- *Torreones*. Cuerpos de edificación situados por encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidentes con la fachada exterior del edificio. Cumplen las siguientes condiciones:
  - Su proyección sobre la fachada exterior en que se sitúa, así como su profundidad desde aquella, serán inferiores a trescientos cincuenta (350) centímetros.
  - Estarán separados entre sí al menos cuatrocientos (400) centímetros, y la longitud de la suma de sus fachadas exteriores será inferior a un cuarto (1/4) de la longitud de la fachada sobre la que se sitúen.

- Su altura de piso será la misma que la definida para los áticos, es decir, trescientos (300) centímetros como máximo.

Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

#### Artículo 6.4.8. Salientes y vuelos

Se entienden por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen del plano de la fachada de un edificio, pudiendo ser:

- *Balcones*. Son los salientes abiertos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada. Cuando son comunes a varios huecos de fachada se denominan *Balconadas*.

Cuando los balcones están cerrados (.....) por dos de sus lados se denominan terrazas, computando el cincuenta por ciento (50%) de su superficie a efectos de edificabilidad.

- *Miradores*. Son cuerpos salientes acristalados en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirven. Su longitud máxima será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se separarán al menos sesenta (60) centímetros entre sí. Cuando son comunes a varios huecos de fachada en una o varias plantas de la misma, se denominan *Galerías*. Podrán ocupar la totalidad de la longitud de la fachada excepto un (1) metro en cada extremo de la misma.

Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

- *Cuerpos cerrados volados*. Se permiten dichos cuerpos, a partir del forjado inferior de la planta primera, con una longitud máxima igual al 50% de la fachada, computando en toda su superficie a efectos de edificabilidad.

Los salientes máximos se establecen en función del ancho "A" de la calle o de los patios de manzana, con arreglo al siguiente cuadro.

| NORMA ZONAL | BALCONES Y MIRADORES |         |        | CUERPOS CERRADOS VOLADOS |         |        |
|-------------|----------------------|---------|--------|--------------------------|---------|--------|
|             | A<10                 | 10<A<20 | 20<A   | A<10                     | 10<A<20 | 20<A   |
| 1           | 0,40 m               | 0,60 m  | 0,70 m | 0,20 m                   | 0,40 m  | 0,50 m |
| 2           | -                    | -       | -      | -                        | -       | -      |
| 3           | -                    | -       | -      | -                        | -       | -      |
| 4           | 0,40 m               | 0,80 m  | 1,10 m | 0,30 m                   | 0,60 m  | 1,00 m |
| 5           | 0,40 m               | 0,80 m  | 1,10 m | 0,30 m                   | 0,60 m  | 1,00 m |
| 6           | -                    | -       | -      | -                        | -       | -      |

En calles de sección inferior a seis (6) metros, no se permiten cuerpos cerrados volados.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de vuelo y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de la planta baja, con mínimo de cuatro (4,00) metros en los casos de edificios con fachadas en la alineación a calle con tráfico de vehículos.

En las fachadas a calle, los vuelos se medirán a partir de la alineación oficial y en dirección perpendicular a la misma. En el caso de líneas de edificación no coincidentes con la alineación, fondos edificables máximos o patios de manzana trazados, se medirán desde dichas líneas.

Las aristas de los vuelos cerrados o abiertos, no podrán sobrepasar un plano vertical trazado a 45° desde la arista de la fachada en cada lindero.

Los vuelos de los solares de esquina tendrán el saliente máximo correspondiente a los dos parámetros que definen la esquina, es decir, a las dos alineaciones.

#### **Artículo 6.4.9. Cornisas y aleros**

Salvo mayores limitaciones de la norma zonal, el saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superará los de los vuelos permitidos para balcones.

#### **Artículo 6.4.10. Terrazas entrantes**

En plantas superiores a la baja se admiten las terrazas entrantes, con una profundidad no superior a su altura, medida desde el plano de fachada. A efectos de cómputo de edificabilidad, computará el cien por cien (100%) de la superficie interior al plano de fachada, el resto según lo establecido en el artículo 6.4.8.

#### **Artículo 6.4.11. Soportales, pasajes, portadas, rejas y escaparates**

En planta baja, en las zonas donde existan iniciados soportales paralelos a la línea de fachada, las edificaciones contiguas mantendrán los soportales con profundidad igual a los existentes, con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros y la altura que corresponda a la de la planta baja del edificio, según las condiciones de la norma zonal en que se encuentre.

Los pasajes tendrán una anchura mínima de cinco (5) metros y la altura que corresponda a la de la planta baja del edificio, según las condiciones de la norma zonal en que se encuentre.

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta diez (10) centímetros.

Cuando, por normas cuya aplicación resulte concurrente con la de esta Normativa, sea obligatorio que las puertas de planta baja abran hacia el exterior, deberán quedar remetidas en la fachada.

Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior a quince (15) centímetros.

Las vitrinas, los escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales podrán sobrepasar la alineación oficial un máximo de quince (15) centímetros.

#### **Artículo 6.4.12. Muestras y banderines**

Se entiende por muestra el anuncio paralelo al plano de la fachada, denominando banderín al anuncio perpendicular al plano de ésta.

Deberán estar situados a una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, no pudiendo sobresalir más que el vuelo máximo autorizado para balcones y miradores, según el artículo 6.4.8, sin invadir, en ningún caso, el nivel del bordillo de acera.

Los anuncios cumplirán las condiciones estéticas de la zona, y los materiales en que estén ejecutados reunirán las mínimas condiciones de calidad.

#### **Artículo 6.4.13. Marquesinas, toldos, pérgolas y otros elementos auxiliares.**

Cuando estén extendidos, quedarán a más de doscientos veinticinco (225) centímetros de altura, a veinte (20) centímetros de la vertical que pasa por el bordillo de la acera.

Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento habrá de estar a más de doscientos veinticinco (225) centímetros de altura desde la acera.

No afectarán al arbolado existente.

Los toldos en fachadas, terrazas y áticos no se autorizarán si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético. Dicho acuerdo deberá constar en acta de reunión de comunidad de propietarios, aprobado por mayoría simple de los mismos.

Las mismas condiciones serán aplicables en el caso de pérgolas u otros elementos similares que pretendan instalarse en los áticos o en cualquier otra parte del edificio visible desde la calle o espacio público.

## CAPÍTULO 6.5. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS

### Artículo 6.5.1. Definición

Son las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales por los usuarios.

Son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación.

En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal., en especial lo dispuesto en el Ley 3/1997, de 7 de abril de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como en el Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón, para la Supresión de Barreras Arquitectónicas.

### Artículo 6.5.2. Pieza

Se define como pieza todo recinto independiente situado en un edificio, delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con los demás que componen el edificio por huecos de paso.

Se define como local el conjunto de piezas contiguas y comunicadas entre sí dedicadas a una misma actividad.

Se considera *pieza habitable*, toda aquella que reúna las condiciones adecuadas para la estancia prolongada de personas.

Se considerará *pieza exterior* toda aquella que disponga al menos de un hueco en una fachada a vía pública, patio o espacio libre que cumpla las condiciones de estas Normas.

### Artículo 6.5.3. Patios

Se entiende por patio todo espacio privado no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también tendrán la consideración de patios los espacios no edificados cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a dos terceras (2/3) partes de su longitud total.

Atendiendo a su situación en el edificio se distinguen las siguientes clases:

## a) Patio de parcela

a.1) *Cerrado*. Es el que está situado en el interior del edificio, o el que aún estando en su perímetro tiene la posibilidad de resultar cerrado por los edificios colindantes.

a.2) *Abierto*. Es el que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

## b) Patio de manzana

Es el que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre en el conjunto de la manzana.

## c) Patio inglés

Es el patio situado en la fachada exterior cuyo pavimento se encuentra por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

## d) Patio mancomunado

Son patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas, estableciendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares que lo constituyan. Deberán estar inscritos en el Registro de la Propiedad como tales, con la condición de no cancelación sin la autorización del Ayuntamiento.

**Artículo 6.5.4. Anchura de patios**

Se entiende por anchura de patios la medida de la separación entre paramentos de fachada enfrentados.

**Artículo 6.5.5. Medición de la altura de patios cerrados**

La altura del patio H se medirá a la cota de coronación del paramento más alto de los que lo forman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se considerarán paramentos más altos, aquél o aquéllos que tengan una longitud menor del 25% de la del perímetro del patio.

**Artículo 6.5.6. Dimensiones de los patios de parcela cerrados**

La anchura mínima del patio sobre el que recaigan piezas habitables será de 1/4 de la altura del patio, medida según lo definido en el artículo 6.5.4. Cuando a un patio sólo recaigan locales no vivideros, su anchura mínima será de 1/6 de su altura, con un mínimo de tres (3) metros.

Los patios abiertos a fachada y patios de manzana tendrán un ancho mínimo de seis (6) metros, y en el caso de los primeros, su fondo máximo será 1/6 de su anchura. Cuando los patios se abran a otro patio, su fondo máximo será igual a su anchura.

**Artículo 6.5.7. Dimensiones de los patios ingleses**

Los patios ingleses tendrán una anchura, medida perpendicularmente a la fachada, igual o mayor a un tercio (1/3) de la altura que resulte de medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante de la acera o del terreno, con un mínimo de tres (3) metros.

**Artículo 6.5.8. Acceso a los patios**

Excepto en vivienda unifamiliar, cualquier tipo de patio tendrá acceso directo desde un espacio público, espacio libre privado o zonas comunes, a fin de posibilitar su limpieza y mantenimiento. Esta condición no será aplicable si se imponen las necesarias servidumbres –que constarán en la escritura de obra nueva y en el Registro de la Propiedad- para posibilitar el acceso desde alguna vivienda o local privado.

Cuando existan viviendas exteriores que recaigan únicamente al patio de manzana se estará a lo dispuesto en el Apéndice 2, de la NB CPI-96, de "Accesibilidad y entorno de los edificios", en sus artículos 2.1 y 2.2. No obstante, en manzanas situadas en el casco urbano, en las que, por su grado de consolidación resulte en la práctica imposible cumplir con las citadas condiciones del Apéndice 2, de la NB CPI-96, el Ayuntamiento podrá eximir de su cumplimiento. Para ello será necesario que se adopten medidas complementarias de seguridad contra incendios en aras a lograr unas condiciones de evacuación y, en general, de seguridad, similares o equivalentes. La idoneidad de tales medidas alternativas deberá justificarse en el Proyecto que sirva de base para la concesión de la licencia de obras.

**Artículo 6.5.9. Dimensiones de los patios de manzana**

Son las graficadas en los planos de ordenación de este Plan General.

**Artículo 6.5.10. Edificación en patios de manzana**

Los patios de manzana podrán edificarse sobre rasante hasta una altura libre máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros, debiendo urbanizarse totalmente tanto las zonas que no se edifiquen como las cubiertas de las edificaciones realizadas al amparo de esta norma. Estas cubiertas serán planas. (.....). Tanto en el caso de que no estén edificados, como en el caso de que se edifiquen bajo o sobre rasante, los patios de manzana deberán ajardinarse en un mínimo del 50% y deberán contar con acceso desde espacios comunitarios. Estas dos últimas condiciones (acceso desde espacios comunitarios y ajardinamiento) solo serán exigibles en patios que cuenten con una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados y en los que pueda inscribirse un círculo de diámetro de veinte (20) metros como mínimo.

(.....)

Se permite el uso de garaje-aparcamiento, y el uso comercial como prolongación de los locales en planta baja y con acceso desde la calle.

**Artículo 6.5.11. Ventilación**

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales:

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

Se autoriza la ventilación forzada en aseos, cuartos de baño, locales de climatización, cuartos de basura, escaleras, garajes y servicios similares, mediante chimenea de ventilación.

Estas chimeneas de ventilación podrán ser por colector general o unitario y conductos independientes, debiendo cumplirse las condiciones siguientes:

- 1) Un solo colector debe servir a un máximo de 7 plantas.
- 2) Los conductos serán verticales y de material incombustible.



- 3) La sección mínima del colector será de 400 cm<sup>2</sup> y la de los conductos individuales de 150 cm<sup>2</sup>.

La parte superior de la chimenea de ventilación se rematará con un aspirador estático o activado.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable para ventilación con una dimensión mínima equivalente a un octavo (1/8) de la superficie útil de la pieza. El fondo máximo de la pieza contado a partir del hueco será de diez (10) metros.

#### **Artículo 6.5.12. Iluminación**

Todas las piezas y locales habitables dispondrán de iluminación natural, mediante huecos al exterior de superficie superior a un octavo (1/8) de su planta. El fondo máximo de la pieza contado a partir del hueco será de diez (10) metros.

#### **Artículo 6.5.13. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial**

Toda pieza adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de ventilación e iluminación establecidas para el uso residencial en el Título IV de estas Normas.

#### **Artículo 6.5.14. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial**

Toda pieza adscrita a un local de uso no residencial reunirá las condiciones de ventilación e iluminación establecidas para su uso en el Título IV de estas Normas.

#### **Artículo 6.5.15. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja**

La instalación de piezas habitables adscritas a usos no residenciales en plantas inferiores a la baja se hará de acuerdo con las condiciones de ventilación e iluminación del artículo anterior y de la legislación específica del uso correspondiente.

#### **Artículo 6.5.16. Oscurecimiento de piezas habitables**

En uso residencial, todas las piezas habitables estarán dotadas de sistemas que permitan su total oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos, o dispondrán de las medidas necesarias para su instalación por los futuros usuarios.

## CAPÍTULO 6.6. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS

### Artículo 6.6.1. Definición

Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquéllas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

### Artículo 6.6.2. Abastecimiento y saneamiento

#### 1. Abastecimiento de agua

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

Con carácter general dispondrá de un depósito de reserva de agua potable (.....) que se dimensionará conforme a la Norma Básica de Suministro de Agua a los Edificios o normativa que la sustituya.

No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia del agua no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán las disposiciones generales vigentes con indicación expresa de que se instalarán contadores individuales centralizados en local común.

#### 2. Desagües de pluviales

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará mediante un sistema de evacuación que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.

#### 3. Evacuación de aguas residuales

Las instalaciones de saneamiento cumplirán lo dispuesto en las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento o aquéllas que las sustituyan.

Cuando exista alcantarillado urbano deberán conectarse a dicha red, localizando una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

#### **Artículo 6.6.3. Evacuación de humos**

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiéndose canalizar por chimeneas hasta cubierta cumpliendo la instalación las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento o aquellas que las sustituyan. Se exceptúan de esta prescripción general, aquellos generadores de calor domésticos, cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en lo regulado en el Título IV, Condiciones Generales de los Usos.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a juicio de los Servicios Técnicos, pueda causar molestias o perjuicios.

#### **Artículo 6.6.4. Evacuación de residuos (.....) urbanos**

En los edificios de nueva planta será obligatorio la disposición de un local destinado a contenedores de basuras con fácil acceso desde la vía pública, con capacidad, dimensiones y número de contenedores adecuado para el almacenamiento previo a su retirada por los servicios municipales de recogida, contando además con ventilación independiente. Se exceptúan de esta condición las viviendas unifamiliares.

Para la recogida de basuras no domiciliarias, el Ayuntamiento podrá establecer el correspondiente servicio que prestaría en cualquiera de las formas legalmente establecidas, incluso por concesión o convenio; entre tanto, el Ayuntamiento dispondrá un servicio de contenedores, dando publicidad de la situación de los mismos.

#### **Artículo 6.6.5. Instalaciones ligadas con la energía**

##### **a) Instalaciones de electricidad**

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias.

Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

## b) Instalaciones de puesta a tierra

En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, que deberán cumplir lo dispuesto en las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento.

## c) Instalaciones de gas

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa estatal, por las Ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible.

## d) Instalaciones de combustibles líquidos

Cuando las fuentes de energía utilizadas sean los derivados del petróleo se cumplirán estrictamente las disposiciones sobre contaminación incluidas en el uso industrial, así como las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento.

## e) Instalaciones de combustibles sólidos

Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán la normativa vigente.

## f) Cuartos de caldera y contadores

Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las disposiciones vigentes.

## g) Instalaciones de calefacción

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire; pudiendo emplear cualquier sistema de calefacción. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

## h) Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, así como la que se indica en las determinaciones generales de uso.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente mediante chimeneas.

La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de veinte metros cúbicos (20 m<sup>3</sup>) del local por cada metro cuadrado de patio. Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes, por aire, gotas, salientes, etc. En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

Además de lo establecido en el Reglamento de Industrias Nocivas, Insalubres, Molestas y Peligrosas, así como en la Ordenanza Municipal del Medio Ambiente en el Término Municipal de Huesca, los extractores de humo deberán contar con filtros y otros medios suficientes que eviten la salida de grasas, olores y partículas en suspensión. No se tolerarán a menos de trescientos centímetros (300 cm) de la rasante.

## i) Instalaciones de agua caliente

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.

La red de agua caliente cumplirá las prescripciones de su norma técnica de diseño.

**Artículo 6.6.6. Servicios de comunicación**

## 1. Servicios telefónicos

Todos los edificios de nueva construcción, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

## 2. Servicios postales

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia.

### 3. Antenas de TV y radio

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas adscritas a un uso distinto, en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalarán antenas colectivas de TV y FM.

#### **Artículo 6.6.7. Aparcamientos**

a) La dotación obligatoria de aparcamientos para turismos cumplirá las siguientes condiciones:

- a.1) Se incluirá en cada proyecto un estudio de los posibles aparcamientos para turismos del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores como, si procede, exteriores. Este estudio irá acompañado de los planos que sean necesarios para definirlos totalmente.
- a.2) Se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones generales de cada uso concreto.
- a.3) Se consideran exceptuados de la reserva de aparcamiento los edificios destinados a fines benéficos; así como los que no contengan mas de tres (3) viviendas, siempre que las mismas no excedan de ochenta y cinco (85) metros cuadrados de superficie útil.
- a.4) En zonas del suelo urbano consolidado o del casco histórico en que, por las características del soporte viario, de la tipología arquitectónica, de las dimensiones y forma del solar, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, no sea necesario o pueda suponer lesión para el medio ambiente e imagen urbana, cabrá la no exigencia de la dotación de aparcamientos, previo informe de los servicios técnicos municipales. También cabrá esta posibilidad cuando el coste de la construcción del aparcamiento supere en un cincuenta por ciento (50%) el coste normal del mismo.
- a.5) Se entiende por plaza mínima neta de aparcamiento la que cumpla las dimensiones establecidas en el uso correspondiente, en el Título IV, artículo 4.2.7.3 de esta normativa.  
  
No se consideran plazas de aparcamiento, aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre.
- a.6) Los accesos a los aparcamientos se realizarán como mínimo a cinco (5) metros de las intersecciones de las alineaciones de las esquinas y cruces con semáforos.
- a.7) Será obligatorio en todo caso respetar los elementos de mobiliario urbano que puedan existir, tales como árboles, farolas, cabinas, etc.

## b) Aparcamientos exteriores:

- b.1) Con carácter general no podrán computarse a los efectos de cumplimiento de estas Normas los aparcamientos exteriores.
- b.2) Únicamente las plazas de aparcamiento podrán ubicarse fuera del edificio o su parcela, dentro de un radio de doscientos (200) metros, cuando sean de propiedad privada afecta al edificio.

## c) Aparcamientos interiores:

- c.1) Podrán destinarse a este fin las plantas bajas, sótanos y semisótanos de las edificaciones. Salvo en el caso de garaje-aparcamiento en edificio exclusivo, en que se permitirá en todas las plantas.
- c.2) Habrá de habilitarse el oportuno acceso para los aparcamientos a través de la edificación.
- c.3) Se permite la utilización de aparatos elevadores de coches en sustitución de rampas de acceso, cuando las dimensiones y forma del solar impidan la funcionalidad del aparcamiento con acceso mediante las mismas.
- c.4) Para las normas constructivas y de diseño se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso garaje-aparcamiento.
- c.5) Se considerarán aparcamientos interiores, los garajes exentos que pudieran construirse, si se adscriben formalmente al edificio.

## d) Carga y descarga

- d.1) Los proyectos de edificios de nueva construcción o acondicionamiento de los existentes, para las actividades en las que se precise carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos, un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turismos.
- d.2) Será preceptivo destinar zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada en los siguientes casos: hoteles, hospitales, grandes almacenes y grandes superficies comerciales o grandes instalaciones deportivas.

- d.3) En los edificios de viviendas con locales comerciales, podrá destinarse a carga y descarga parte del acceso de turismos, en el supuesto de que no se creen obstrucciones a éstos por dicha operación.
- e) Aparcamientos municipales
- e.1) Sin perjuicio de los apartados anteriores y para complementar las actuaciones particulares, el Ayuntamiento podrá expropiar, con arreglo a las leyes, los inmuebles o derechos necesarios para la habilitación, construcción o instalación de aparcamientos. La expropiación podrá ser absoluta o limitarse a la mera cesión del ejercicio de facultades dominicales durante un plazo, o mientras subsista determinada condición.
- e.2) El Ayuntamiento podrá conceder el derecho de superficie en terrenos de su pertenencia con destino a la construcción de aparcamientos.
- e.3) También podrá, si el interés público lo exige, sujetar a la servidumbre administrativa de aparcamiento público de vehículos, los terrenos de propiedad privada no edificables.
- e.4) También podrá permitir la construcción de aparcamientos subterráneos bajo viales o espacios públicos en determinada zona o zonas de la ciudad, así como acordar la reparcelación de terrenos para la habilitación de espacios destinados a la provisión de aparcamientos.
- f) Vinculación en la reserva de espacio para aparcamiento:
- f.1) No será concedida licencia de obras para la construcción de edificios, ni licencia de apertura de actividad o instalación, en locales situados en edificios de nueva construcción si no cumplen las reservas de espacio para aparcamientos ordenados en este artículo.
- f.2) No podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento, de la de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compra-venta de locales y en los contratos de alquiler. En los casos de aparcamientos mancomunados entre distintos edificios o de edificio exclusivo al servicio de varios usuarios de una determinada zona, la mancomunidad conllevará el establecimiento de las servidumbres que en su caso resulten necesarias. Éstas deberán ser inscritas en el Registro de Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba indicadas.



## **CAPÍTULO 6.7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**

### **Artículo 6.7.1. Definición**

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales a sus habitantes.

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

### **Artículo 6.7.2. Accesos a las edificaciones**

1. Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de noche y de día.
2. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir los requisitos de la normativa vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas anteriormente mencionadas; y en particular, los edificios de uso público, ya sean de titularidad pública o privada.

### **Artículo 6.7.3. Puertas de acceso**

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

### **Artículo 6.7.4. Portales y circulación interior**

Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas anteriormente mencionada.

Será obligatorio la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todos los edificios, colocándose en los locales de servicios comunes de entrada en la planta baja.

#### **Artículo 6.7.5. Antepechos**

En habitaciones vivideras de uso residencial (salones y dormitorios), los antepechos de ventanas, balcones y azoteas, no tendrán una altura menor de cien (100) centímetros ni mayor de ciento quince (115) centímetros.

#### **Artículo 6.7.6. Dimensiones y condiciones de las escaleras**

a) *Ancho.* Salvo las de viviendas unifamiliares que podrán tener un ancho mínimo de noventa (90) centímetros, en edificios de más de dos (2) plantas o de más de cuatro (4) viviendas, las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro.

No obstante lo anterior, en edificios de viviendas o de cualquier otro uso, las escaleras cumplirán la normativa que en materia de evacuación y prevención de incendios se contiene en la NBE-CPI, vigente.

b) *Iluminación.* En edificios de altura igual o inferior a cuatro (4) plantas, las escaleras podrán tener ventilación e iluminación cenital, para lo cual el ojo de la escalera tendrá una superficie mínima de sesenta (60) centímetros cuadrados y el lucernario o lucernarios contarán con una superficie no inferior al cincuenta por ciento (50%) de la caja de escalera, siendo la dimensión mínima de un (1) metro cuadrado.

En edificios de más de cuatro (4) plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o a patio, con hueco de cien (100) centímetros cuadrados de superficie mínima en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja.

Se admiten las escaleras sin luz ni ventilación natural con las siguientes condiciones:

- No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos y semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
- Deberán tener ventilación en cada planta con chimenea de ventilación homologada.
- Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.

c) *Otras disposiciones.* Salvo en edificios de vivienda unifamiliar se prohíbe la construcción de escaleras compensadas o de meseta partida. La altura libre en escaleras será superior a doscientos veinte (220) centímetros. Las puertas de acceso y las de ascensor no deberán interrumpir el espacio de circulación de la escalera. Las dimensiones de las huellas no serán

menores de veintiséis (26) centímetros, y la contrahuella no sobrepasará los dieciocho y medio (18,5) centímetros.

#### **Artículo 6.7.7. Aparatos elevadores**

- a) La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirán previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica estatal o para la construcción e instalación de dichos aparatos.
- b) En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil del camarín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.
- c) Todos los ascensores y montacargas reunirán las Normas de Seguridad especificadas en el vigente Reglamento del Estado sobre aparatos elevadores.

La concesión del permiso municipal se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderán sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión del correspondiente permiso de los Organismos Interventores del Estado.

- d) Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán ser fijados en paredes medianeras.
- e) El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que se insonorice debidamente dicho cuarto de máquinas.
- f) Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga un recorrido de acceso a las viviendas que suponga subir o bajar un desnivel superior a diez (10) metros, por el interior del edificio, a razón de un ascensor por cada 25 viviendas o fracción.
- g) Los ascensores funcionarán en las viviendas, instalados de día y de noche y deberá quedar asegurado su funcionamiento permanente por parte de los propietarios del inmueble.
- h) En edificios destinados a comercio y oficinas pueden sustituirse los ascensores por escaleras mecánicas de capacidad equivalente.

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

**Artículo 6.7.8. Protección contra incendios**

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI 96 vigente o normativa que la sustituya.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Cuando una instalación no puede alcanzar, a juicio del Departamento Municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí mismo y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

En todo caso, a través de la presentación previa del proyecto técnico, y de conformidad con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, para que las edificaciones existentes se adecuen a la normativa vigente, en materia de accesibilidad y protección contra incendios, se permite realizar obras relativas a la instalación de ascensores en los patios o espacios libres de parcela, aunque con ellas se rebase en determinados puntos el fondo máximo, se reduzcan las luces rectas de las piezas habitables recayentes sobre dichos espacios, se supere el índice de ocupación máxima o se sobrepase la superficie edificable reconocida para la zona en que se sitúen.

Así mismo con los mismos fines y en las mismas condiciones establecidas en el párrafo anterior, siempre que, en edificios existentes, se justifique la necesidad de recurrir a esta localización, el Ayuntamiento podrá autorizar, razonadamente, sobrepasar las alineaciones oficiales de parcela establecidas por el Plan General. A tal fin en estos casos, será precisa la formulación y aprobación definitiva de un Estudio de Detalle con el contenido previsto en el artículo 60, apartados 1 y 2 de la LUA.

**Artículo 6.7.9. Protección contra el rayo**

Cuando por la localización de una edificación, por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno o por su destino existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos, siendo de aplicación la Norma Tecnológica correspondiente.

## **CAPÍTULO 6.8. CONDICIONES ESTÉTICAS**

### **Artículo 6.8.1. Definición**

Son las que se imponen a la edificación con el propósito de salvaguardar la imagen de la ciudad y la estética urbana en general.

### **Artículo 6.8.2. Cerramientos de solares no edificadas**

Los solares no edificadas, deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad, siendo obligatoria una puerta de acceso a su interior. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de seis (6) meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o acción subsidiaria en su caso.

### **Artículo 6.8.3. Cerramiento y vallado de parcelas edificadas**

Salvo normativa más concreta de la norma zonal, las fincas construidas deberán cerrarse mediante vallas que tendrán como máximo una parte ciega de altura igual o inferior a un (1) metro, completándose hasta un máximo de dos con cincuenta (2,50) metros con cerramientos diáfanos.

### **Artículo 6.8.4. Cierres provisionales en locales comerciales**

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento idéntico al de la fachada del edificio y que no permita arrojar objetos al interior.

Si pasados tres (3) meses de la concesión de la licencia de primera ocupación, no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin ajustarse a las condiciones arriba mencionadas, será requerido el propietario para que subsane la infracción en un plazo de quince (15) días, pasado el cual podrá ejecutarse aquél por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

**Artículo 6.8.5. Fachadas de locales**

El tratamiento de los elementos fundamentales de su composición, como revestimiento de pilares y otros elementos estructurales, ritmo básico de vanos y macizos, etc. deberá estar contemplado en el proyecto que sirva de base para la tramitación de la licencia y las obras correspondientes y se ejecutarán con las del conjunto del edificio. El tratamiento de las fachadas, en cuanto al resto de los elementos que la integran, como cerramientos, acristalamientos, toldos y similares, deberá responder a una composición unitaria para lo cual deberá existir acuerdo al respecto de la comunidad de propietarios.

**Artículo 6.8.6. Disposiciones sobre medianeras y paramentos al descubierto**

Los paramentos exteriores a la vista deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a las fachadas de la edificación en que se encuentren, salvo en la altura que sea susceptible de ser tapada por nueva construcción medianera, en cuyo caso se podrá sólo enlucir y pintar, debiendo –en cualquier caso- quedar garantizadas su conservación y condiciones estéticas adecuadas.

**Artículo 6.8.7. Servidumbres urbanas**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales o cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá establecer ordenanzas municipales concretas sobre el uso y situación de instalaciones y antenas de telefonía, radio, televisión, etc., así como depósitos u otras instalaciones, con el fin de proteger el medio ambiente urbano.

**Artículo 6.8.8. Protección del arbolado**

El arbolado existente en los espacios libres públicos, viales, etc., aunque no esté calificado como zona verde, debe ser conservado y protegido.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten, debiendo proveer de las medidas necesarias para su protección y conservación durante la ejecución de las obras. Toda pérdida de arbolado en la vía pública debe ser repuesta de forma inmediata.

Si por alguna causa fuere necesario eliminar algún ejemplar existente en la vía pública, será obligatoria su sustitución por otro de especie igual a la sustituida, a cargo del causante de la desaparición de aquél.

## **TÍTULO VII. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL**

### **CAPÍTULO 7.1. DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Artículo 7.1.1. Objeto**

Las determinaciones del presente Capítulo son de aplicación a todos aquellos elementos y espacios que integran el Patrimonio del municipio de Huesca, ya sea por sus valores naturales, medioambientales, arqueológicos, históricos, culturales o arquitectónicos.

También se regulan las condiciones para la conservación y mejora del medio ambiente urbano.

#### **Artículo 7.1.2. Clasificación e instrumentos de protección**

1. A fin de regular la intervención sobre el patrimonio conforme a los distintos elementos que lo componen, éste se clasifica en:
  - Enclaves arqueológicos
  - Edificación y elementos singulares
  - Parques y jardines
  - Medioambiente urbano
2. Las disposiciones contenidas en este Título con respecto a estos bienes tienen prevalencia en caso de contradicción, sobre el resto de las normas urbanísticas que puedan afectarles.
3. Asimismo les será de aplicación cuanta legislación y normativa particular exista al respecto.
4. Los instrumentos de protección de los elementos que integran el patrimonio son:
  - a) La normativa de carácter general, adaptándola a cada elemento particular.
  - b) Los catálogos, que regulan el tratamiento específico más idóneo para su mejor protección.
  - c) Los ámbitos de especial protección, que agrupan zonas, de características homogéneas con problemas comunes de protección del patrimonio.
  - d) Los planes especiales que, en desarrollo de las previsiones contenidas o no en el Plan General, pueda formular en cualquier momento el Ayuntamiento, según lo estipulado en los



artículos 54 y 55 de la LUA, para la protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural o del medio urbano. Contendrán las determinaciones necesarias propias de su naturaleza y finalidad, no siendo instrumentos de ordenación integral del territorio.

## **CAPÍTULO 7.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

### **SECCIÓN PRIMERA. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

#### **Artículo 7.2.1. Del inventario**

1. Se crea el inventario de espacios sujetos a la protección del patrimonio arqueológico, incluyendo tanto los yacimientos como sus entornos.
2. El inventario recogido en estas normas tendrá carácter permanente, y estará siempre abierto a la incorporación de nuevos bienes arqueológicos que sean descubiertos por azar, o como resultado de trabajos de investigación. A estos bienes se les aplicará la ordenanza específica de protección correspondiente, atendiendo a tipo del suelo en que se ubican (cascos urbanos o resto del territorio), al tiempo que se definirán y delimitarán sus niveles y áreas de protección de forma pormenorizada, y adaptándose a cada caso concreto.

#### **Artículo 7.2.2. Niveles y áreas de protección**

Los niveles y áreas de protección de los elementos incluidos en el inventario se definen teniendo en cuenta la adscripción cultural y tipológica, el entorno, el estado de conservación y la clasificación del suelo en que se sitúan. Los niveles y áreas de protección definidos para cada uno de los yacimientos sirven de base para establecer las ordenanzas específicas de Protección del Patrimonio Arqueológico.

#### **Artículo 7.2.3. Usos**

Todos aquellos usos o construcciones que pretendan realizarse dentro de las áreas de protección establecidas en estas normas, deberán armonizar con las características de los elementos patrimoniales, con su entorno y con los valores que traten de proteger.

#### **Artículo 7.2.4. Tipos de actuación arqueológica**

Los diferentes tipos de actuación arqueológica que se consignan en las prescripciones indicadas en cada área jerarquizada corresponden a los siguientes:

- Excavación:

Se entiende la aplicación de la metodología arqueológica para el estudio del subsuelo, abarcando íntegramente toda la superficie afectada. El trabajo arqueológico debe desarrollarse en área, o alternando la excavación en área con las catas, en función de las características específicas del enclave.

La base del trabajo es manual, aunque pueden utilizarse medios mecánicos para retirar estratos no arqueológicos y, según los enclaves, la realización de sondeos mecánicos previos para localizar los niveles.

Es la actuación arqueológica más completa y supone la programación del trabajo mediante el diseño del equipo adecuado de excavación (técnicos, peones, etc.) y los medios, en función de las dimensiones del sitio y el tiempo previsto para la actuación.

- Catas de comprobación:

Se trata de una mini-excavación. Consiste en la realización de comprobaciones en diferentes puntos del enclave, a modo de muestreo y fundamentalmente seleccionado a aquellas zonas más proclives, por las características del lugar, a la existencia de restos. El trabajo tiene una amplia base manual o mixta mecánico-manual, según las características del enclave.

- Sondeos:

Son comprobaciones arqueológicas, efectuadas a modo de muestreo, en diferentes zonas del enclave, con medios mecánicos.

- Control arqueológico:

Consiste en la supervisión arqueológica de las obras. Requiere la presencia del arqueólogo, mientras se efectúan obras que incidan arqueológicamente.

- Prospección / Inspección arqueológica:

Consiste en el reconocimiento ocular del enclave, sin efectuar remociones, comprobando la existencia o no de indicios arqueológicos en superficie, reflejo de la existencia o no de indicios arqueológicos en superficie, reflejo de la existencia de un enclave arqueológico. El término inspección se reserva para los casos de renovación de construcción, inmuebles y obras o cualquier tipo de remoción de tierras.

- Documentación:

Consiste en el registro de datos arqueológicos, sin ningún tipo de remoción de tierra, que lleva consigo únicamente la realización de planos, dibujos, fotografías y fichas detalladas sobre el enclave.

**Artículo 7.2.5. Tramitación**

1. Solicitudes de Licencia Municipal. Los actos sujetos a licencia y otras actividades que supongan la remoción de tierras, y que puedan afectar al sustrato arqueológico, deberán seguir la tramitación que se relaciona a continuación, sin menoscabo de otras autorizaciones necesarias, de acuerdo con la legislación urbanística y sectorial vigente.

- a) Todo tipo de planeamiento de desarrollo, actuaciones en general (obras de excavación, movimiento de tierras o demolición), proyectos de obra que pretendan llevar a cabo en las zonas de protección establecidas en las presentes ordenanzas, deberán ser remitidas por el Ayuntamiento, al organismo competente de la D.G.A. Dichas solicitudes deberán ir acompañadas de informe urbanístico sobre la viabilidad de las solicitudes, así como de las condiciones de las mismas, y un proyecto de actuación arqueológica (a ejecutar previamente o durante la ejecución de las obras) que se adecue a lo establecido en la legislación vigente en materia de arqueología (Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés y Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español) y a lo establecido en las presentes ordenanzas. Estas intervenciones deberán garantizar la correcta documentación de los restos arqueológicos existentes. La intervención arqueológica correrá a cargo del promotor.
- b) Los órganos competentes de la D.G.A. resolverán, con carácter preceptivo y vinculante, sobre la viabilidad de las solicitudes, la aprobación o denegación del acto sujeto a licencia, e informarán sobre la viabilidad del proyecto arqueológico, imponiendo la cautela arqueológica pertinente.
- c) En caso de que las resoluciones sean favorables, la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la D.G.A. autorizará el proyecto, y se lo comunicará al Ayuntamiento, promotor y arqueólogo. El Ayuntamiento, concederá licencia para la ejecución de los trabajos que impliquen remoción de tierras, de acuerdo con el proyecto arqueológico autorizado. El arqueólogo deberá comunicar a la Consejería de Educación y Cultura el inicio y final de la intervención, así como emitir el informe valorativo pertinente.
- d) Dicho informe arqueológico con los resultados obtenidos será remitido al organismo competente de la Consejería de Educación y Cultura, quien resolverá, con carácter preceptivo y vinculante, sobre la viabilidad de las obras, y si fuese necesario, sobre la posible propuesta municipal relativa a la conservación de los restos, las condiciones de conservación de los restos arqueológicos que deban figurar en la licencia definitiva, o la necesidad de ampliar o no la intervención arqueológica.
- e) En caso de que la resolución sea favorable, el Ayuntamiento podrá conceder, desde el punto de vista arqueológico y siguiendo el trámite pertinente, la licencia municipal definitiva.

- f) En caso de ser necesaria una ampliación de la actuación arqueológica, será preciso elaborar un nuevo proyecto arqueológico, que se adecue a lo establecido en la legislación vigente en materia de arqueología.
2. En aquellos casos en que nuevos elementos arqueológicos tengan que ser incluidos en el inventario, o bien, los niveles y áreas de protección sufran alguna modificación, se elaborará, por técnico arqueólogo debidamente autorizado, la correspondiente ficha individualizada de protección, se delimitará su ámbito de protección en la cartografía de planeamiento, y si fuese necesario, se redactará una ordenanza de protección específica. La incorporación de nuevos elementos será informada, de forma preceptiva y vinculante por el órgano competente de la Consejería de Educación y Cultura.

#### **Artículo 7.2.6. Hallazgos**

El hallazgo o descubrimiento casual de objetos y restos materiales que se presume que puedan poseer, o posean, los valores que son propios del patrimonio cultural aragonés, y fuesen descubiertos por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole, se pondrá en conocimiento del órgano competente de la Consejería de Educación y Cultura y del Ayuntamiento, estándose a lo dispuesto en el Artículo 69 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés y Artículo 44 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. El órgano autonómico competente informará con carácter vinculante sobre la viabilidad de las obras, la posible propuesta municipal sobre la conservación de los restos, o sobre las condiciones de conservación de los restos arqueológicos que tendrá que reunir el proyecto en ejecución.

#### **Artículo 7.2.7. Jerarquía de la cartografía y Modificaciones del inventario**

1. En caso de apreciarse contradicciones en la cartografía de planeamiento referente a la delimitación planimétrica de las diferentes áreas de protección, prevalecerá el límite grafiado en la cartografía de mayor definición disponible.
2. Los grados, niveles y áreas de protección definidos para los elementos que integran el inventario, podrán sufrir modificaciones como consecuencia de los resultados de las intervenciones arqueológicas que se desarrollen en ellos, o bien, por la localización de objetos y materiales arqueológicos en procesos de remoción de tierras, tengan el carácter que tengan.

#### **Artículo 7.2.8. Ordenanzas Específicas y Niveles de Protección**

1. Atendiendo fundamentalmente al tipo de suelo en el que se ubican los yacimientos, así como a las diferentes tipologías de los yacimientos arqueológicos en cada caso y los tipos de

intervención antrópica, se establecen dos ordenanzas específicas de Protección del Patrimonio Arqueológico:

- a) Ordenanza Reguladora del Patrimonio Arqueológico Urbano.
- b) Ordenanza Reguladora del Patrimonio Arqueológico no Urbano.

2. Los niveles de protección definidos en estas ordenanzas son:

a) Patrimonio Arqueológico Urbano. Se distinguen dos niveles de protección:

- Zonas con Protección Integral.
- Zonas con Protección Cautelar.

b) Patrimonio Arqueológico no Urbano. Se distinguen dos niveles de protección:

- Zonas con Protección Integral.
- Zonas con Protección Preventiva.

## SECCIÓN SEGUNDA. ORDENANZA REGULADORA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO URBANO

### **Artículo 7.2.9. Prescripciones arqueológicas generales para todo el ámbito**

Sin perjuicio de la aplicación de la Condiciones Particulares para cada nivel de Protección, serán de aplicación general en el ámbito urbano las prescripciones siguientes:

1. Previamente a proceder a la demolición de un inmueble, deberá efectuarse inspección arqueológica en aquellos de antigüedad superior a 100 años, o si se prevé que puedan albergar restos arqueológicos integrados en la estructura del edificio, tanto sobre rasante como en dependencias subterráneas.
2. En cualquier tipo de obra en curso que afecte al subsuelo, el Ayuntamiento podrá ordenar inspecciones arqueológicas durante todo el proceso por indicación de los Servicios Técnicos Municipales.
3. En caso de aparecer restos arqueológicos en el transcurso de cualquier obra, el hallazgo deberá ser puesto en conocimiento de la Administración competente en aplicación del Artículo 44 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y del Artículo 69 de la Ley 3/1999 del Patrimonio Cultural Aragonés.

**Artículo 7.2.10. Zonas con Protección Integral**

1. **Ámbito:** su límite se extiende a las zonas grafiadas como "Zona A" en el Plano nº 15 "Protección del Patrimonio Arqueológico Urbano" y a los yacimientos identificados con la protección "Zona A" en el Listado de Zonas de Protección Arqueológica que se acompaña al final de este Capítulo.
2. **Usos:**
  - a) No se permitirán obras u otros usos incompatibles con la conservación de los restos.
  - b) Cualquier intervención estará condicionada a la conservación, protección, consolidación, investigación y puesta en valor de los restos, en función del interés de los mismos.
  - c) En caso de Proyectos de Restauración en bienes inmuebles declarados B.I.C., debe contemplarse el asesoramiento arqueológico en su diseño.
3. **Condiciones particulares de protección**
  - a) Cualquier tipo de proyecto de intervención en estas zonas (restauraciones, obras de Interés Público, etc.) debe ir precedido de un Estudio Inicial de Impacto sobre el Área Arqueológica.
  - b) En caso de pequeñas remociones superficiales, hasta 50 cm de profundidad incluido el interior de los edificios de interés arqueológico, éstas deberán efectuarse bajo control arqueológico.
  - c) En caso de obras compatibles con la conservación de los restos, o que afecten a zonas poco conocidas del Área, éstas deben ir precedidas de excavaciones arqueológicas.
  - d) En el caso de caminos debe tenderse a la conservación y mantenimiento y, si la expansión urbana lo requiere, debe hacerse coincidir en lo posible los trazados urbanos nuevos con el camino, de forma que pueda enlazar con el conservado en el territorio, contado con la señalización oportuna.
4. **Tramitación:** seguirá lo establecido en el Artículo 7.2.5. de las Normas Generales de Protección.

**Artículo 7.2.11. Zonas con Protección Cautelar**

1. **Ámbito:** su límite se extiende a las zonas grafiadas como "Zona B", "Zona C", "Zona D" y "Zona E" en el Plano nº 15 "Protección del Patrimonio Arqueológico Urbano" y a los yacimientos

identificados con la protección "Zona B", "Zona C", "Zona D" y "Zona E" en el Listado de Zonas de Protección Arqueológica que se acompaña al final de este Capítulo.

2. Usos: Podrá efectuarse cualquier tipo de obra tras la aplicación de las Condiciones particulares y su evaluación.

3. Condiciones particulares de protección

a) En todas las actuaciones que afecten al subsuelo se realizarán previamente la siguientes tareas:

- En las áreas protegidas como "Zona B", excavaciones arqueológicas suficientes para documentar el contenido arqueológico.
- En las áreas protegidas como "Zona C", sondeos y catas de comprobación.
- En las áreas protegidas como "Zona D", se efectuará un control arqueológico de los vaciados.
- En las áreas protegidas como "Zona E", prospecciones del terreno.

b) En las áreas afectadas por la protección "Zona B" y "Zona C", en caso de pequeñas remociones superficiales, hasta 50 cm de profundidad incluido el interior de los edificios de interés arqueológico, éstas deberán efectuarse bajo control arqueológico.

c) En las áreas afectadas por la protección "Zona B", en caso de proyectos de restauración o modificación de edificios reseñados de interés arqueológico que afecten al subsuelo, deberán diseñarse con asesoramiento arqueológico.

d) De acuerdo con las normas de tramitación del Artículo 7.2.5. y en función de los resultados de las actuaciones anteriormente enumeradas, la Administración competente evaluará los mismos y, en su caso, modificará el grado de protección, al margen de las prescripciones oportunas.

4. Tramitación: seguirá lo establecido en el Artículo 7.2.5. de las Normas Generales de Protección.

#### **Artículo 7.2.12. Zonas arqueológicamente nulas**

1. Ámbito: su límite se extiende a las zonas grafiadas como "Zonas Arqueológicamente nulas", "Zonas Parciales Arqueológicamente nulas" y "Zonas Parciales Arqueológicamente nulas (con restos)" en el Plano nº 15 "Protección del Patrimonio Arqueológico Urbano" y a las áreas así identificadas en el Listado de Zonas de Protección Arqueológica que se acompaña al final del presente Capítulo.



2. Usos: Podrán efectuarse cualquier tipo de obras.

### SECCIÓN TERCERA. ORDENANZA REGULADORA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO NO URBANO

#### **Artículo 7.2.13. Prescripciones arqueológicas para todo el ámbito**

Sin perjuicio de la aplicación de la Condiciones Particulares para cada nivel de Protección, serán de aplicación general en el territorio las prescripciones siguientes:

1. Previamente a proceder a la demolición de un inmueble, deberá efectuarse inspección arqueológica en aquellos de antigüedad superior a 100 años, o si se prevé que puedan albergar restos arqueológicos integrados en la estructura del edificio, tanto sobre rasante como en dependencias subterráneas.
2. En cualquier tipo de obra en curso que afecte al subsuelo, el Ayuntamiento podrá ordenar inspecciones arqueológicas durante todo el proceso por indicación de los Servicios Técnicos Municipales.
3. En caso de aparecer restos arqueológicos en el transcurso de cualquier obra, el hallazgo deberá ser puesto en conocimiento de la Administración competente en aplicación del Artículo 44 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y del Artículo 69 de la Ley 3/1999 del Patrimonio Cultural Aragonés.

#### **Artículo 7.2.14. Zonas con Protección Integral**

1. Ámbito: su límite se extiende a las zonas grafiadas como "Nivel I" en el Plano nº 16 "Protección del Patrimonio Arqueológico no Urbano" y a los yacimientos identificados con la protección "Nivel I" en el Listado de Zonas de Protección Arqueológica que se acompaña al final de este Capítulo.
2. Usos:
  - a) No se permiten obras u otros usos que afecten a la conservación del yacimiento y se prohíben todo tipo de vertidos y residuos sobre el mismo.
  - b) En el caso de Proyectos de Interés Público, éstos irán precedidos de un Estudio Inicial de Impacto sobre el yacimiento.
  - c) En caso de Proyectos de Restauración en bienes inmuebles declarados B.I.C., debe contemplarse el asesoramiento arqueológico en su diseño.
  - d) Cualquier intervención estará condicionada a la conservación, protección, consolidación, investigación y puesta en valor de los restos, en función del interés de los mismos.

### 3. Condiciones particulares de protección

- a) En caso de obras que sean compatibles con la conservación del yacimiento o afecten a zonas desconocidas del mismo, deberán efectuarse previamente excavaciones arqueológicas aunque las remociones previstas sean mínimas.
- b) Los restos aparecidos deberán ser evaluados tras la excavación por la Administración competente, determinando su conservación total o parcial "in situ" y en función de ello el estudio de la modificación o anulación del proyecto. En casos excepcionales, y si los restos así lo permiten, podrá considerarse, por causa mayor, su traslado a otro emplazamiento, adecuado a su conservación.
- c) En el caso de los caminos clasificados en este nivel, debe conservarse su trazado, debiendo realizarse un reconocimiento previo del mismo para valorar detalladamente su estado de conservación.

### 4. Tramitación: seguirá lo establecido en el Artículo 7.2.5. de las Normas Generales de Protección.

#### **Artículo 7.2.15. Zonas con Protección Preventiva**

- 1. **Ámbito:** su límite se extiende a las zonas grafiadas como "Nivel II", "Nivel III", "Nivel IV" y "Nivel V" en el Plano nº 16 "Protección del Patrimonio Arqueológico no Urbano" y a los yacimientos identificados con la protección "Nivel II", "Nivel III", "Nivel IV" y "Nivel V" en el Listado de Zonas de Protección Arqueológica que se acompaña al final del presente Capítulo.

### 2. Usos

- a) Se permiten obras u otras actuaciones precedidas de la aplicación de las Condiciones particulares de protección y su evaluación.
- b) Se prohíbe todo tipo de vertidos y residuos sobre el yacimiento.

### 3. Condiciones particulares de protección

- a) En todas las actuaciones que afecten al subsuelo se realizarán previamente las siguientes tareas:
  - En las áreas protegidas con "Nivel II", excavaciones arqueológicas suficientes para recuperar los restos del yacimiento y estudiarlo convenientemente. En el caso de caminos, deberá efectuarse un estudio previo y valoración del mismo.

- En las áreas protegidas con "Nivel III", catas arqueológicas de comprobación, para determinar si existe o se conserva yacimiento en el enclave.
  - En las áreas protegidas con "Nivel IV", se controlarán arqueológicamente las remociones en la zona. Previamente a la realización de cualquier obra los restos se estudiarán documentándolos planimétricamente.
  - En las áreas protegidas con "Nivel V" y, sobre todo en aquellas obras que supongan una intensa remodelación del entorno, se practicarán prospecciones previas íntegras del territorio afectado, incluyendo los tramos de caminos que correspondan a vías tradicionales o antiguas de comunicación que no hayan sido revisadas y otros bienes inmuebles.
- b) De acuerdo con las normas de tramitación del Artículo 7.2.5. y en función de los resultados de las actuaciones anteriormente enumeradas, la Administración competente evaluará los mismos y, en su caso, modificará el grado de protección, al margen de las prescripciones oportunas.
4. Tramitación: seguirá lo establecido en el Artículo 7.2.5. de las Normas Generales de Protección.

**Artículo 7.2.16. Zonas Arqueológicamente nulas**

1. **Ámbito:** su límite se extiende a las zonas grafiadas como "Zonas arqueológicamente nulas" en el Plano nº 16 "Protección del Patrimonio Arqueológico no Urbano" y a las áreas así identificadas en el Listado de Zonas de Protección Arqueológica que se acompaña al final del presente Capítulo.
2. **Usos:** Podrán efectuarse cualquier tipo de obras, al no estar necesitadas de ningún tipo de protección.

**LISTADO DE ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA****PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO URBANO. HUESCA****ZONAS CON PROTECCIÓN INTEGRAL**

| <b>Núm.<br/>Elemento</b> | <b>Denominación</b>                                  | <b>Situación</b>                                                  | <b>Protección</b> |
|--------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1                        | Restos de la Iglesia de Magdalena                    | Calle Pedro IV, 69                                                | Zona A            |
| 2                        | Entorno del Palacio Real y Museo Provincial          | Plaza de la Universidad, 1                                        | Zona A            |
| 3                        | Iglesia del Seminario y muros ciclópeos              | Plaza de la Universidad, 2                                        | Zona A            |
| 4                        | Muros ciclópeos del Colegio Universitario            | Calle Romero                                                      | Zona A            |
| 5                        | Plaza de la Catedral                                 | Plaza de la Catedral                                              | Zona A            |
| 6                        | Manzana de la Catedral                               | Plaza de la Catedral y calles Palacio, Desengaño y Forment        | Zona A            |
| 7                        | Muros ciclópeos de la travesía de la Acacia          | Calle Acacia                                                      | Zona A            |
| 8                        | Muro ibérico                                         | Calle del Desengaño, 21, esquina a calle Doña Petronila           | Zona A            |
| 9                        | Muralla                                              | Calles de Joaquín Costa, Coso Alto, Coso Bajo y Ronda Montearagón | Zona A            |
| 10                       | Necrópolis                                           | Avda. Martínez de Velasco                                         | Zona A            |
| 11                       | Puente de San Miguel                                 | Margen del Isuela junto al puente nuevo e Iglesia de San Miguel   | Zona A            |
| C-14                     | Camino de Huesca a Quicena                           | Empieza en calle San Vicente de Paúl                              | Zona A            |
| C-15                     | Camino de Santa Cruz (Huesca-Montearagón)            | ---                                                               | Zona A            |
| C-16 y 17                | Camino de Huesca a Barluenga y de Huesca a Fornillos | ---                                                               | Zona A            |
| C-24                     | Camino de Huesca a Banastás                          | ---                                                               | Zona A            |

| Núm. Elemento | Denominación                                                           | Situación                          | Protección |
|---------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------|
| C-25 Y 26     | Camino de Huesca a Chimillas y camino viejo de Cillas (Cruz del Palmo) | Empieza en la calle San Miguel     | Zona A     |
| C-27          | Camino de Miquera (Huesca a Huerriós)                                  | Empieza en calle Estrecho Quinto   | Zona A     |
| C-28          | Camino de Huesca a San Jorge                                           | Calle San Jorge                    | Zona A     |
| C-29          | Camino de Huesca a Loreto y Banariés                                   | ---                                | Zona A     |
| C-30          | Camino de Huesca a Cuarte por Loreto                                   | ---                                | Zona A     |
| C-33          | Camino de Huesca a Vicién                                              | ---                                | Zona A     |
| C-35          | Cabañera de Grañén a Huesca                                            | Empieza en calle Doña Sancha       | Zona A     |
| C-36          | Camino de Huesca a La Granja y Monflorite                              | Empieza en Avenida de Los Monegros | Zona A     |
| C-39          | Camino de Huesca a Tierz                                               | Empieza en la Ronda del Isuela     | Zona A     |

## ZONAS CON PROTECCIÓN CAUTELAR

| Núm. Elemento | Denominación                                        | Situación                                                                 | Protección |
|---------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| ---           | Casco antiguo                                       | ---                                                                       | Zona B     |
| ---           | Área de la Diputación Provincial – Plaza de Navarra | Calles Coso Alto, Porches de Galicia, Plaza de Navarra y Pasaje Avellanas | Zona B     |
| 12            | Iglesia de San Miguel                               | Calle de Joaquín Costa, 15                                                | Zona B     |
| 13            | Muros de Isuela                                     | Margen del Isuela junto al puente nuevo                                   | Zona B     |
| 14            | Iglesia de Santa María in Foris                     | Ronda Misericordia, 3                                                     | Zona B     |
| 15            | Ermita y cerro de las Mártires                      | Cuesta de las Mártires                                                    | Zona B     |
| 16            | Iglesia de Santo Domingo                            | Plaza de Santo Domingo                                                    | Zona B     |
| 17            | Iglesia de San Lorenzo                              | Plaza de San Lorenzo                                                      | Zona B     |
| 18            | Convento de Santa Clara                             | Plaza de Santa Clara                                                      | Zona B     |
| 19            | Iglesia de Santa Teresa                             | Plaza de Navarra, 7                                                       | Zona B     |
| 20            | Ermita y Cerro de San Jorge                         | ---                                                                       | Zona B     |
| 21            | Iglesia de las Capuchinas                           | Calle Coso Alto, 61                                                       | Zona B     |

| Núm. Elemento | Denominación                                        | Situación                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Protección |
|---------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| ---           | Área noroeste – oeste                               | Avda. de la Paz, calles Jota Aragonesa, San Jorge, del Parque, Pasaje Avellanas, Coso Alto y Joaquín Costa                                                                                                                                                                                                     | Zona C     |
| ---           | Área sur – sureste                                  | Pza. de Navarra, calles del Parque, Rioja, Baltasar Gracián, Cavia, Cabestany, Pza. Santa Clara, San Lorenzo, Jazmín, Ram, Pza. San Voto, Travesía Ballesteros, J.M. Lacasa, Ramón y Cajal, Coso Bajo y Porches de Galicia                                                                                     | Zona C     |
| ---           | Área noroeste                                       | Ronda Agustinos, Ronda Misericordia, margen dcha. del Isuela, Puente de San Miguel y Ronda Montera Aragón                                                                                                                                                                                                      | Zona C     |
| 22            | Molino de Lacerte                                   | Entre el Isuela y el camino de Chimillas                                                                                                                                                                                                                                                                       | Zona D     |
| ---           | Zona de protección de las zonas protegidas A, B y C | Puente de San Miguel, Camino Cruz del Palmo, Avda. de la Paz, Avda. Juan XXIII, Avda. Martínez de Velasco, calles Algascar, Cavia, Cabestany, Pza. Santa Clara, Camino de Entretapias, calle Ramón J. Sender, Travesía Ballesteros, margen del Isuela, calle Ramón y Cajal e Isuela hasta Puente de San Martín | Zona D     |
| ---           | Área del estadio Padre Querbes                      | Avda. del Santo Cristo de los Milagros, calle Fraga, límite zona deportiva Padre Querbes y límite occidental de la zona urbana                                                                                                                                                                                 | Zona D     |
| ---           | Campo de Fútbol del Alcoraz                         | Camino Cocorón s/n                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Zona D     |
| ---           | Camino de Loreto                                    | Tramo entre Parque Deportivo San Jorge y Club de Tennis Osca                                                                                                                                                                                                                                                   | Zona D     |

| Núm. Elemento | Denominación                                                                                                | Situación                                                                              | Protección    |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ---           | Tramo de la calle Doña Sancha                                                                               | Tramo entre la calle Teruel y 200 m de las calles Monasterio de Sigüenza y Doña Sancha | Zona D        |
| ---           | Zona de Monzú                                                                                               | Calles Joaquín Roig, Gibraltar, Monzú y División                                       | Zona D        |
| ---           | Resto de zona urbana, delimitada en plano, no incluida en anteriores zonas                                  | ---                                                                                    | Zona E        |
| ---           | <u>Restos del antiguo Convento de Capuchinas existentes en la actualmente denominada "Torre Capuchinas"</u> | <u>Frente a la entrada de la Granja de la Diputación, al norte del Isuela</u>          | <u>Zona E</u> |

## ZONAS ARQUEOLÓGICAS NULAS TOTALES

| Núm. Elemento | Denominación                          | Situación                                                                    | Protección |
|---------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1             | ---                                   | Calle Pedro IV, 50 a 60                                                      | ---        |
| 2             | ---                                   | Calle Pedro IV, 2 a 6 c/v a Costanilla del Suspiro, 1 a 5                    | ---        |
| 3             | ---                                   | Calle Pedro IV, 2 c/v a calle Santiago, 2                                    | ---        |
| 4             | ---                                   | Plaza de Lizana, 1 a 3 c/v a calle Pedro IV, 1 y 3                           | ---        |
| 5             | Antiguo solar de las Monjas del Pilar | Plaza de Urriés esquina calles Zarandía y de las Cortes                      | ---        |
| 6             | ---                                   | Calle de las Cortes, 20 c/v a la Plaza de la Catedral                        | ---        |
| 7             | ---                                   | Extremo de la calle Aínsa, calle Luna y calle Sancho Abarca, 18              | ---        |
| 8             | ---                                   | Calle Santiago c/v calle Monsieur Boyrie                                     | ---        |
| 9             | ---                                   | Calle del Desengaño, 68                                                      | ---        |
| 10            | Antiguo solar de El Temple            | Costanilla de Arnedo, 8, calle Santos Justo y Pastor y calle Peligros, 7 y 9 | ---        |

| Núm. Elemento | Denominación                                              | Situación                                           | Protección |
|---------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------|
| 11            | ---                                                       | Plaza de la Moneda, 1 c/v a calle Zalmedina, 7      | ---        |
| 12            | Solar del Antiguo Convento de Santa Rosa                  | Calle Canellas, 6 a 14 y Ronda Montearagón, 10 a 14 | ---        |
| 13            | Palacio de la Diputación Provincial                       | Calle Porches de Galicia, 4                         | ---        |
| 14            | Edificio de Telefónica y Antiguo convento de Santa Teresa | Entre calles Alcoraz y Cabestany                    | ---        |
| 15            | ---                                                       | Calle San Jorge, 4                                  | ---        |
| 16            | ---                                                       | Calle del Padre Huesca, 17                          | ---        |
| 17            | ---                                                       | Plaza Concepción Arenal                             | ---        |

## ZONAS PARCIALES ARQUEOLÓGICAMENTE NULAS

| Núm. Elemento | Denominación                          | Situación                                    | Protección |
|---------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|------------|
| 18            | Dos Torreones de la muralla musulmana | Calle Costa, 28 a 36                         | ---        |
| 19            | Torreón y zapata de la muralla        | Calle Costa, 22 a 26                         | ---        |
| 20            | Torreón en vivienda                   | Calle Costa, 20 c/v Costanilla de Sellán     | ---        |
| 21            | Muralla y Torreón                     | Calle Coso Alto, 56                          | ---        |
| 22            | Muro ibérico                          | Calle del Desengaño c/v Calle Doña Petronila | ---        |
| 23            | Muralla medieval y romana             | Ronda Montearagón, 14                        | ---        |
| 24            | ---                                   | Calle Pedro IV, 79                           | ---        |
| 25            | Espacio del Colegio Universitario     | Entre plaza de la Universidad y calle Romero | ---        |
| 26            | Muralla medieval y romana             | Calle Canellas, 16                           | ---        |



## PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO URBANO. BARRIOS

## ZONAS CON PROTECCIÓN INTEGRAL

| Núm.<br>Elemento  | Denominación                                                                                          | Situación                                            | Protección |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------|
| C-7               | Camino de Apiés a Chibluco por Lienas                                                                 | Noreste de Apiés                                     | Zona A     |
| C-8               | Camino de Apiés a Fornillos                                                                           | Sudeste de Apiés                                     | Zona A     |
| C-18              | Cabañera - camino viejo de Huesca a Apiés                                                             | Coincidente con la carretera                         | Zona A     |
| C-5               | Camino de Apiés a Sabayés                                                                             | Noroeste de Apiés                                    | Zona A     |
| C-4               | Camino de Apiés a Arascués                                                                            | Noroeste de Apiés                                    | Zona A     |
| C-3               | Camino de Apiés a Igríes                                                                              | Noroeste de Apiés                                    | Zona A     |
| C-29              | Camino de Banariés a Loreto y Huesca                                                                  | Este de Banariés                                     | Zona A     |
| C-43              | Camino de Banariés a Huerrios                                                                         | Norte de Banariés, coincidente con la carretera      | Zona A     |
| C-45, C-46 y C-47 | Caminos de Banariés a Lupiñén por Figueruelas, a Lupiñén por Torreseca y a Almudévar, respectivamente | Arranque conjunto al oeste de Banariés               | Zona A     |
| C-27, C-50 y C-41 | Caminos de Huerrios a Huesca (de la Miquera), a Chimillas y a Alerre (o de Cillas), respectivamente   | Arranque conjunto al norte de Huerrios               | Zona A     |
| C-42              | Camino de Huerrios a Lupiñén por Figueruelas                                                          | Noroeste de Huerrios                                 | Zona A     |
| C-43              | Camino de Huerrios a Banariés y Cuarte                                                                | Suroeste de Huerrios                                 | Zona A     |
| C-44              | Camino de Huerrios a Vicién por Loreto y el Píncel                                                    | Coincidente con la carretera al sur de Huerrios      | Zona A     |
| C-59              | Camino de Bellestar a Monflorite                                                                      | Dos ramales al sur y este de Bellestar del Flumen    | Zona A     |
| C-38              | Camino de Bellestar a La Granja y Huesca por Salas                                                    | Sur de Bellestar del Flumen                          | Zona A     |
| C-60              | Camino de Bellestar a Tierz                                                                           | Coincidente con la carretera en Bellestar del Flumen | Zona A     |

| Núm. Elemento     | Denominación                                                            | Situación                                                       | Protección |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|
| C-43              | Camino de Cuarte a Banariés y Huerrios                                  | Coincidente con la carretera al norte de Cuarte                 | Zona A     |
| C-49, C-50 y C-51 | Camino de Cuarte a Torresecas, Orús y Tabernas, respectivamente         | Arranque conjunto al sur de Cuarte                              | Zona A     |
| C-56              | Camino de Tabernas a Albero Bajo, tramo urbano de Buñales               | Ramales al norte y sudeste de Buñales                           | Zona A     |
| C-57              | Camino de Buñales a Sangarrén                                           | Sudoeste de Buñales                                             | Zona A     |
| C-8               | Camino de Apiés a Fornillos                                             | Tramo al noroeste de Fornillos                                  | Zona A     |
| C-11, C-12 y C-13 | Camino de Fornillos a Barluenga, Quicena y Montearagón, respectivamente | Arranque conjunto al sudeste de Fornillos                       | Zona A     |
| C-34              | Camino de Huesca a Tabernas y Sangarrén                                 | Entrada y salida (norte y sur) del camino en Tabernas de Isuela | Zona A     |
| C-51              | Camino de Tabernas a Cuarte por Pebrero                                 | Norte de Tabernas de Isuela                                     | Zona A     |
| C-55              | Camino de Tabernas a Vicién                                             | Noroeste de Tabernas de Isuela                                  | Zona A     |
| C-5               | Camino de Tabernas a Buñales y Albero Bajo.                             | Coincidente con la carretera al este de Tabernas de Isuela      | Zona A     |

## ZONAS CON PROTECCIÓN CAUTELAR

| Núm. Elemento | Denominación                       | Situación                  | Protección |
|---------------|------------------------------------|----------------------------|------------|
| ---           | Iglesia parroquial de San Félix    | Plaza Mayor, 2. Apiés      | Zona B     |
| ---           | Iglesia de San Martín              | Tabernas de Isuela         | Zona B     |
| ---           | Lagar                              | Calle de la Iglesia. Apiés | Zona D     |
| ---           | Iglesia de San Esteban             | Bellestar del Flumen       | Zona D     |
| ---           | Iglesia de Santa Ana               | Buñales                    | Zona D     |
| ---           | Iglesia parroquial de la Natividad | Cuarte                     | Zona D     |
| ---           | Iglesia de Santa Águeda            | Fornillos                  | Zona D     |
| ---           | Resto del área urbana              | Apiés                      | Zona E     |
| ---           | Resto del área urbana              | Banariés                   | Zona E     |
| ---           | Resto del área urbana              | Bellestar del Flumen       | Zona E     |
| ---           | Resto del área urbana              | Buñales                    | Zona E     |
| ---           | Resto del área urbana              | Cuarte                     | Zona E     |

| Núm.<br>Elemento | Denominación          | Situación          | Protección |
|------------------|-----------------------|--------------------|------------|
| ---              | Resto del área urbana | Fornillos          | Zona E     |
| ---              | Resto del área urbana | Huerrios           | Zona E     |
| ---              | Resto del área urbana | Tabernas de Isuela | Zona E     |

## PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO NO URBANO

## ZONAS CON PROTECCIÓN INTEGRAL

| Núm.<br>Elemento | Denominación                                                       | Situación             | Protección |
|------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|
| 3 / C-6          | Calzada y camino de Barangol<br>(Apiés – Santa Eulalia de la Peña) | Apiés                 | Nivel I    |
| 4                | Puente del Baranco de Lienas                                       | Apiés                 | Nivel I    |
| 14               | Fuente del Barranco de Lienas                                      | Apiés                 | Nivel I    |
| 17               | Cruz del término                                                   | Apiés                 | Nivel I    |
| 21               | Bajo Cuesta                                                        | Apiés                 | Nivel I    |
| C-16 / 28        | Calzada y camino de Huesca a<br>Barluenga                          | Huesca                | Nivel I    |
| 30               | Puente de Fornillos                                                | Fornillos – Barluenga | Nivel I    |
| 33               | Barranco del Hondo I                                               | Fornillos             | Nivel I    |
| 40               | Ermita de Jara                                                     | Huesca                | Nivel I    |
| 43               | Ermita de Cillas                                                   | Huesca                | Nivel I    |
| 45               | Ermita de Loreto                                                   | Huesca                | Nivel I    |
| 60               | Torre Lierta                                                       | Cuarte                | Nivel I    |
| 62               | Orús II                                                            | Cuarte                | Nivel I    |
| 65               | Presa del Barranco de San Jorge                                    | Cuarte                | Nivel I    |
| 66               | Barranco de San Jorge II                                           | Cuarte                | Nivel I    |
| 67               | Barranco de San Jorge III                                          | Cuarte                | Nivel I    |
| C-31 / 68        | Camino viejo de San Jorge – vía<br>romana                          | Huesca – Cuarte       | Nivel I    |
| 79               | Torre del Pincel                                                   | Huesca                | Nivel I    |
| 80               | Ermita de Salas                                                    | Huesca                | Nivel I    |
| 81               | Puente de la Granja                                                | Huesca                | Nivel I    |
| C-10             | Camino viejo de Fornillos                                          | Fornillos             | Nivel I    |
| C-13             | Camino de Fornillos a Montearagón                                  | Fornillos             | Nivel I    |
| C-14             | Camino de Huesca a Quicena                                         | Huesca                | Nivel I    |
| C-15             | Camino de Santa Cruz                                               | Huesca - Montearagón  | Nivel I    |
| C-17             | Camino de Huesca a Fornillos                                       | Huesca – Fornillos    | Nivel I    |
| C-18             | Cabañera y camino viejo de Huesca<br>a Apiés                       | Huesca – Apiés        | Nivel I    |

| Núm. Elemento | Denominación                                                                                        | Situación                     | Protección |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|
| C-19          | Cabañera de Huesca                                                                                  | Huesca                        | Nivel I    |
| C-21          | Camino de Huesca a Yéqueda                                                                          | Huesca                        | Nivel I    |
| C-22          | Camino de la Ermita de Santa Lucía a la de Jara                                                     | Huesca                        | Nivel I    |
| C-26          | Camino viejo de Cillas                                                                              | Huesca                        | Nivel I    |
| C-27          | Camino de Miquera                                                                                   | Huesca – Huerrios             | Nivel I    |
| C-28          | Camino de Huesca a San Jorge                                                                        | Huesca                        | Nivel I    |
| C-30          | Camino de Huesca a Cuarte (camino de las Fuentes) por Loreto                                        | Huesca – Cuarte               | Nivel I    |
| C-32          | Camino viejo de Tardienta a Huesca                                                                  | ---                           | Nivel I    |
| C-33          | Camino de Huesca a Vicién                                                                           | Huesca                        | Nivel I    |
| C-35          | Cabañera Real de Grañén a Huesca                                                                    | Huesca                        | Nivel I    |
| C-37          | Camino de Huesca a Lérida, por Salas (camino de las Cruces), y Bellestar (vía romana Osca – Ilerda) | Huesca – Bellestar del Flumen | Nivel I    |
| C-38          | Camino de Huesca a la Ermita de Salas, La Granja y Bellestar                                        | Huesca                        | Nivel I    |
| C-48          | Camino cabuñera de Almudévar                                                                        | ---                           | Nivel I    |
| C-50          | Camino de Orús a Cuarte                                                                             | Cuarte - Orús                 | Nivel I    |

## ZONAS CON PROTECCIÓN PREVENTIVA

| Núm. Elemento | Denominación           | Situación | Protección |
|---------------|------------------------|-----------|------------|
| 1             | Barangol I             | Apiés     | Nivel II   |
| 5             | La Plana I             | Apiés     | Nivel II   |
| 6             | La Plana II            | Apiés     | Nivel II   |
| 7             | La Plana III           | Apiés     | Nivel II   |
| 8             | Cabillas               | Apiés     | Nivel II   |
| 9             | Lienas I               | Apiés     | Nivel II   |
| 10            | Lienas II              | Apiés     | Nivel II   |
| 11            | Lienas III             | Apiés     | Nivel II   |
| 12            | Despoblado de Lienas   | Apiés     | Nivel II   |
| 15            | Lienas IV – La Tejería | Apiés     | Nivel II   |
| 22            | San Juan               | Huesca    | Nivel II   |

| Núm.<br>Elemento | Denominación                                                       | Situación            | Protección |
|------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| 23               | Fornillos I                                                        | Fornillos            | Nivel II   |
| 24               | Fornillos II                                                       | Fornillos            | Nivel II   |
| 25               | Fornillos III                                                      | Fornillos            | Nivel II   |
| 31               | Tozal de la Fuente I                                               | Fornillos            | Nivel II   |
| 32               | Tozal de la Fuente II                                              | Fornillos            | Nivel II   |
| 34               | Barranco del Hondo II                                              | Fornillos            | Nivel II   |
| 35               | Piarruego                                                          | Fornillos            | Nivel II   |
| 36               | Campo de Tiro de Fornillos I                                       | Huesca               | Nivel II   |
| 37               | Campo de Tiro de Fornillos II                                      | Huesca               | Nivel II   |
| 39               | Castillo de Manjarrés                                              | Huesca               | Nivel II   |
| 52               | Barranco de Valdraba I                                             | Cuarte               | Nivel II   |
| 54               | Barranco de Valdraba II                                            | Banariés             | Nivel II   |
| 55               | La Pedrera                                                         | Cuarte               | Nivel II   |
| 56               | La Figueraza I                                                     | Cuarte               | Nivel II   |
| 59               | La Figueraza IV                                                    | Cuarte               | Nivel II   |
| 64               | Barranco de San Jorge I                                            | Cuarte               | Nivel II   |
| 73               | Carrascal de Pebreda                                               | Huesca               | Nivel II   |
| 74               | Pantano de Valdraba I                                              | Huesca               | Nivel II   |
| 75               | Pantano de Valdraba II                                             | Huesca               | Nivel II   |
| 77               | Tozal de Píncel I                                                  | Huesca               | Nivel II   |
| 78               | Tozal del Píncel II                                                | Huesca               | Nivel II   |
| 83               | El Tozal                                                           | Bellestar del Flumen | Nivel II   |
| 84               | Camino del Cementerio I                                            | Bellestar del Flumen | Nivel II   |
| C-1              | Camino de Arascués a Huesca                                        | Apiés                | Nivel II   |
| C-2              | Camino de Apiés a Igríes por la Ermita de la Purísima              | Apiés                | Nivel II   |
| C-3              | Camino de Apiés a Igríes                                           | Apiés                | Nivel II   |
| C-4              | Camino de Apiés a Arascués                                         | Apiés                | Nivel II   |
| C-5              | Camino de Apiés a Sabayés                                          | Apiés                | Nivel II   |
| C-7              | Camino de Apiés a Chibluco                                         | Apiés                | Nivel II   |
| C-8              | Camino de Apiés a Fornillos                                        | Apiés – Fornillos    | Nivel II   |
| C-9              | Camino de Apiés a la vía de Barluenga a través del Valle de Solana | Fornillos            | Nivel II   |
| C-11             | Camino de Fornillos a Barluenga                                    | Fornillos            | Nivel II   |

| Núm.<br>Elemento | Denominación                                                  | Situación                   | Protección |
|------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| C-12             | Camino de Fornillos a Quicena                                 | Fornillos                   | Nivel II   |
| C-20             | Camino de Huesca a la Ermita de Jara                          | Huesca                      | Nivel II   |
| C-23             | Camino viejo de Igríes                                        | ---                         | Nivel II   |
| C-24             | Camino de Huesca a Banastás                                   | Huesca                      | Nivel II   |
| C-25             | Camino de Huesca a Chimillas y Molino de Cortés               | Huesca                      | Nivel II   |
| C-29             | Camino de Huesca a Loreto y Banariés                          | Huesca – Banariés           | Nivel II   |
| C-34             | Camino de Huesca a Tabernas de Isuela y Sangarrén             | Huesca – Tabernas de Isuela | Nivel II   |
| C-36             | Camino de Huesca a La Granja y Monflorite                     | ---                         | Nivel II   |
| C-39             | Camino de Huesca a Tierz y al Molino Bajo                     | Huesca                      | Nivel II   |
| C-40             | Camino de Huerrios a Chimillas                                | Huerrios                    | Nivel II   |
| C-41             | Camino de Huerrios a Alerre                                   | Huerrios                    | Nivel II   |
| C-42             | Camino de Huerrios a Lupiñén por Figueruelas                  | Huerrios                    | Nivel II   |
| C-43             | Camino de Huerrios a Banariés y Cuarte                        | Huerrios – Banariés         | Nivel II   |
| C-44             | Camino de Huerrios a Vicién por Loreto y el camino del Píncel | Huerrios                    | Nivel II   |
| C-45             | Camino de Banariés a Lupiñén por Figueruelas                  | Banariés                    | Nivel II   |
| C-46             | Camino de Banariés a Lupiñén                                  | Banariés                    | Nivel II   |
| C-47             | Camino de Banariés a Almudévar                                | Banariés                    | Nivel II   |
| C-49             | Camino de Cuarte a Torresecas                                 | Cuarte                      | Nivel II   |
| C-51             | Camino de Cuarte a Tabernas por Pebrero                       | Cuarte                      | Nivel II   |
| C-52             | Camino de San Luis Bajo a Vicién                              | ---                         | Nivel II   |
| C-53             | Camino del Castillo Alto de San Juan a Vicién                 | ---                         | Nivel II   |
| C-54             | Camino del Castillo Bajo de San Juan a Vicién                 | ---                         | Nivel II   |

| Núm.<br>Elemento | Denominación                                  | Situación                    | Protección |
|------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|------------|
| C-55             | Camino de Tabernas a Vicién                   | Tabernas de Isuela           | Nivel II   |
| C-56             | Camino de Tabernes a Buñales y<br>Albero Bajo | Tabernas de Isuela – Buñales | Nivel II   |
| C-57             | Camino de Buñales a Sangarrén                 | Buñales                      | Nivel II   |
| C-58             | Camino de La Granja a Pompenillo              | ---                          | Nivel II   |
| C-59             | Camino de Bellestar a Monflorite              | Bellestar del Flumen         | Nivel II   |
| C-60             | Camino de Bellestar a Tierz                   | Bellestar del Flumen         | Nivel II   |
| 2                | Barangol II                                   | Apiés                        | Nivel III  |
| 19               | La Costera I                                  | Apiés                        | Nivel III  |
| 20               | La Costera II                                 | Apiés                        | Nivel III  |
| 26               | Canteras de Fornillos                         | Fornillos                    | Nivel III  |
| 27               | Garrós                                        | Fornillos                    | Nivel III  |
| 29               | Tozal de Martirablazos                        | Fornillos                    | Nivel III  |
| 38               | Campo de Tiro de Fornillos III                | Huesca                       | Nivel III  |
| 41               | La Loma Verde                                 | Huesca                       | Nivel III  |
| 42               | Ermita de Santa Lucía                         | Huesca                       | Nivel III  |
| 47               | Cementerio II                                 | Huesca                       | Nivel III  |
| 48               | Cementerio III                                | Huesca                       | Nivel III  |
| 49               | Cementerio I                                  | Huesca                       | Nivel III  |
| 50               | Circunvalación Oeste                          | Huesca                       | Nivel III  |
| 57               | La Figueraza II                               | Cuarte                       | Nivel III  |
| 58               | La Figueraza III                              | Cuarte                       | Nivel III  |
| 63               | Orús III                                      | Cuarte                       | Nivel III  |
| 70               | Sierra de la Galocha                          | ---                          | Nivel III  |
| 13               | Presa del Barranco de Lienas                  | Apiés                        | Nivel IV   |
| 16               | Apiés I                                       | Apiés                        | Nivel IV   |
| 18               | Ermita de la Purísima                         | Apiés                        | Nivel IV   |
| ---              | Tramo en torno a la Ermita de Cillas          | Huesca                       | Nivel IV   |
| 44               | Ermita de los Dolores                         | Huerrios                     | Nivel IV   |
| 46               | Alberca de Loreto                             | Huesca                       | Nivel IV   |
| 53               | Barranco de Valdraba III                      | Cuarte                       | Nivel IV   |
| 61               | Orús I                                        | Cuarte                       | Nivel IV   |
| 69               | Ermita de San Luis Bajo                       | Huesca                       | Nivel IV   |
| 71               | Bolsa del Castillo Bajo de San Juan           | Huesca                       | Nivel IV   |
| 72               | Iglesia del Castillo Bajo de San Juan         | Huesca                       | Nivel IV   |



| Núm.<br>Elemento | Denominación                        | Situación            | Protección |
|------------------|-------------------------------------|----------------------|------------|
| 76               | Ermita de Santa Quiteria            | Tabernas de Isuela   | Nivel IV   |
| ---              | Tramo en torno a la Ermita de Salas | Huesca               | Nivel IV   |
| 82               | Ermita de la Virgen                 | Huesca               | Nivel IV   |
| 85               | Ciquilines I                        | Bellestar del Flumen | Nivel IV   |
| 87               | Molino de Cortés                    | Huesca               | Nivel IV   |
| 88               | Molino Bajo o Viejo                 | ---                  | Nivel IV   |
| 89               | Tejar de Lacertre                   | Huesca               | Nivel IV   |
| 86               | Molino de Morana                    | Huesca               | Nivel V    |
| 90               | Tejar de La Granja                  | Huesca               | Nivel V    |

## ZONAS ARQUEOLÓGICAMENTE NULAS

| Núm.<br>Elemento | Denominación                                | Situación          | Protección |
|------------------|---------------------------------------------|--------------------|------------|
| I                | Extremo norte                               | Apiés              | ---        |
| II               | Extremo noroeste                            | Apiés              | ---        |
| III              | Barranco Clavero                            | Apiés              | ---        |
| IV               | Entorno del Flumen                          | Apiés              | ---        |
| V                | Las Costeras                                | Apiés              | ---        |
| VI               | Zona de Barranco del Diablo                 | Huesca             | ---        |
| VII              | Km 4 de la carretera de Apiés               | Huesca             | ---        |
| VIII             | Km 3,5 de la carretera de Apiés             | Huesca             | ---        |
| IX               | Zona de Garrós – Martirablazos              | Fornillos – Huesca | ---        |
| X                | Valle de la Solana – Barranco de Hondo      | Fornillos          | ---        |
| XI               | Zona de Piarruego                           | Fornillos          | ---        |
| XII              | Zona de Barranco de Manjarrón               | Huesca             | ---        |
| XIII             | Zona del Psiquiátrico Provincial            | Huesca             | ---        |
| XIV              | Zona de la Variante de Circunvalación Oeste | Huesca             | ---        |
| XV               | Zona del Arroyo de Chapazal                 | Cuarte             | ---        |
| XVI              | Zona norte del Barranco de Valdraba         | Cuarte – Banariés  | ---        |
| XVII             | Zona del Castillo Alto de San Juan          | Huesca             | ---        |
| XVIII            | Zona de la Galocha                          | Huesca             | ---        |

| Núm.<br>Elemento | Denominación                              | Situación            | Protección |
|------------------|-------------------------------------------|----------------------|------------|
| XIX              | Zona de la Torre de Pérez                 | Huesca               | ---        |
| XX               | Zona oriental del Pantano de<br>Valdraba  | Huesca               | ---        |
| XXI              | Zona noroeste del Plantano de<br>Valdraba | Huesca               | ---        |
| XXII             | Zona del Castillo de Colchoné             | Huesca               | ---        |
| XXIII            | Zona de la Ermita de Santa Quiteria       | ---                  | ---        |
| XXIV             | Zona de Bellestar del Flumen              | Bellestar del Flumen | ---        |

## **CAPÍTULO 7.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO**

### **Artículo 7.3.1. Identificación**

Se encuentran afectados por Normativa de Protección del presente Catálogo los edificios que, con independencia de su actual estado de conservación y grado de alteración respecto a sus características originarias, presentan valores arquitectónicos, tipológicos, constructivos o ambientales, o poseen una capacidad de evocación de formas culturales y medios de vida del pasado histórico, que justifican su conservación y adecuación, desde unos criterios de salvaguardia y recuperación del patrimonio arquitectónico e histórico.

Según lo previsto en el artículo 44 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, el presente Catálogo podrá ser complementado con fichas individualizadas de cada uno de los edificios, una vez se haya determinado reglamentariamente el contenido de las mismas.

### **Artículo 7.3.2. Instrumentos de protección**

1. El Catálogo de Edificios Protegidos, que se constituye en el principal instrumento de protección individualizada del patrimonio histórico edificado.
2. Los Planes Especiales de protección sobre ámbitos urbanos o conjuntos de edificaciones que el Plan General incorpora y los que se puedan redactar.
3. La normativa general contenida en el presente documento de Plan General y la de carácter particular que determinen los Planes Especiales.

### **Artículo 7.3.3. Régimen de aplicación**

1. Los elementos que tengan declaración o estén incoados como Bien de Interés Cultural, así como sus entornos de protección, se regularán por lo determinado en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y sus desarrollos posteriores. Estos elementos y los declarados como Bien Catalogado y, en su caso, Bien Inventariado, se registrarán, así mismo, por la Ley 3/1999 del Patrimonio Cultural Aragonés.
2. En lo referente al régimen de prevalencia de la normas de aplicación sobre un elemento protegido se estará a lo siguiente:
  - a) Cuando la edificación catalogada se incluya en el ámbito de un Plan Especial de Protección incorporado por el Plan General, le será de aplicación la presente Normativa de Protección

de Patrimonio histórico-arquitectónico y, complementariamente, las determinaciones del Plan Especial en lo que no contradigan a la presente normativa del Plan General.

- b) Cuando el elemento catalogado no se incluya en el ámbito de ningún planeamiento incorporado que cuente con normativa de Protección, y esté afectado por la regulación de la Norma Zonal que le corresponda, le será de aplicación la presente Normativa de Protección de Patrimonio histórico-arquitectónico, en lo tocante al régimen de actuaciones y usos permitidos, y las regulaciones de su Norma Zonal serán de aplicación subsidiaria en lo que no contradigan a la anterior normativa.

#### **Artículo 7.3.4. Grados de Protección**

Las edificaciones que forman parte de este Catálogo se clasifican en diferentes grupos, con el fin de determinar los tipos de actuaciones autorizadas y prohibidas en cada caso.

Las edificaciones afectadas por Normativa de Protección se clasifican en los siguientes grados:

- Grado P1. Edificios de excepcionales valores arquitectónicos, históricos y culturales, con carácter monumental.
- Grado P2. Edificios de elevados valores arquitectónicos, históricos o culturales, en su configuración exterior e interior.
- Grado P3. Edificios con valores arquitectónicos o históricos en su configuración exterior, con tipología y conformación interior adecuada, pero sin valores que requieran su protección integral interna.
- Grado P4. Edificios con configuración exterior de interés en el ambiente histórico, y conformación interior sin valor o con tipología inadecuada, o en estado de extremo deterioro estructural.

#### **Artículo 7.3.5. Tipos de Actuaciones**

Con el fin de determinar los contenidos generales de las actuaciones autorizadas y excluidas por la Normativa de Protección, según la calificación de los edificios, y de acuerdo con las características específicas de los mismos, se definen a continuación los siguientes tipos de actuaciones:

## 1. Actuaciones Generales

Se entienden como actuaciones generales las que afecten a la totalidad de un edificio o, como mínimo, a sus elementos comunes e instalaciones generales, diferenciándose varias modalidades, según sus contenidos:

- a) Actuaciones de Restauración.
- b) Actuaciones de Rehabilitación.
- c) Actuaciones de Reestructuración Interior, distinguiéndose tres grados:
  - c.1) parcial.
  - c.2) mayoritaria.
  - c.3) total.

- d) Actuaciones de Adición de Plantas

## 2. Actuaciones Parciales

Comprenden diferentes modalidades de obras que afectan únicamente a determinados elementos comunes o instalaciones generales, o a elementos privativos de pisos, locales y otras partes de los edificios, y que se realizan independientemente, no incluidas en Actuaciones Generales.

Se establecen los siguientes conceptos:

- a) Obras de Mantenimiento, Reparación o Consolidación de los Edificios.
- b) Actuaciones de Adecuación Arquitectónica de Fachadas y Elementos Exteriores de Edificios.
- c) Obras de Acondicionamiento de Pisos, Locales o Espacios Libres de los Edificios.

## 3. Actuaciones generales de los edificios existentes

### 3.1. Actuaciones de restauración

- a) Se entiende por restauración la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.
- b) La ejecución de actuaciones de restauración se justificará sólo cuando el edificio conserve mayoritariamente su conformación originaria, con independencia de su estado de conservación.

- b.1) Cuando hayan desaparecido partes originarias del edificio o elementos particulares del mismo, se admitirá su restitución, siempre que se cuente con suficiente información sobre sus características originarias y las obras se ejecuten en conformidad con sus materiales y acabados.

En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter mimético, y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

- c) En cuanto en el edificio se incluyan partes procedentes de diferentes épocas históricas deberá analizarse la coherencia de los diversos elementos con la edificación originaria y el valor arquitectónico u ornamental autónomo de dichos elementos. Se evaluará críticamente el método de intervención, que podrá suponer:

- c.1) La conservación total o parcial de esta estratificación de elementos.

- c.2) La supresión de los mismos, restituyendo la conformación tipológica y arquitectónica originaria, o configurando una solución de nuevo diseño acorde con la misma, valorando la concepción espacial y los elementos arquitectónicos y constructivos originarios.

- d) Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional de instalaciones, o accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a Normativa Técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y valores arquitectónicos.

Se admiten en cualquier caso modificaciones de tabiquería, procurando que los elementos de partición, incluso aunque se encuentren formados por mamparas, se dispongan según la estructura tipológica del edificio.

### 3.2 Actuaciones de rehabilitación

- a) Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales o su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.

- b) Las actuaciones de rehabilitación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica, como núcleos de escalera, patios, división de plantas y otros.
- c) En los edificios afectados por Normativa de Protección, las actuaciones de rehabilitación conllevarán necesariamente las obras requeridas para la conservación, valoración o, en su caso, recuperación de las características arquitectónicas y formales de fachadas y elementos exteriores, así como de los elementos interiores de interés, como portales y escaleras, con la consiguiente supresión de elementos disconformes.
- d) En el caso de edificios destinados a usos residenciales, deberán alcanzarse las condiciones definidas para el uso Residencial en el Capítulo 4.2 y las Condiciones de Habitabilidad especificadas en el Capítulo 6.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### 3.3. Actuaciones de reestructuración interior

- a) Se considerarán actuaciones de reestructuración las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.
- b) Las actuaciones de reestructuración no podrán, por tanto, suponer un incremento de volumen y altura del edificio, y deberán implicar la conservación, al menos, de las fachadas exteriores. (.....). En su caso y por razones de su interés arquitectónico o cultural, el Ayuntamiento podrá adoptar en cada caso medidas en orden a la conservación de las fachadas interiores y de cualesquiera otros elementos del edificio, previo informe técnico razonado.

Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.

- c) Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones, se distinguen tres grados en las actuaciones de reestructuración:

- c.1) Parcial: Cuando la superficie en planta afectada por sustitución y reestructuración supone menos del 25% de la superficie total, y no se modifica la composición tipológica originaria.
- c.2) Mayoritaria: Cuando la superficie en planta afectada por sustitución y reestructuración supone entre el 25% y el 75% de la superficie total.
- c.3) Total: Si supone el vaciado interior de más del 75% de la superficie total.

Sólo podrá procederse a la reestructuración interior total de un edificio cuando este tipo de actuación se encuentre autorizada con carácter general por su calificación específica, y se cumplan, además, las dos condiciones siguientes:

- Que la obra se encuentre justificada por la imposibilidad de alcanzar unas adecuadas condiciones de uso manteniendo su estructura y organización interior actuales.
  - Que el edificio presente daños no reparables por medios técnicos normales, o los costes de reparación sean superiores al 50% de su valor actual.
- d) Asimismo, en todos los edificios las obras de reestructuración supondrán la supresión de los elementos disconformes exteriores que fueran señalados expresamente por el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales. En los casos pertinentes, tal supresión conllevará su adecuación o sustitución por elementos conformes con la configuración arquitectónica del edificio o el entorno urbano.
- e) En caso de edificios de vivienda, cuando se trate de actuaciones de reestructuración interior, deberán suponer la consecución de las condiciones definidas para el Uso Residencial en el Capítulo 4.2 y las Condiciones de Habitabilidad especificadas en el Capítulo 6.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### 3.4. Actuaciones de adición

- a) Se consideran actuaciones de adición las que tienen por objeto la ampliación de un edificio existente, mediante el incremento de plantas, sin modificar sus alineaciones y manteniendo sus planos de fachada.
- b) En edificios afectados por Normativa de Protección la adición de nuevas plantas se efectuará con criterios de integración compositiva y coherencia formal con la fachada actual, si bien no se exigirán soluciones estrictamente repetitivas y miméticas, salvo cuando así se determine específicamente.



#### **4. Actuaciones Parciales**

##### **4.1. Obras de mantenimiento, reparación o consolidación de los edificios**

Se consideran obras parciales de mantenimiento, reparación o consolidación de los edificios afectados por la Normativa de Protección las que afectando a parte de los mismos y no estando incluidas en las actuaciones generales tienen por objeto mantener las condiciones de ornato e higiene del edificio o afianzar o reforzar puntualmente elementos estructurales, manteniendo los elementos arquitectónicos estructurales y de organización del espacio interior.

##### **4.2. Obras de conservación, reparación o adecuación de fachadas**

- a) Las obras de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores de edificios afectados por Normativa de Protección tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto de la fachada y elementos exteriores.
- b) Las Actuaciones Generales de rehabilitación y reestructuración conllevarán siempre obras de adecuación total de fachadas y elementos exteriores.

##### **4.3. Obras parciales de rehabilitación de pisos y locales**

- a) Se consideran obras de rehabilitación de pisos destinados a vivienda o de locales dedicados a otros usos las que afecten exclusivamente a elementos privativos de los mismos, con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad y uso, promoviéndose de forma independiente e individualizada.
- b) Sólo se autorizarán si el edificio presenta las condiciones mínimas de seguridad estructural y constructiva, saneamiento y estanqueidad frente a la lluvia, o si se promueven simultáneamente obras dirigidas a la consecución de esas condiciones.

#### **Artículo 7.3.6. Condiciones de los Usos**

1. Serán admisibles en los edificios catalogados los contemplados como compatibles por la norma zonal de aplicación. En cualquier caso, su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el grado de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido; el incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate.

2. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.
3. Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios de estos grados de protección, no podrán cambiar de actividad ni categoría, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación y las obras necesarias para su transformación estén contempladas entre las autorizadas para el grado de protección.
4. Los edificios catalogados en el grado P1 no podrán modificar su uso –salvo que pretenda recuperarse el original-, si no es mediante la tramitación de un Plan Especial, en el que se acredite la adecuación del nuevo uso al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico - artísticos y, en general, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el punto a). Igual condición se aplicará para los edificios de grado de P2, cuando el cambio de uso propuesto afecte a más del 50% de la superficie edificada. Mediante este plan podrá autorizarse la implantación de usos no contemplados en la norma zonal, siempre que supongan una mejor salvaguardia de los valores del edificio y quede debidamente acreditado que no suponen un impacto negativo para el ambiente urbano ni se empeoran las condiciones de habitabilidad del entorno.

#### **Artículo 7.3.7. Condiciones Particulares por Nivel de Protección**

##### **1. Grado P1. Protección integral del conjunto del edificio**

###### **1.1. Aplicación de la calificación**

Este grado de protección se aplica a los edificios de excepcional calidad arquitectónica y valor histórico, y cultural, con carácter monumental.

No se incluyen en este grado de protección los edificios que, poseyendo originariamente esos valores, hayan sufrido transformaciones de gran entidad y de incidencia irreversible en su organización interior, incongruentes con su conformación y carentes de calidad arquitectónica.

Las condiciones de protección del grado P1 se extienden a aquellos elementos así identificados en los planos nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", escala 1/1.000, nº 7 "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Catálogo de Bienes Protegidos", escala 1/1.000 y nº 8 "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Catálogo de Bienes Protegidos", escala 1/10.000. Igualmente, se identifican con el tipo de protección "P1" en el

listado de Elementos y Edificios Protegidos que se incorpora al final de este capítulo y en el documento de Catálogo de Bienes Protegidos.

1.2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Restauración y Rehabilitación, respetuosas con los valores arquitectónicos a preservar.

1.3. Actuaciones autorizables en circunstancias particulares

Reestructuración parcial, cuando se justifique debidamente, y no se afecten los elementos y características tipológicas que motivaron la catalogación del bien.

1.4. Tipos de actuaciones generales excluidas

Reestructuración interior mayoritaria o total, Ampliación, Demolición y Sustitución.

1.5. Informe de órganos competentes

En los edificios incluidos en este Grado de Protección, declarados Bienes de Interés Cultural, Bienes Catalogados o, en su caso, Bienes Inventariados, así como los situados en sus correspondientes entornos declarados, todas las actuaciones deberán someterse a aprobación del órgano autonómico competente.

1.6. Obras particulares autorizadas

Se autorizan, con independencia de otras actuaciones generales, obras de reparación, conservación y consolidación así como obras tendentes al cumplimiento de la Normativa de Protección de Incendios, normas técnicas sobre ascensores o instalación eléctrica, y obras similares, requeridas para la funcionalidad de las instalaciones. Las obras de reparación, conservación y consolidación deberán adecuarse a los valores arquitectónicos del edificio.

1.7. Condiciones de los usos

La inclusión de un edificio en el Grado P1 supone el mantenimiento de los usos existentes.

Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones, debiendo cumplirse lo especificado en el punto 6 apartado d, además de las condiciones que se determinan en el Título IV de las Normas del Plan General:

- a) Toda clase de usos privados cuando se trate de transformarlos en usos públicos o privados dotacionales.

- b) Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.
- c) Usos públicos no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales.

## 2. Grado P2. Protección del conjunto del edificio

### 2.1. Aplicación de la calificación

Se aplica este grado de protección a los edificios que, sin presentar un carácter monumental, poseen una elevada calidad en su conformación arquitectónica global, y un relevante interés en la historia urbana de la ciudad, destacando singularmente en el ámbito del Plan.

Se incluyen asimismo en este grado los edificios que presentaron originariamente una excepcional calidad, pero que sufrieron posteriormente alteraciones -como reestructuraciones interiores mayoritarias o totales- incongruentes con su conformación arquitectónica y carentes de calidad formal.

Las condiciones de protección del grado P2 se extienden a aquellos elementos así identificados en los planos nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", escala 1/1.000, nº 7 "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Catálogo de Bienes Protegidos", escala 1/1.000 y nº 8 "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Catálogo de Bienes Protegidos", escala 1/10.000. Igualmente, se identifican con el tipo de protección "P2" en el listado de Elementos y Edificios Protegidos que se incorpora al final de este capítulo y en el documento de Catálogo de Bienes Protegidos.

### 2.2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Restauración y Rehabilitación, respetuosas con los valores arquitectónicos a preservar.

### 2.3. Actuaciones generales autorizadas en circunstancias particulares

Reestructuración interior parcial, cuando se justifique debidamente y siempre en coherencia formal con el edificio originario pero con clara diferenciación arquitectónica respecto al mismo.

También podrán efectuarse obras de reestructuración interior mayoritaria o total, con los criterios mencionados, si se justificara que la organización interior se encuentra en deterioro

estructural extremo, y/o careciese de interés por haber sufrido transformaciones incongruentes.

#### 2.4. Tipos de actuaciones generales excluidas

Reestructuración mayoritaria o total salvo en el supuesto anterior; Ampliación, Demolición y Sustitución.

#### 2.5. Informe de órganos competentes

En los edificios incluidos en este Grado de Protección, declarados Bienes de Interés Cultural, Bienes Catalogados o, en su caso, Bienes Inventariados, así como los situados en sus correspondientes entornos declarados, todas las actuaciones deberán someterse a aprobación del órgano autonómico competente.

#### 2.6. Obras particulares autorizadas

Se aplicará lo dispuesto en el punto 7.3.7.1, apartado 6.

#### 2.7. Condiciones de los usos

La inclusión de un edificio en el Grado P2 supone el mantenimiento de los usos existentes.

Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones, debiendo cumplirse lo especificado en el punto 6 apartado d, además de las condiciones que se determinan en el Título IV de las Normas del Plan General:

- a) Toda clase de usos privados cuando se trate de transformarlos en usos públicos o privados dotacionales.
- b) Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.
- c) Usos públicos no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales.

### 3. Grado P3. Protección de su configuración exterior y de su estructura tipológica interior

#### 3.1. Aplicación de la calificación

Se incluyen en este grado de protección los edificios con considerables valores arquitectónicos o históricos en su configuración exterior, y que poseen una tipología y

composición arquitectónica interior adecuada, o fácilmente adaptable a nuevos usos urbanísticamente convenientes, pero sin llegar a poseer en esta organización interior valores suficientes para justificar su protección integral.

Las condiciones de protección del grado P3 se extienden a aquellos elementos así identificados en los planos nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", escala 1/1.000, nº 7 "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Catálogo de Bienes Protegidos", escala 1/1.000 y nº 8 "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Catálogo de Bienes Protegidos", escala 1/10.000. Igualmente, se identifican con el tipo de protección "P3" en el listado de Elementos y Edificios Protegidos que se incorpora al final de este capítulo y en el documento de Catálogo de Bienes Protegidos.

### 3.2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Restauración, Rehabilitación y Reestructuración interior parcial.

### 3.3. Actuaciones generales autorizadas en circunstancias particulares

Reestructuración interior mayoritaria o incluso total, si se justificara el extremo deterioro estructural interior o su precariedad constructiva.

El Ayuntamiento, previo informe del Arquitecto Municipal, podrá aplicar en estos casos Normas Particularizadas, para el mantenimiento de su esquema tipológico, o la conservación de portales o escaleras de interés, o para su reproducción o reconfiguración siguiendo su organización arquitectónica originaria.

Podrán también autorizarse en casos de extremo deterioro de muros exteriores, su demolición y reconstrucción, en las condiciones establecidas por el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales para su recuperación tipológica.

Adición o ampliación, en los casos en que esté permitida por la Norma Zonal que resulte de aplicación. El proyecto deberá contemplar el conjunto del edificio y la integración de la nueva arquitectura se realizará de forma no mimética y con respeto a los valores arquitectónicos a proteger.

### 3.4. Tipos de actuaciones generales excluidas

(.....) Demolición y Sustitución

### 3.5. Obras particulares autorizadas

Se aplicará lo dispuesto en el punto 7.3.7.1, apartado 6.

### 3.6. Condiciones de los usos

La inclusión de un edificio en el Grado P3 supone el mantenimiento de los usos existentes.

Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones, debiendo cumplirse, en todo caso, las condiciones que se determinan en el Título IV de las Normas del Plan General:

- a) Toda clase de usos privados cuando se trate de transformarlos en usos públicos o privados dotacionales.
- b) Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.
- c) Usos públicos no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales.

## 4. Grado P4. Protección ambiental de su configuración exterior

### 4.1. Aplicación de la calificación

Se incluyen en este grado de protección edificios antiguos sin particulares valores arquitectónicos, pero que contribuyen a la conformación del ambiente urbano histórico, siendo por ello interesante la conservación de su configuración exterior, con independencia del carácter de las actuaciones, en su organización interior.

Asimismo se incluyen jardines o espacios libres vinculados a edificios catalogados para garantizar su mantenimiento y protección.

Las condiciones de protección del grado P4 se extienden a aquellos elementos así identificados en los planos nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", escala 1/1.000, nº 7 "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Catálogo de Bienes Protegidos", escala 1/1.000 y nº 8 "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Catálogo de Bienes Protegidos", escala 1/10.000. Igualmente, se identifican con el tipo de protección "P4" en el listado de Elementos y Edificios Protegidos que se incorpora al final de este capítulo y en el documento de Catálogo de Bienes Protegidos.

#### 4.2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Restauración, Rehabilitación, Reestructuración interior parcial, mayoritaria o total.

En el caso de los jardines, únicamente se permitirán actuaciones encaminadas a su mantenimiento y puesta en valor.

#### 4.3. Condiciones particulares de las actuaciones

Rehabilitación, en caso de que se consiga una organización interior adecuada y su sistema estructural no se encuentre deteriorado, o no presente características constructivas precarias, que hicieran más racional su reestructuración.

El Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizar actuaciones de rehabilitación si se justificasen los siguientes aspectos:

- a) Si la tipología del edificio, definida por la posición de escaleras y, en su caso, patios, y por la disposición de elementos estructurales, resultase adecuada o pudiera adecuarse mediante actuaciones de rehabilitación.
- b) Si, además de cumplir las condiciones anteriores, se justificasen económica y técnicamente las ventajas de rehabilitación respecto a la reestructuración mayoritaria o total, por no encontrarse el edificio en extremo deterioro estructural.

#### 4.4. Otros tipos de actuaciones autorizadas en circunstancias especiales

Adición o ampliación, con carácter no mimético pero integrado, según un proyecto conjunto y siempre que se justifique adecuadamente y que lo permita la regulación de la norma zonal correspondiente.

#### 4.5. Tipos de actuaciones generales excluidas

Demolición y Sustitución.

#### 4.6. Obras particulares autorizadas

Se aplicará lo dispuesto en el punto 7.1, apartado 6.

#### 4.7. Condiciones de los usos

La inclusión de un edificio en el Grado P4 supone el mantenimiento de los usos existentes.



Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones, debiendo cumplirse, en todo caso, las condiciones que se determinan en el Título IV de las Normas del Plan General:

- a) Toda clase de usos privados cuando se trate de transformarlos en usos públicos o privados dotacionales.
- b) Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.
- c) Usos públicos no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales.

#### **Artículo 7.3.8. Declaración de Ruina y Demolición**

1. Cuando la solicitud de declaración de ruina afecte a un edificio considerado Bien de Interés Cultural, Bien Catalogado o, en su caso, Bien Inventariado o afectado por sus entornos declarados, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español y a la Ley del Patrimonio Cultural Aragonés, debiendo darse cuenta de las actuaciones al órgano competente en la materia.
2. La declaración de estado de ruina de un inmueble catalogado delimita el deber de conservación de la propiedad, con independencia de la adopción de las medidas de seguridad que sean precisas para evitar daños a terceros que corresponde asumir al propietario.
3. La demolición total o parcial de un edificio catalogado declarado en estado de ruina no resulta implícita de esta declaración. Dicha demolición requerirá de pronunciamiento expreso acordándola conforme a la legislación vigente, o en su defecto, mediante el otorgamiento de licencia de demolición. En los casos de edificios afectados por algún Plan Especial de Protección incorporado por el Plan General, esta licencia de demolición será simultáneamente a la existencia de un proyecto básico para la edificación que vaya a sustituirlo, en las condiciones especificadas por el Plan Especial.
4. No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los grados de protección P1 y P2, salvo en caso de ruina inminente. En caso de ruina, la administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarias que excedan del límite del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno. En el caso de edificios propiedad del alguna Administración Pública, los costes de conservación necesarios corresponden íntegramente a la Administración del inmueble.

5. Los inmuebles incluidos dentro de los grados P1 y P2 de protección se consideran de interés general, por lo que pueden ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin. No podrá autorizarse su demolición salvo en caso de ruina inminente declarada, arbitrando el Ayuntamiento las medidas necesarias de todo tipo, incluso disciplinarias, para la consecución de tal fin.
6. Cuando en un edificio protegido en Grados P3 o P4 los elementos estructurales determinantes de su configuración fuesen de muy difícil consolidación o reparación, podrá admitirse su demolición y reconstrucción, previo Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales y de acuerdo con las determinaciones que el Ayuntamiento fijase.

A tal efecto, el solicitante deberá aportar un informe técnico suscrito por el Arquitecto, en el que se justifiquen suficientemente tales circunstancias.

Se presentará levantamiento de estado actual a escala mínima 1:100 para las plantas generales y 1:50 para las fachadas o elementos objeto de protección, así como detalle, a escala suficientemente precisa, de todos los elementos que deberían ser reconstruidos, como aleros, voladizos de balcones, etc.

Los Servicios Técnicos Municipales detallarán los elementos que debieran ser desmontados para su reposición, como tejas, cerrojerías, piezas ornamentales de jambas o dinteles, aleros, etc.

La propiedad justificará las condiciones de almacenamiento adecuadas para la preservación de los elementos que debieran ser preservados.

En particular, se velará por los siguientes aspectos:

- a) El espesor real o aparente de nuevos muros exteriores será igual al existente.
- b) La forma e inclinación de la cubierta será idéntica a la existente.
- c) Serán vinculantes la posición y número actuales de sus forjados de planta, así como su altura de cornisa, prevaleciendo esta determinación sobre cualquier otra que pudiera derivarse de la aplicación de la norma zonal o planeamiento incorporado correspondiente.

Las condiciones de la reconstrucción se adecuarán a la calificación del edificio, P3 o P4, pudiendo ser obligatorio en el primer caso la reproducción de elementos tipológicos interiores, como el núcleo de escaleras o la propia tipología de las viviendas.

El Ayuntamiento exigirá avales o fianzas que garanticen económicamente la reconstrucción de los elementos protegidos y de todas aquellas partes del edificio que resulten necesarios, por

razones constructivas para llevar a cabo tal reconstrucción y asegurar la adecuada posterior conservación.

7. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar qué partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.
8. Cuando se derribase total o parcialmente un edificio afectado por Normativa de Protección en cualquiera de sus grados, sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a sus condiciones, la propiedad del inmueble y quienes ejecutasen materialmente el derribo serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan, conforme a la legislación vigente.

**LISTADO DE ELEMENTOS Y EDIFICIOS PROTEGIDOS****NÚCLEO URBANO DE HUESCA****ELEMENTOS CATALOGADOS EN GRADO P1**

| Núm. Elemento | Denominación                                     | Situación                  | Ref. Hoja Plano Catálogo | Ref. Hoja Plano Calificación | Grado Protección |
|---------------|--------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|
| 1             | Iglesia de San Miguel                            | Calle de Joaquín Costa, 15 | 7/1                      | 5/8                          | P1               |
| 2             | Torreón del Amparo                               | Ronda de Montearagón       | 7/1                      | 5/8                          | P1               |
| 3             | Muralla musulmana                                | Ronda de Montearagón       | 7/1                      | 5/8                          | P1               |
| 4             | Iglesia de Santa María in Foris o de San Agustín | Ronda Misericordia, 3      | 7/1                      | 5/8                          | P1               |
| 5             | Restos de la Iglesia de la Magdalena             | Calle Pedro IV, 69         | 7/1                      | 5/8                          | P1               |
| 6             | Palacio Real y Antigua Universidad de Huesca     | Pza. de la Universidad, 1  | 7/1                      | 5/8                          | P1               |
| 7             | Ayuntamiento y Colegio Imperial de Santiago      | Pza. de la Catedral, 1 y 2 | 7/1                      | 5/13                         | P1               |
| 8             | Catedral, Sacristías y Claustro del Papa Luna    | Pza de la Catedral         | 7/1-2                    | 5/13                         | P1               |
| 9             | Cubo de la muralla                               | Calle del Desengaño, 46    | 7/1                      | 5/13                         | P1               |
| 10            | Iglesia de las Capuchinas                        | Calle Coso Alto, 61        | 7/1                      | 5/13                         | P1               |
| 11            | Iglesia de la Compañía y Arco de San Vicente     | Calle Coso Alto, 20        | 7/2                      | 5/13                         | P1               |
| 12            | Iglesia y Claustro de San Pedro el Viejo         | Pza. de San Pedro, 1       | 7/2                      | 5/13                         | P1               |
| 13            | Iglesia de Santo Domingo                         | Pza. de Santo Domingo      | 7/2                      | 5/14                         | P1               |
| 14            | Basilica de San Lorenzo                          | Pza. de San Lorenzo        | 7/2                      | 5/13-19                      | P1               |
| 15            | Casino, Círculo Oscense                          | Pza. de Navarra, 4         | 7/2                      | 5/19                         | P1               |
| 16            | Iglesia de Santa Teresa                          | Pza. de Navarra, 7         | 7/3                      | 5/19                         | P1               |
| 17            | Ermita de las Mártires                           | Cuesta de las Mártires     | 8/1                      | 5/9                          | P1               |
| 18            | Ermita de San Jorge                              | Cerro de San Jorge         | 8/1                      | 5/18                         | P1               |

**ELEMENTOS CATALOGADOS EN GRADO P2**

|   |                           |                      |     |     |    |
|---|---------------------------|----------------------|-----|-----|----|
| 1 | Colegio de los Salesianos | Avda. de Monreal, 16 | 7/1 | 5/8 | P2 |
|---|---------------------------|----------------------|-----|-----|----|

| Núm. Elemento | Denominación                                                                                                                                                              | Situación                    | Ref. Hoja Plano Catálogo | Ref. Hoja Plano Calificación | Grado Protección |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|
| 2             | Convento de las Carmelitas Calzadas                                                                                                                                       | Calle de Joaquín Costa, 15   | 7/1                      | 5/8                          | P2               |
| 3             | Casa Amparo                                                                                                                                                               | Calle del Desengaño, 110-112 | 7/1                      | 5/8                          | P2               |
| 4             | Antigua Residencia Provincial de Niños                                                                                                                                    | Ronda Misericordia, 1        | 7/1                      | 5/8                          | P2               |
| 5             | Colegio San Vicente                                                                                                                                                       | Pza. de San Vicente, 1       | 7/1                      | 5/8                          | P2               |
| 6             | Casa Aísa                                                                                                                                                                 | Calle Forment, 13            | 7/1                      | 5/8-13                       | P2               |
| 7             | Convento de las Siervas                                                                                                                                                   | Pza. de la Catedral, 3       | 7/1                      | 5/13                         | P2               |
| 8             | Casas de Canónigos y Sala Capitular                                                                                                                                       | Pza. de la Catedral          | 7/1                      | 5/13                         | P2               |
| 9             | Sala de la Limosna, Restos Antiguos de la Sala Capitular, Enfermería-dormitorio y Restos del antiguo alminar y restos de claustros                                        | Conjunto de la Catedral      | 7/1                      | 5/13                         | P2               |
| 10            | Curia Episcopal y Capilla de San Pablo, Galería de paso aneja y sótano bajo ella, salón "Tanto-Monta" y sótano sobre el que se levanta, Restos capilla y salas venecianas | Conjunto de la Catedral      | 7/1                      | 5/13                         | P2               |
| 11            | Espacio tras los Ábsides de la Catedral                                                                                                                                   | Conjunto de la Catedral      | 7/1                      | 5/13                         | P2               |
| 12            | Sanidad, Antiguo Instituto de Higiene                                                                                                                                     | Avda. del Parque, 30         | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 13            | Escuela Normal                                                                                                                                                            | Calle Valentín Cardenera, 4  | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 14            | Colegio de Santa Ana, antigua Casa de Climent                                                                                                                             | Calle Coso Alto, 47          | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 15            | Capilla del Colegio de Santa Ana                                                                                                                                          | Calle Coso Alto, 47          | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 16            | Casa de Oña                                                                                                                                                               | Calle Coso Alto, 41          | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 17            | Teatro Olimpia                                                                                                                                                            | Calle Coso Alto, 42          | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 18            | Convento de la Asunción                                                                                                                                                   | Calle de las Cortes, 5       | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 19            |                                                                                                                                                                           | Calle Miguel Servet, 2       | 7/2                      | 5/13                         | P2               |

| Núm. Elemento | Denominación                          | Situación                      | Ref. Hoja Plano Catálogo | Ref. Hoja Plano Calificación | Grado Protección |
|---------------|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|
| 20            | Casa de Gasós y Coarasa               | Calle Miguel Servet, 6         | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 21            | Casa de Francoy                       | Calle Miguel Servet, 12        | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 22            | Casa de Lacasa                        | Calle Miguel Servet, 14        | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 23            |                                       | Avda. del Parque, 24           | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 24            |                                       | Calle Miguel Servet, 7         | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 25            | Casa de Arregui                       | Avda. del Parque, 22           | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 26            | Sede de CC.OO.                        | Avda. del Parque, 20           | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 27            |                                       | Avda. del Parque, 18           | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 28            | Sede del Colegio de Arquitectos       | Avda. del Parque, 16           | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 29            | Casa de Muñoz                         | Avda. del Parque, 14           | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 30            |                                       | Avda. del Parque, 12           | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 31            | Instituto de Estudios Altoaragoneses  | Avda. del Parque, 10           | 7/2                      | 5/13-19                      | P2               |
| 32            |                                       | Avda. del Parque, 8            | 7/2                      | 5/13-19                      | P2               |
| 33            |                                       | Avda. del Parque, 6            | 7/2                      | 5/19                         | P2               |
| 34            |                                       | Avda. del Parque, 4            | 7/2                      | 5/19                         | P2               |
| 35            |                                       | Avda. del Parque, 2            | 7/2                      | 5/19                         | P2               |
| 36            | Almacén de Tabacalera                 | Acceso por calle Coso Alto, 21 | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 37            | Delegación de Hacienda                | Pza. de Navarra, 10-11         | 7/2                      | 5/19                         | P2               |
| 38            | Diputación Provincial                 | Calle Porches de Galicia, 4    | 7/2                      | 5/13-19                      | P2               |
| 39            |                                       | Calle Coso Alto, 9             | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 40            | Casa de Claver                        | Calle Coso Alto, 11            | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 41            | Antiguo Banco de España               | Calle Coso Alto, 18            | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 42            | Edificio de Correos                   | Calle Coso Alto, 16            | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 43            | Edificio de la Caja Rural             | Calle Berenguer, 2             | 7/2                      | 5/19                         | P2               |
| 44            | Edificio del Banco Español de Crédito | Pza. de Navarra, 2             | 7/2                      | 5/19                         | P2               |
| 45            | Edificio del Banco de Santander       | Pza. de Concepción Arenal, 1   | 7/2                      | 5/19                         | P2               |
| 46            |                                       | Calle San Orencio, 2           | 7/2                      | 5/19                         | P2               |
| 47            |                                       | Calle Berenguer, 10            | 7/2                      | 5/19                         | P2               |
| 48            |                                       | Calle San Orencio, 3           | 7/2                      | 5/19                         | P2               |
| 49            |                                       | Calle del Padre Huesca, 2      | 7/2                      | 5/13                         | P2               |

| Núm. Elemento | Denominación               | Situación                            | Ref. Hoja Plano Catálogo | Ref. Hoja Plano Calificación | Grado Protección |
|---------------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|
| 50            |                            | Calle del Padre Huesca, 4            | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 51            | Edificio del Banco Central | Calle Coso Bajo, 12                  | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 52            |                            | San Orencio, 15                      | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 53            |                            | Calle Coso Bajo, 34                  | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 54            | Hostal Centro              | Calle Sancho Ramírez, 3              | 7/2                      | 5/13                         | P2               |
| 55            | Casa de Polo               | Pza. del Justicia, 1                 | 7/2                      | 5/14                         | P2               |
| 56            |                            | Calle Sobrarbe, 2                    | 7/2                      | 5/14-20                      | P2               |
| 57            |                            | Pza. de Alfonso el Batallador, 1 bis | 7/2                      | 5/19                         | P2               |
| 58            |                            | Pza. de Alfonso el Batallador, 2     | 7/2                      | 5/19                         | P2               |
| 59            |                            | Calle de San Lorenzo, 13             | 7/2                      | 5/19                         | P2               |
| 60            |                            | Calle Fatás, 8                       | 7/2-3                    | 5/19                         | P2               |
| 61            |                            | Calle San Lorenzo, 27                | 7/2-3                    | 5/19                         | P2               |
| 62            |                            | Calle San Lorenzo, 29                | 7/3                      | 5/19                         | P2               |
| 63            |                            | Calle San Lorenzo, 31                | 7/3                      | 5/19                         | P2               |
| 64            | Cuartel Ramiro II          | Calle del Padre Huesca, 51           | 7/3                      | 5/19                         | P2               |
| 65            | Edificio Bankinter         | Calle Zaragoza, 1                    | 7/3                      | 5/19                         | P2               |
| 66            | Claustro de Santa Teresa   | Pza. de Navarra, 7                   | 7/3                      | 5/19                         | P2               |
| 67            | Casa de Torrente           | Calle Cavia, 4                       | 7/3                      | 5/19                         | P2               |
| 68            | Antiguo Matadero Municipal | Avda. Martínez de Velasco, 4-6       | 7/3                      | 5/19                         | P2               |
| 69            | Residencia de ancianos     | Calle de Zaragoza, 29                | 7/3                      | 5/19-23                      | P2               |
| 70            | Convento de Santa Clara    | Pza. de Santa Clara                  | 7/3                      | 5/19-20                      | P2               |
| 71            | Sede del ICONA             | Calle General Lasheras, 8            | 8/1                      | 5/12                         | P2               |

## ELEMENTOS CATALOGADOS EN GRADO P3

|   |                                                   |                            |     |      |    |
|---|---------------------------------------------------|----------------------------|-----|------|----|
| 1 | Seminario Conciliar e Iglesia de Santa Cruz       | Pza. de la Universidad, 2  | 7/1 | 5/8  | P3 |
| 2 |                                                   | Trav. de la Universidad, 2 | 7/1 | 5/8  | P3 |
| 3 |                                                   | Costanilla de Sellán, 3    | 7/1 | 5/8  | P3 |
| 4 | Espacio con trujales y demás restos arqueológicos | Conjunto de la Catedral    | 7/1 | 5/13 | P3 |

| Núm. Elemento | Denominación                                                                           | Situación                                        | Ref. Hoja Plano Catálogo | Ref. Hoja Plano Calificación | Grado Protección |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|
| 5             | Casa de Prepositura y espacios anejos, incluyendo el resto del claustro                | Conjunto de la Catedral                          | 7/1                      | 5/13                         | P3               |
| 6             | Espacios anejos a la Curia Episcopal, antiguo Palacio Arzobispal y salón "Tanto-Monta" | Conjunto de la Catedral                          | 7/1                      | 5/13                         | P3               |
| 7             | Acceso en rampa desde calle del Desengaño                                              | Conjunto de la Catedral, Calle del Desengaño, 35 | 7/1                      | 5/13                         | P3               |
| 8             | Casa de la Sacristía                                                                   | Conjunto de la Catedral                          | 7/1                      | 5/13                         | P3               |
| 9             | La Porteta                                                                             | Ronda de Montearagón                             | 7/1                      | 5/13                         | P3               |
| 10            | Nuevo Palacio Episcopal                                                                | Pza. de la Catedral, 8                           | 7/1-2                    | 5/13                         | P3               |
| 11            |                                                                                        | Pza. de Lizana, 12                               | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 12            | Casa de la Música                                                                      | Calle de Aínsa, 9                                | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 13            |                                                                                        | Calle San Jorge, 1                               | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 14            |                                                                                        | Calle Coso Alto, 45                              | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 15            |                                                                                        | Calle San Jorge, 27                              | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 16            |                                                                                        | Calle San Jorge, 25                              | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 17            |                                                                                        | Calle San Jorge, 23                              | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 18            |                                                                                        | Calle San Jorge, 21                              | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 19            |                                                                                        | Calle San Jorge, 19                              | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 20            |                                                                                        | Calle San Jorge, 17                              | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 21            |                                                                                        | Calle Coso Alto, 37                              | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 22            | Casa de Ena                                                                            | Calle de las Cortes, 3                           | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 23            |                                                                                        | San Salvador, 17                                 | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 24            |                                                                                        | Calle Coso Alto, 26                              | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 25            |                                                                                        | Calle Coso Alto, 24                              | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 26            |                                                                                        | Sancho Abarca, 9                                 | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 27            |                                                                                        | Sancho Abarca, 11                                | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 28            | Edificio de la Confederación Empresarial                                               | Pza. de Luis López Allué, 3                      | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 29            |                                                                                        | Calle Duquesa Villahermosa, 7                    | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 30            | Casa de los Condes de Guara                                                            | Pza. del Conde de Guara, 1-2                     | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 31            |                                                                                        | Calle Coso Alto, 10                              | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 32            |                                                                                        | Pza. de Luis López Allué, 5                      | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 33            |                                                                                        | Trav. Cortes, 2                                  | 7/2                      | 5/13                         | P3               |



| Núm.<br>Elemento | Denominación | Situación                                     | Ref. Hoja<br>Plano<br>Catálogo | Ref. Hoja<br>Plano<br>Calificación | Grado<br>Protección |
|------------------|--------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| 34               |              | Calle Cuatro Reyes, 1                         | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 35               |              | Pza. de Luis López Allué,<br>8                | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 36               |              | Calle Cuatro Reyes, 2                         | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 37               |              | Calle Coso Bajo, 3                            | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 38               |              | Calle Coso Bajo, 7                            | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 39               |              | Calle Coso Bajo, 9                            | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 40               |              | Calle Coso Bajo, 13                           | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 41               |              | Calle Coso Bajo, 17                           | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 42               |              | Calle Coso Bajo, 25                           | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 43               |              | Calle de la Palma, 7                          | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 44               |              | Calle Coso Bajo, 87                           | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 45               |              | Calle Coso Bajo, 56                           | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 46               |              | Calle Coso Bajo, 54                           | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 47               |              | Calle Lanuza, 15                              | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 48               |              | Calle Lanuza, 19                              | 7/2                            | 5/14                               | P3                  |
| 49               |              | Calle Lanuza, 23                              | 7/2                            | 5/14                               | P3                  |
| (...)            |              | (.....)                                       | (....)                         | (.....)                            | (...)               |
| 51               |              | Calle Lanuza, 39                              | 7/2                            | 5/14                               | P3                  |
| 52               |              | Calle Lanuza, 45                              | 7/2                            | 5/14                               | P3                  |
| 53               |              | Calle Perena, 5                               | 7/2                            | 5/14                               | P3                  |
| 54               |              | Pza. Montearagón, 5-6                         | 7/2                            | 5/14                               | P3                  |
| 55               |              | Calle Sobrarbe, 22                            | 7/2                            | 5/14                               | P3                  |
| 56               |              | Calle Sobrarbe, 20                            | 7/2                            | 5/14                               | P3                  |
| 57               |              | Calle Sancho Ramírez, 13                      | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 58               |              | Calle Sancho Ramírez, 15                      | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 59               |              | Calle Sancho Ramírez, 23                      | 7/2                            | 5/14                               | P3                  |
| 60               |              | Calle Coso Bajo, 44                           | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 61               |              | Calle Coso Bajo, 38                           | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 62               |              | Calle Coso Bajo, 32                           | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 63               |              | Calle Coso Bajo, 30                           | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 64               |              | Calle Coso Bajo, 28                           | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 65               |              | Calle Coso Bajo, 26                           | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 66               |              | Calle Coso Bajo, 24                           | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 67               |              | Calle Coso Bajo, 20 o<br>calle San Lorenzo, 6 | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 68               |              | Calle Coso Bajo, 18                           | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 69               |              | Calle Coso Bajo, 16                           | 7/2                            | 5/13                               | P3                  |
| 70               |              | Calle Coso Bajo, 14                           |                                | 5/13                               | P3                  |
| 71               |              | Calle del Padre Huesca,<br>3                  | 7/2                            | 5/13-19                            | P3                  |

| Núm. Elemento | Denominación     | Situación                      | Ref. Hoja Plano Catálogo | Ref. Hoja Plano Calificación | Grado Protección |
|---------------|------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|
| 72            |                  | Calle San Orencio, 9           | 7/2                      | 5/13-19                      | P3               |
| 73            |                  | Calle San Orencio, 11          | 7/2                      | 5/13-19                      | P3               |
| 74            |                  | Calle Santa Paciencia, 1       | 7/2                      | 5/19                         | P3               |
| 75            |                  | Trav. Espinosa los Monteros, 1 | 7/2                      | 5/19                         | P3               |
| 76            |                  | Trav. Espinosa los Monteros, 2 | 7/2                      | 5/19                         | P3               |
| 77            |                  | Trav. Espinosa los Monteros, 4 | 7/2                      | 5/19                         | P3               |
| 78            |                  | Trav. Espinosa los Monteros, 6 | 7/2                      | 5/19                         | P3               |
| 79            |                  | Calle de San Lorenzo, 2        | 7/2                      | 5/19                         | P3               |
| 80            |                  | Calle de San Lorenzo, 10       | 7/2                      | 5/19                         | P3               |
| 81            |                  | Calle del Padre Huesca, 12     | 7/2                      | 5/19                         | P3               |
| 82            |                  | Calle del Padre Huesca, 16     | 7/2                      | 5/19                         | P3               |
| 83            |                  | Calle del Padre Huesca, 18     | 7/2                      | 5/19                         | P3               |
| 84            |                  | Calle del Padre Huesca, 22     | 7/2                      | 5/19                         | P3               |
| 85            |                  | Calle Fatás, 11                | 7/2                      | 5/19                         | P3               |
| 86            |                  | Calle Porches de Galicia, 2    | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 87            |                  | Calle Porches de Galicia, 1    | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 88            |                  | Calle Porches de Galicia, 3    | 7/2                      | 5/13-19                      | P3               |
| 89            |                  | Calle Porches de Galicia, 5    | 7/2                      | 5/19                         | P3               |
| 90            |                  | Calle Porches de Galicia, 7    | 7/2                      | 5/19                         | P3               |
| 91            |                  | Calle Coso Alto, 21            | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 92            |                  | Calle Coso Alto, 27            | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 93            |                  | Calle Miguel Servet, 9         | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 94            | Gobierno Militar | Calle Rioja, 1                 | 7/2                      | 5/19                         | P3               |
| 95            |                  | Calle de San Lorenzo, 33       | 7/3                      | 5/19                         | P3               |
| 96            |                  | Calle de San Lorenzo, 77       | 7/3                      | 5/19-20                      | P3               |
| 97            |                  | Calle de San Lorenzo, 79       | 7/3                      | 5/19-20                      | P3               |
| 98            |                  | Calle de San Justo, 9          | 7/2                      | 5/13                         | P3               |
| 99            | Casa de Sirera   | Trav. Mozárabes, 2             | 7/2                      | 5/13                         | P3               |

| Núm. Elemento | Denominación                    | Situación                  | Ref. Hoja Plano Catálogo | Ref. Hoja Plano Calificación | Grado Protección |
|---------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|
| 100           | Plaza de Toros                  | Pza. de la Unidad Nacional | 7/1-2                    | 5/13                         | P3               |
| 101           | Casa de Retortillo (Café Apolo) | Calle de Alcoraz, 2        | 7/2-3                    | 5/19                         | P3               |

## ELEMENTOS CATALOGADOS EN GRADO P4

|    |                                 |                           |     |        |    |
|----|---------------------------------|---------------------------|-----|--------|----|
| 1  |                                 | Costanilla de Oteiza, 1   | 7/1 | 5/8    | P4 |
| 2  |                                 | Costanilla del Suspiro, 8 | 7/1 | 5/8    | P4 |
| 3  |                                 | Calle de San Bernardo, 13 | 7/1 | 5/8    | P4 |
| 4  |                                 | Trav. Universidad, 5      | 7/1 | 5/8    | P4 |
| 5  |                                 | Trav. Universidad, 4      | 7/1 | 5/8    | P4 |
| 6  |                                 | Calle Quinto Sertorio, 19 | 7/1 | 5/8    | P4 |
| 7  |                                 | Calle Zarza, 5            | 7/1 | 5/8    | P4 |
| 8  |                                 | Calle Quinto Sertorio, 13 | 7/1 | 5/8    | P4 |
| 9  |                                 | Calle Quinto Sertorio, 5  | 7/1 | 5/8-13 | P4 |
| 10 | Jardín y tapias de la Casa Aísa | Calle Forment, 13         | 7/1 | 5/8-13 | P4 |
| 11 |                                 | Calle del Desengaño, 37   | 7/1 | 5/13   | P4 |
| 12 |                                 | Calle del Desengaño, 46   | 7/1 | 5/13   | P4 |
| 13 |                                 | Calle de Joaquín Costa, 4 | 7/1 | 5/13   | P4 |
| 14 |                                 | Calle de Joaquín Costa, 2 | 7/1 | 5/13   | P4 |
| 15 |                                 | Calle Coso Alto, 78       | 7/1 | 5/13   | P4 |
| 16 |                                 | Calle Coso Alto, 76       | 7/1 | 5/13   | P4 |
| 17 |                                 | Calle Coso Alto, 72       | 7/1 | 5/13   | P4 |
| 18 |                                 | Calle Coso Alto, 66       | 7/2 | 5/13   | P4 |
| 19 |                                 | Calle Coso Alto, 62       | 7/2 | 5/13   | P4 |
| 20 |                                 | Calle Coso Alto, 60       | 7/2 | 5/13   | P4 |
| 21 |                                 | Calle Coso Alto, 58       | 7/2 | 5/13   | P4 |
| 22 |                                 | Pza. de Lizana, 4         | 7/2 | 5/13   | P4 |
| 23 |                                 | Pza. de Lizana, 5         | 7/2 | 5/13   | P4 |
| 24 |                                 | Calle Coso Alto, 53       | 7/2 | 5/13   | P4 |
| 25 |                                 | Calle Coso Alto, 51       | 7/2 | 5/13   | P4 |
| 26 |                                 | Calle Coso Alto, 49       | 7/2 | 5/13   | P4 |
| 27 |                                 | Calle Mesnaderos, 4       | 7/2 | 5/13   | P4 |
| 28 |                                 | Calle Mesnaderos, 3       | 7/2 | 5/13   | P4 |
| 29 |                                 | Calle Mesnaderos, 1       | 7/2 | 5/13   | P4 |
| 30 |                                 | Pza. de Lizana, 14        | 7/2 | 5/13   | P4 |

| Núm. Elemento | Denominación                                            | Situación                                      | Ref. Hoja Plano Catálogo | Ref. Hoja Plano Calificación | Grado Protección |
|---------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|
| 31            |                                                         | Pza. de Lizana, 15                             | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 32            |                                                         | Calle Coso Alto, 52                            | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 33            |                                                         | Calle Coso Alto, 50                            | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 34            |                                                         | Calle Coso Alto, 48                            | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 35            |                                                         | Calle Coso Alto, 46                            | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| (...)         |                                                         | (.....)                                        | (...)                    | (.....)                      | (...)            |
| (...)         |                                                         | (.....)                                        | (...)                    | (.....)                      | (...)            |
| 38            |                                                         | Calle Coso Alto, 36                            | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 39            | Antiguos Almacenes San Pedro<br>Casa de Abarca de Bolea | Calle Coso Alto, 28<br>Calle Sancho Abarca, 13 | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 40            |                                                         | Costanilla de Ricafort, 6                      | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 41            | Casa de Sanagustín                                      | Calle de las Cortes, 17                        | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 42            |                                                         | Calle de las Cortes, 13                        | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 43            |                                                         | Costanilla de la Asunción, pares               | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 44            |                                                         | Calle de las Cortes, 16                        | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 45            |                                                         | Calle Palacio, 2                               | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 46            |                                                         | Calle Palacio, 10                              | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 47            |                                                         | Calle Doña Petronila, 14                       | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 48            |                                                         | Calle Doña Petronila, 20                       | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 49            |                                                         | Calle Doña Petronila, 24                       | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 50            |                                                         | Calle Templarios, 14                           | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 51            |                                                         | Pza. de Latre, 8                               | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 52            |                                                         | Calle San Justo, 5                             | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 53            |                                                         | Calle Zarandía, 2                              | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 54            |                                                         | Calle Zarandía, 4                              | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 55            |                                                         | Calle Zarandía, 6                              | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 56            |                                                         | Calle Zarandía, 5                              | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 57            |                                                         | Costanilla de Luna, 4                          | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 58            |                                                         | Calle San Salvador, 10                         | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 59            |                                                         | Calle San Salvador, 8                          | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 60            |                                                         | Calle San Salvador, 6                          | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 61            |                                                         | Calle San Salvador, 4                          | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 62            |                                                         | Pza. de los Fueros de Aragón, 4                | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 63            |                                                         | Pza. de los Fueros de Aragón, 5                | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 64            |                                                         | Pza. de los Fueros de Aragón, 12               | 7/2                      | 5/13                         | P4               |

| Núm. Elemento | Denominación                  | Situación                        | Ref. Hoja Plano Catálogo | Ref. Hoja Plano Calificación | Grado Protección |
|---------------|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|
| 65            |                               | Pza. de los Fueros de Aragón, 13 | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 66            |                               | Pza. de los Fueros de Aragón, 14 | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 67            |                               | Trav. de la Conquista, 3         | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 68            |                               | Pza. de San Pedro, 3             | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 69            |                               | Pza. de San Pedro, 4             | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 70            |                               | Costanilla de las Mártires, 4    | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 71            |                               | Calle San Salvador, 3            | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 72            |                               | Calle San Salvador, 1            | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 73            |                               | Pza. de San Pedro, 2             | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 74            |                               | Trav. Cortes, 1                  | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 75            |                               | Calle Zalmedina, 6               | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 76            |                               | Calle Zalmedina, 6 bis           | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 77            |                               | Calle Zalmedina, 8               | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 78            |                               | Calle Zalmedina, 10              | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 79            |                               | Calle Zalmedina, 12              | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 80            |                               | Calle de la Palma, 5             | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 81            |                               | Calle Goya, 14                   | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 82            |                               | Calle Goya, 16                   | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 83            |                               | Calle de Ramiro el Monje, 22     | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 84            | Antiguo Colegio de Santa Rosa | Calle Canellas, 2                | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 85            |                               | Calle Canellas, 5                | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 86            |                               | Calle del Desengaño, 6           | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 87            |                               | Calle del Desengaño, 4           | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 88            |                               | Calle de la Palma, 16            | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 89            |                               | Calle Goya, 2                    | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 90            |                               | Calle Coso Bajo, 45              | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 91            |                               | Calle Coso Bajo, 47              | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 92            |                               | Calle Coso Bajo, 51              | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 93            |                               | Calle Coso Bajo, 57              | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 94            |                               | Calle Coso Bajo, 75              | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 95            |                               | Calle Coso Bajo, 79              | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 96            |                               | Calle Coso Bajo, 81              | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 97            |                               | Calle Coso Bajo, 83              | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 98            |                               | Calle Lanuza, 35                 | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 99            |                               | Calle Lanuza, 4                  | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 100           |                               | Calle Lanuza, 2                  | 7/2                      | 5/13                         | P4               |

| Núm. Elemento | Denominación             | Situación                              | Ref. Hoja Plano Catálogo | Ref. Hoja Plano Calificación | Grado Protección |
|---------------|--------------------------|----------------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|
| 101           |                          | Calle de Ramiro el Monje, 20           | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 102           |                          | Calle Goya, 11                         | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 103           |                          | Calle Goya, 7                          | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 104           |                          | Calle Goya, 5                          | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 105           |                          | Calle Goya, 1                          | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 106           |                          | Trav. Nevería, 12                      | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 107           |                          | Calle Coso Bajo, 37                    | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 108           |                          | Calle Coso Bajo, 35 o Trav. Nevería, 8 | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 109           |                          | Calle Coso Bajo, 33                    | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 110           |                          | Calle Coso Bajo, 31                    | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 111           |                          | Calle Coso Bajo, 29                    | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 112           |                          | Calle Cuatro Reyes, 10                 | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 113           |                          | Calle Cuatro Reyes, 8                  | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 114           |                          | Calle Cuatro Reyes, 6                  | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 115           |                          | Calle Vidania, pares                   | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 116           |                          | Calle de Artigas, 21                   | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 117           |                          | Calle de Ramiro el Monje, 13           | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 118           |                          | Calle de Ramiro el Monje, 15           | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 119           |                          | Calle de Ramiro el Monje, 17           | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 120           |                          | Calle Coso Bajo, 15                    | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 121           |                          | Calle Coso Bajo, 11                    | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 122           |                          | Calle Coso Bajo, 5                     | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 123           |                          | Calle Duquesa Villahermosa, 12         | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 124           |                          | Calle Duquesa Villahermosa, 10         | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 125           |                          | Calle Duquesa Villahermosa, 8          | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 126           |                          | Calle de Artigas, 1                    | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 127           |                          | Calle de Artigas, 3                    | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 128           |                          | Calle Duquesa Villahermosa, 5          | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 129           |                          | Calle Coso Alto, 2                     | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 130           |                          | Calle Coso Alto, 8                     | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 131           | Jardín de la Casa de Oña | Calle Loreto, 2                        | 7/2                      | 5/13                         | P4               |

| Núm. Elemento | Denominación                                    | Situación                      | Ref. Hoja Plano Catálogo | Ref. Hoja Plano Calificación | Grado Protección |
|---------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------|
| 132           | Jardín de la Casa de Gasós y Coarasa            | Calle Miguel Servet, 6         | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 133           | Jardín de la Casa de Francoy                    | Calle Miguel Servet, 12        | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 134           | Jardín de la Casa de Lacasa                     | Calle Miguel Servet, 14        | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 135           | Jardín de la Avda. del Parque nº 24             | Avda. del Parque, 24           | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 136           | Jardín de la Casa de Arregui                    | Avda. del Parque, 22           | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 137           | Jardín de la Sede de CC.OO.                     | Avda. del Parque, 20           | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 138           | Jardín de la Avda. del Parque nº 18             | Avda. del Parque, 18           | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 139           | Jardín de la Sede del Colegio de Arquitectos    | Avda. del Parque, 16           | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 140           | Jardín de la Casa de Muñoz                      | Avda. del Parque, 14           | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 141           | Jardín de la Avda. del Parque nº 12             | Avda. del Parque, 12           | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 142           | Jardín del Instituto de Estudios Altoaragoneses | Avda. del Parque, 10           | 7/2                      | 5/13-19                      | P4               |
| 143           | Jardín de la Avda. del Parque, 8                | Avda. del Parque, 8            | 7/2                      | 5/13-19                      | P4               |
| 144           | Jardín Avda. del Parque nº 6                    | Avda. del Parque, 6            | 7/2                      | 5/13-19                      | P4               |
| 145           | Parcela del Almacén de Tabacalera               | Acceso por calle Coso Alto, 21 | 7/2                      | 5/13                         | P4               |
| 146           | Jardín del Gobierno Militar                     | Calle Rioja, 1                 | 7/2                      | 5/19                         | P4               |
| 147           |                                                 | Calle de San Lorenzo, 20       | 7/2                      | 5/19                         | P4               |
| 148           |                                                 | Calle de San Lorenzo, 22       | 7/2                      | 5/19                         | P4               |
| 149           |                                                 | Calle de San Lorenzo, 24       | 7/2                      | 5/19                         | P4               |
| 150           |                                                 | Calle de San Lorenzo, 26       | 7/2                      | 5/19                         | P4               |
| 151           |                                                 | Calle de San Lorenzo, 28       | 7/2-3                    | 5/19                         | P4               |
| 152           |                                                 | Calle de San Lorenzo, 30       | 7/2                      | 5/19                         | P4               |
| 153           |                                                 | Calle de San Lorenzo, 32       | 7/2-3                    | 5/19                         | P4               |
| 154           |                                                 | Calle de San Lorenzo, 17       | 7/2                      | 5/19                         | P4               |
| 155           |                                                 | Calle de San Lorenzo, 19       | 7/2                      | 5/19                         | P4               |
| 156           |                                                 | Calle de San Lorenzo, 21       | 7/2                      | 5/19                         | P4               |
| 157           |                                                 | Calle de San Lorenzo, 23       | 7/2                      | 5/19                         | P4               |

| Núm.<br>Elemento | Denominación | Situación                     | Ref. Hoja<br>Plano<br>Catálogo | Ref. Hoja<br>Plano<br>Calificación | Grado<br>Protección |
|------------------|--------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| 158              |              | Calle de San Lorenzo, 25      | 7/2                            | 5/19                               | P4                  |
| 159              |              | Calle de San Lorenzo, 36      | 7/3                            | 5/19                               | P4                  |
| 160              |              | Calle de San Lorenzo, 38      | 7/3                            | 5/19                               | P4                  |
| 161              |              | Padre Huesca, 26<br>accesorio | 7/3                            | 5/19                               | P4                  |
| 162              |              | Calle del Padre Huesca,<br>28 | 7/3                            | 5/19                               | P4                  |
| 163              |              | Calle del Padre Huesca,<br>38 | 7/3                            | 5/19                               | P4                  |
| 164              |              | Calle del Padre Huesca,<br>42 | 7/3                            | 5/19                               | P4                  |
| 165              |              | Calle del Padre Huesca,<br>44 | 7/3                            | 5/19                               | P4                  |
| 166              |              | Calle del Padre Huesca,<br>46 | 7/3                            | 5/19                               | P4                  |
| 167              |              | Calle del Padre Huesca,<br>48 | 7/3                            | 5/19                               | P4                  |
| 169              |              | Calle de San Lorenzo, 53      | 7/3                            | 5/19                               | P4                  |
| 170              |              | Calle de San Lorenzo, 55      | 7/3                            | 5/19                               | P4                  |
| 171              |              | Calle de San Lorenzo, 59      | 7/3                            | 5/19-20                            | P4                  |
| 172              |              | Calle de San Lorenzo, 61      | 7/3                            | 5/19-20                            | P4                  |
| 173              |              | Calle de San Lorenzo, 54      | 7/3                            | 5/19                               | P4                  |
| 174              |              | Calle de San Lorenzo, 60      | 7/3                            | 5/19                               | P4                  |
| 175              |              | Calle de San Lorenzo, 70      | 7/3                            | 5/19                               | P4                  |
| 176              |              | Calle de Zaragoza, 11         | 7/3                            | 5/19                               | P4                  |



## EXTERIORES AL NÚCLEO URBANO DE HUESCA

## ELEMENTOS CATALOGADOS EN GRADO P1

|    |                                |                            |     |      |    |
|----|--------------------------------|----------------------------|-----|------|----|
| 19 | Iglesia de San Félix           | Apiés                      | 8/1 | 12/1 | P1 |
| 20 | Ermita de la Purísima          | Apiés                      | 8/1 | ---  | P1 |
| 21 | Iglesia de Santa Águeda        | Fornillos                  | 8/1 | 12/2 | P1 |
| 22 | Ermita de Jara                 | Huesca                     | 8/1 | ---  | P1 |
| 23 | Ermita de Ntra. Sra. de Cillas | Ctra. de Huesca a Pamplona | 8/1 | ---  | P1 |
| 24 | Ermita de Santa Lucía          | Huesca                     | 8/1 | ---  | P1 |
| 25 | Ermita de Ntra. Sra. de Salas  | Camino de Salas            | 8/1 | ---  | P1 |
| 26 | Iglesia de San Esteban         | Bellestar del Flumen       | 8/1 | 12/3 | P1 |
| 27 | Ermita de la Virgen            | Ribera del Flumen          | 8/1 | ---  | P1 |
| 28 | Iglesia de San Juan            | Huerrios                   | 8/1 | 12/8 | P1 |
| 29 | Iglesia de San Andrés          | Banariés                   | 8/1 | 12/7 | P1 |
| 30 | Santuario de Loreto            | Ctra. de Huesca a Banariés | 8/1 | ---  | P1 |
| 31 | Iglesia de la Natividad        | Cuarte                     | 8/1 | 12/6 | P1 |
| 32 | Ermita de Santa Quiteria       | Ctra. de Huesca a Tabernas | 8/1 | ---  | P1 |
| 33 | Iglesia de San Martín          | Tabernas del Isuela        | 8/1 | 12/4 | P1 |
| 34 | Iglesia de Santa Ana           | Buñales                    | 8/1 | 12/5 | P1 |

## ELEMENTOS CATALOGADOS EN GRADO P3

|            |  |                                         |            |            |           |
|------------|--|-----------------------------------------|------------|------------|-----------|
| <u>102</u> |  | <u>Ctra. a Francia por Sallent, s/n</u> | <u>8/1</u> | <u>5/3</u> | <u>P3</u> |
|------------|--|-----------------------------------------|------------|------------|-----------|

## ELEMENTOS CATALOGADOS EN GRADO P4

|            |                                                     |                                         |            |            |           |
|------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|------------|-----------|
| 177        | Plaza del Ayuntamiento (edificios que la conforman) | Apiés                                   | 8/1        | 12/1       | P4        |
| <u>178</u> | <u>Jardín de Ctra. a Francia por Sallent, s/n</u>   | <u>Ctra. a Francia por Sallent, s/n</u> | <u>8/1</u> | <u>5/3</u> | <u>P4</u> |

## CAPÍTULO 7.4. PROTECCIÓN DE LAS ZONAS VERDES Y EL ARBOLADO

### Artículo 7.4.1 Objeto

1. Regula la implantación, conservación, uso y disfrute de las zonas verdes del término municipal, así como de los distintos elementos instalados en ellas, en orden a su mejor preservación como ámbitos imprescindibles para el equilibrio del ambiente urbano. Esta regulación tiene carácter transitorio hasta la aprobación de la Ordenanza Municipal de Zonas Verdes y Arbolado Urbano. Tras la aprobación de ésta, la presente normativa resultará de aplicación complementaria solo en aquellos aspectos que no la contradigan.

2. Serán consideradas como zonas verdes, además de las expresamente calificadas, las plazas y pequeños jardines públicos, los jardines en torno a monumentos o en isletas viarias, las alineaciones de árboles en aceras y paseos, y las jardineras y elementos de jardinería instalados en las vías públicas.

Igualmente, estas normas serán de aplicación, en lo que les afecte, a los jardines y espacios verdes de propiedad privada.

3. Cuando los Servicios Municipales consideren que determinados jardines en su conjunto, algunos de sus elementos o árboles aislados tienen un notable interés botánico, histórico o de otra índole podrán proponer su inclusión en el catálogo correspondiente.

### Artículo 7.4.2 Conservación de zonas verdes

1. Todos los propietarios de zonas verdes están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, siendo por su cuenta los gastos que ello ocasione.
2. En los jardines y zonas verdes públicos y privados deberán realizarse los riegos precisos para la subsistencia de las especies, efectuándose con un criterio de economía del agua en concordancia con su mantenimiento ecológico; los árboles y arbustos que las integren serán podados adecuadamente; y deberán encontrarse en todo momento en un estado satisfactorio de limpieza y ornato, así como libres de maleza espontánea.
3. Cuando en la realización de las redes de servicio haya de procederse a la apertura de zanjas en zonas ajardinadas ya consolidadas, se deberá evitar que éstas afecten a los sistemas radiculares de los elementos vegetales existentes, debiendo restituir, al finalizar las obras correspondientes, la zona ajardinada a su estado primitivo, reparando cualquier elemento que haya sido dañado.

**Artículo 7.4.3. Protección del arbolado**

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, ni esté catalogado deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta.
3. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.
5. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezca, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

**Artículo 7.4.4. Prohibiciones**

1. Con carácter general, y para el buen mantenimiento de las especies vegetales, se prohíben los siguientes actos, salvo autorización municipal:
  - Toda manipulación realizada sobre árboles, arbustos o especies herbáceas, así como pisar zonas acotadas que estén ajardinadas.
  - Depositar, aun de forma transitoria, materiales o basuras que puedan dañar a las plantaciones.
  - Encender o mantener fuego cualquiera que sea el motivo. En caso de parques forestales podrá hacerse sólo en los lugares reservados al efecto y expresamente autorizados.
2. Las actividades que se desarrollen en las zonas verdes requiere la observación de los siguientes puntos:
  - La práctica de juegos y deportes se realizará en las zonas específicamente acotadas.

- Las actividades publicitarias se realizarán con la expresa y previa autorización municipal.
  - Las actividades artísticas (pintores, fotógrafos, etc.) podrán ser realizadas en los lugares utilizables por el público, sin entorpecer el uso normal de las zonas verdes.
  - Las instalaciones de cualquier clase de comercio, restaurantes, venta de bebidas o refrescos, helados, golosinas, etc., requerirán autorización o concesión administrativa del Ayuntamiento, obtenida con la tramitación que la normativa aplicable disponga en cada caso concreto.
  - Salvo en los lugares especialmente habilitados al efecto, no se permitirá acampar, cualquiera que sea el tipo de permanencia.
3. Por otra parte, en las zonas verdes no se permitirán:
- Efectuar inscripciones o pegar carteles o adhesivos en los cerramientos, bancos, soportes de alumbrado público, monumentos, o en cualquier elemento existente en las zonas verdes.
  - Realización en sus recintos de cualquier clase de trabajo que no este vinculado al mantenimiento de elementos propios del parque o de sus instalaciones de concesionarios. En este último supuesto, se requerirá la preceptiva autorización del Ayuntamiento.
4. Para la buena conservación y mantenimiento de las diferentes especies de animales existentes en las zonas verdes no se permitirá ninguna actividad que pueda causar daños las mismas.

#### **Artículo 7.4.5. Implantación de nuevas zonas verdes**

1. Las nuevas zonas verdes se ajustarán en su localización a lo establecido en el Plan General o Planeamiento de desarrollo; y en sus instalaciones y ejecución, al Pliego de Condiciones Técnicas Generales para las obras.
2. Las nuevas zonas verdes mantendrán aquellos elementos naturales de probado valor como la vegetación original existente, cursos de agua o zonas húmedas, configuraciones topográficas del terreno y cualquier otro que conforme las características ecológicas de la zona, los cuales servirán de soporte a los nuevos usos, pudiendo convertirse, en casos específicos, en condicionantes principales de diseño.
3. En cuanto a plantación, las nuevas zonas verdes deberán cumplir las siguientes normas:
  - a) Para las nuevas plantaciones se procurará elegir especies vegetales de probada adaptación en el clima de Huesca.

- b) Las plantas que se utilicen deberán encontrarse en perfecto estado sanitario.
  - c) En todas aquellas aceras en que sea posible, se plantarán árboles de alineación. Cuando las plantaciones hayan de estar próximas a edificaciones, se procurará elegir aquéllas que no puedan producir, por su tamaño o porte, una pérdida de iluminación o soleamiento; y en cualquier caso, no podrán producir daños en las infraestructuras o levantamiento de pavimentos o aceras.
4. Las redes de servicios (eléctricas, telefónicas, de saneamiento, distribución de agua, etc.) que hayan de atravesar las zonas verdes deberán hacerlo de forma subterránea, debidamente canalizadas y señalizadas.

Las redes de servicios públicos no podrán usarse en ningún caso para interés o finalidad privada. De forma especial se prohíbe el uso del agua de la red municipal de riego para jardines privados.

#### **Artículo 7.4.6. Catálogo de árboles singulares**

1. El Catálogo recogerá los ejemplares arbóreos, arbustivos de porte arbóreo, arboledas y conjuntos singulares, que por sus características de tamaño, edad, porte, significado cultural, histórico, científico o por su ubicación en el tejido urbano, se considere que deban gozar de especial protección.
2. El Ayuntamiento podrá proceder a la elaboración de dicho Catálogo tras la entrada en vigor del presente Plan General.
3. Además del resto de prescripciones del presente Capítulo 7.4, deberán cumplir lo siguiente:
  - a) Se prohíbe la tala o transplante.
  - b) Su poda, en caso de ser necesaria, deberá ser dirigida por un experto del departamento municipal correspondiente.
  - c) Realizar movimientos de tierras a menos de quince (15) metros, salvo autorización expresa municipal.
  - d) Efectuar obras sobre o bajo la rasante del árbol o conjunto protegido.

## **CAPÍTULO 7.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO**

### **Artículo 7.5.1. Objeto**

1. Se regulan en el presente Capítulo las condiciones que han de cumplir cuantas actividades, situaciones e instalaciones sean susceptibles de influir en las condiciones ambientales del municipio de Huesca para la conservación y mejora del medio ambiente urbano y de la calidad de vida de los ciudadanos.
2. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por el texto refundido de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente en el término Municipal de Huesca, (BOP, 30/5/1989).
3. Cuando existan regulaciones específicas de superior rango, las prescripciones de este Capítulo se aplicarán con sujeción al principio de jerarquía de las normas y como complemento de aquéllas.

### **Artículo 7.5.2. Ámbito normativo**

1. En desarrollo del presente Plan General, los planes, obras, instalaciones o cualquier otra actividad comprendida en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente, deberán someterse a la regulación de aquélla, cuando sean susceptibles de influir en las condiciones ambientales del término municipal de Huesca.
2. En la regulación de esta materia se estará también a lo dispuesto en la Legislación General y Sectorial del Estado, la Legislación de la Comunidad Autónoma de Aragón, y por último la Ordenanza Municipal, atendiendo al principio de competencia material y territorial.
3. Las prescripciones derivadas del cumplimiento de las diversas normativas enumeradas en el apartado anterior obligarán tanto a las actividades e instalaciones de nueva implantación como a las que se encuentren en funcionamiento, ejercicio o uso, ya sean públicas o privadas, con aplicación en su caso, de las disposiciones transitorias que en cada caso se determinen.
4. La concesión de la licencia municipal requerirá informe técnico previo -declaración o calificación ambiental favorable-, emitido por el órgano competente en cada caso, que será vinculante para la autoridad municipal en caso de pronunciamiento negativo o respecto a la imposición de medidas correctoras.
5. Las actividades autorizadas estarán sujetas a vigilancia permanente por parte de la Administración Municipal, sin menoscabo de cualquier otra labor de inspección y control al amparo de la legalidad vigente.

**Artículo 7.5.3. Medidas de protección específicas**

En todo lo referente a compatibilidad de actividades, gaseosos y humos, prescripciones para focos de origen industrial y contaminación por residuos (.....) urbanos o vertidos, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente, y en la legislación sectorial aplicable, estatal o autonómica.

En cuanto a la regulación de los niveles sonoros ambientales, se estará a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal Reguladora de la Emisión y Recepción de Ruidos y Vibraciones, aprobada el 26 de abril de 2001. Ello sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial supramunicipal aplicable.

## **CAPÍTULO 7.6. ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL PARA INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

### **Artículo 7.6.1. Ámbito**

En aquéllos instrumentos de desarrollo del Planeamiento y en modificaciones de Plan General en que por su entidad se justifique, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de un Estudio de Incidencia Ambiental.

Asimismo, podrá exigirlo para la instalación de algunos usos, en determinadas áreas urbanas. En estas áreas, las normas zonales correspondientes admiten como compatibles los citados usos, bajo la condición de la redacción previa de un Plan Especial, que contendrá un Estudio de Incidencia Ambiental.

### **Artículo 7.6.2. Contenido general del Estudio de Incidencia Ambiental**

El Estudio de Incidencia Ambiental, deberá contener las siguientes determinaciones:

- a) Descripción de la actividad.
- b) Características del emplazamiento y del entorno.
- c) Repercusiones ambientales con expresa referencia a las siguientes que sean de aplicación en cada caso y valorando los posibles efectos aditivos:
  - c.1) Ruido, vibraciones, luminosidad y emisiones a la atmósfera.
  - c.2) Incidencia en la movilidad y tráfico en la zona.
  - c.3) Demanda de aparcamiento (dotación, ubicación y régimen).
  - c.4) Incidencia en la interrelación con otros usos.

Se ajustarán expresamente al cumplimiento de la normativa sectorial que le sea de aplicación en cada caso.

- d) Medidas correctoras.

### **Artículo 7.6.3. Procedimiento**

El Estudio de Incidencia Ambiental deberá ser informado por los servicios municipales competentes con carácter previo a la concesión de la licencia, que se tramitará conjuntamente para obras y actividades, por lo que se someterá al preceptivo trámite de información pública.



## **TÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES**

### **CAPÍTULO 8.0. PRELIMINAR**

#### **Artículo 8.0.1. Definición**

En este Capítulo se recogen las condiciones particulares que regulan todas aquellas áreas de suelo urbano de ordenación directa, delimitadas en este Plan General.

Estas condiciones particulares, junto con las determinaciones de carácter general establecidas en el Título IV, "Condiciones generales de los usos" y en el Título V, "Condiciones generales de la edificación", regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y usos, en función de su localización.

#### **Artículo 8.0.2. Aplicación**

En estas áreas, mediante la solicitud de la oportuna licencia de edificación, acompañada de los Proyectos de Edificación correspondientes, puede culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar y a la edificación.

Las condiciones particulares de las normas zonales son de aplicación a las diferentes clases de obras según queda establecido para cada una de ellas.

Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles, no son de aplicación a los usos existentes, que únicamente podrán sustituir su actividad, por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles regulados por las condiciones particulares de la norma zonal en que estén incluidos.

#### **Artículo 8.0.3. Alteración de las condiciones particulares**

En los casos en que se permita esta posibilidad, por la norma zonal correspondiente, podrán alterarse las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, así como la situación de los usos, sin perjudicar los derechos de las edificaciones o predios colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

- El cambio de las condiciones de parcelación no podrá suponer, en el ámbito de la norma zonal de vivienda unifamiliar, incremento de la densidad o del número de viviendas deducidas de la superficie mínima de parcela.

- El cambio de situación de los usos no podrá suponer incremento de sus superficies, respecto de las que se establezcan por aplicación directa de la norma zonal o de las ordenanzas del planeamiento de desarrollo correspondientes.

#### **Artículo 8.0.4. Clases de áreas**

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General distingue en el suelo urbano las siguientes clases de áreas:

- a) Áreas de ordenación directa: reguladas por las condiciones particulares establecidas en el presente Título, Capítulos 8.1 al 8.7, ambos inclusive, para cada una de las normas zonales en que se subdivide.
- b) Áreas de Planeamiento Incorporado (API): reguladas por el régimen urbanístico que se define en el Capítulo 3.2, sección segunda.
- c) Áreas de Planeamiento Específico (APE): reguladas por el régimen urbanístico que se define en el Capítulo 3.2, sección tercera.
- d) Áreas de Planeamiento Remitido (APR): reguladas por el régimen urbanístico que se define en el Capítulo 3.2, sección cuarta.

#### **Artículo 8.0.5. Régimen de las obras en los elementos protegidos**

Cuando un edificio, su parcela, espacio libre adyacente o cualquiera de los elementos que lo formen, se encuentre catalogado, el régimen de obras previsto en el Título VI de estas Normas tendrá preferencia sobre las que autorice la norma zonal por la que se regule.

#### **Artículo 8.0.6. División del territorio en zonas**

Para su correcta aplicación, el Plan General divide el suelo urbano finalista en zonas para cada una de las cuales establece una norma zonal, a saber:

- Norma Zonal 1. EDIFICACIÓN TRADICIONAL EN BARRIOS.
- Norma Zonal 2. TRANSFORMACIÓN EN BARRIOS.
- Norma Zonal 3. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR.
- Norma Zonal 4. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.
- Norma Zonal 5. EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO.
- Norma Zonal 6. CONSERVACIÓN DE APROVECHAMIENTO.
- Norma Zonal 7. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

## **CAPÍTULO 8.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN TRADICIONAL EN BARRIOS.**

### **Artículo 8.1.1 Ámbito y características**

1. Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 1.
2. Comprende los asentamientos originarios de los municipios incorporados.
3. Es objeto de esta norma zonal, la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, así como de la edificación.
4. En todo o parte del ámbito del núcleo de población de cada uno de los barrios, el Ayuntamiento redactará un Plan Especial, con las finalidades previstas en el artículo 57 de la Ley Urbanística de Aragón. En tanto no se redacten dichos Planes Especiales, serán de aplicación las condiciones establecidas en la presente norma zonal.

### **Artículo 8.1.2. Tipología y uso característico**

1. La tipología edificatoria responde a edificación aislada o adosada, manteniendo siempre el carácter del conjunto.
2. Su uso característico es el residencial en su categoría 1 de vivienda unifamiliar.

### **SECCIÓN PRIMERA. OBRAS**

#### **Artículo 8.1.3 Obras admisibles**

1. Obras en los edificios. Todas las incluidas en el artículo 1.2.20 del Título I de las presentes Normas.
2. Obras de demolición: Las de demolición total, serán admisibles para los edificios declarados en ruina o fuera de ordenación absoluta. Además será admisible cuando esté vinculada a la obra de sustitución.
3. Obras de nueva planta. Todas las incluidas en el artículo 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

**Artículo 8.1.4. Condiciones estéticas**

1. Las obras en los edificios, o de nueva edificación, que se realicen en el ámbito de esta norma zonal, acreditarán su respeto a las características básicas de su entorno, a cuyos efectos se aportará documentación gráfica suficiente, en el momento de solicitar la correspondiente licencia.
2. Las fachadas exteriores tendrán en su composición las siguientes características:
  - a) Dispondrán en su remate, de cornisa o alero de coronación, cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no podrá exceder de 50 cm.
  - b) No se autorizarán composiciones, formas, materiales o colores que se juzguen disonantes con el entorno.
  - c) Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones o galerías cuando quede justificado en el entorno; las barandillas de protección serán de cerrojería.
  - d) La cubierta será inclinada, conformando faldones de tejado con una pendiente máxima del 45% y se resolverá a base de los materiales tradicionales de la zona. Si se abren huecos en el faldón con el fin de instalar ventanas o claraboyas dispuestas sobre el plano inclinado del tejado o construir terrazas, la superficie total de estos huecos será inferior al 50% de la del faldón correspondiente. Deberán disponer delante de una porción de faldón que, con la pendiente máxima admitida, alcance, como mínimo, una altura de un (1) metro medida desde el borde del alero. La separación entre dos huecos consecutivos o entre cualquiera de ellos y las medianerías o esquinas será como mínimo de dos (2) metros, debiendo quedar estos espacios cubiertos con el faldón del tejado.
  - e) Las plantas bajas deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.

**SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN****Artículo 8.1.5. Parcela mínima**

La parcela mínima será la existente, siempre que sea capaz de acoger una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en el artículo 4.2.4. del Título IV de las presentes Normas.

**Artículo 8.1.6. Condiciones de parcelación**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a ciento veinticinco (125) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a seis (6) metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

**Artículo 8.1.7. Edificabilidad**

Será la que resulte de aplicar a la superficie definida por las condiciones de ocupación, la altura máxima en número de plantas.

**Artículo 8.1.8. Ocupación**

La ocupación máxima de la planta baja será del cien por cien (100 %) de la parcela edificable, no pudiéndose ocupar en plantas superiores a la baja, más del setenta y cinco por ciento (75 %) del solar edificable, con un máximo de veinte (20) metros de fondo. Esta condición no será de aplicación en solares con fondo inferior a doce (12) metros.

Cuando el solar dé por su frente y fondo a dos calles, y se realicen edificaciones dando frente a ambas, dichas edificaciones deberán quedar separadas un mínimo de seis (6) metros. Esta condición no será de aplicación en parcelas con fondo inferior a veinte (20) metros.

**Artículo 8.1.9. Posición de la edificación****1. Alineaciones y retranqueos**

Las alineaciones serán las fijadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

La línea de fachada coincidirá normalmente con la alineación oficial, siendo obligatoria esta disposición cuando las colindantes la presenten.

Aún cuando los retranqueos de la línea de edificación sean irregulares, los cierres se situarán en la alineación y podrán ser ciegos hasta una altura máxima de un (1) metro, pudiéndose rematar

con elementos diáfanos o mediante setos vegetales, hasta una altura total de dos con cincuenta (2,50) metros.

## 2. Separación a linderos

Las nuevas edificaciones se adosarán a las existentes, pudiendo retranquearse un mínimo de tres (3) metros a los linderos laterales, cuando la parcela colindante presente edificación exenta.

### **Artículo 8.1.10. Altura de la edificación**

La altura de la edificación se establece con carácter general en baja y una planta, con un máximo de ocho (8) metros de altura máxima a cornisa. En el caso de existir edificaciones colindantes habrá de ajustarse a las mismas de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Si los edificios colindantes tienen ambos su cornisa a la misma altura, la altura de la nueva edificación deberá ser la misma que aquella.
- b) Si los edificios colindantes tienen el mismo número de plantas y distinta altura de cornisa, podrá tomarse para ésta última, la mayor de ambas.
- c) Si los edificios colindantes tienen distinto número de plantas, la nueva edificación habrá de ajustarse a un máximo de dos (2) plantas o de ocho (8) metros de altura máxima a cornisa.

En ningún caso la nueva edificación podrá tener un número de plantas mayor de baja y una.

### **Artículo 8.1.11. Altura libre mínima de pisos**

#### 1. En planta baja.

La altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja, será como mínimo de tres con cincuenta (3,50) metros, con un máximo de cinco (5) metros.

#### 2. En planta de pisos.

La altura libre mínima será de dos con cincuenta (2,50) metros.

Sea cual sea la altura de la planta baja y la de piso, no podrá sobrepasarse en ningún caso la altura máxima de la edificación regulada en el artículo 8.1.10 de la presente norma zonal.

**Artículo 8.1.12. Condiciones estéticas**

Los criterios de composición de fachadas exteriores de las nuevas edificaciones serán los establecidos en el punto 2 del artículo 8.1.4 de la presente norma zonal.

**Artículo 8.1.13. Plazas de aparcamiento**

Será obligatoria la disposición de al menos una (1) plaza de aparcamiento, asignada a la edificación principal dentro de la propia parcela, que podrá ser cubierta o descubierta, con las salvedades especificadas en el Capítulo 6.6 "Dotación de Servicios en los Edificios", de las presentes Normas Urbanísticas.

**Artículo 8.1.14. Edificaciones complementarias anejas a las viviendas**

Las edificaciones con uso de carácter agrícola, de almacenaje, o de garaje de vehículos relacionados con la actividad agrícola, podrán realizarse exentas en el interior de la parcela o adosadas a la trasera de la edificación principal y/o a los linderos de la parcela, cumpliendo las siguientes determinaciones:

- La superficie máxima ocupada en planta por las edificaciones complementarias, nunca podrá ser mayor del cuarenta por ciento (40 %) de la parcela no ocupada por la edificación principal.
- La altura máxima se establece en cinco (5) metros (una planta).

**SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS****Artículo 8.1.15. Usos compatibles**

- Industrial, en las clases:
  - Clase a): Industria en general en categoría 2ª, en situación 2ª; y en categoría 4ª en situación 1ª.
- Terciario, en las clases:
  - Clase a): Comercial en categorías 1ª, en situación 3ª, en planta baja.
  - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 3ª, en plantas baja y primera; y categoría 3ª, en situación 3ª, en cualquier planta.
  - Clase c): Hotelero, en situación 1ª; y en situación 3ª, en plantas baja y primera.
  - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 3ª, en planta baja.
  - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 3ª, en planta baja.

- Dotacional, en las clases:
  - Clase a): Equipamiento, en planta baja y primera o en edificio de uso exclusivo.
  - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª.

**Artículo 8.1.17. Usos prohibidos**

- Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.



## **CAPÍTULO 8.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 2. TRANSFORMACIÓN EN BARRIOS**

### **Artículo 8.2.1. Ámbito y características**

Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 2.

### **Artículo 8.2.2. Tipología y uso característico**

Las edificaciones incluidas en el ámbito de esta norma zonal, responden fundamentalmente a tipología aislada con usos relacionados con las actividades agrícolas o ganaderas, cuya localización en el interior del núcleo urbano de los barrios, hace necesaria su transformación a uso residencial.

### **Artículo 8.2.3. Características particulares**

1. Las áreas y edificaciones afectadas por esta norma zonal no se consideran fuera de ordenación, y en tanto no se produzca la transformación a uso residencial, podrán mantener su uso actual, con las determinaciones en cuanto a obras admisibles, reguladas en el artículo 8.2.4 de la presente norma zonal.
2. Una vez efectuada la transformación a uso residencial, serán de aplicación las condiciones particulares de la norma zonal 1 "Edificación tradicional en barrios", reguladas en el Título VIII de las presentes Normas, salvo que por las condiciones de situación y superficie, no se considere adecuado, en cuyo caso, y mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, podrán alterarse las condiciones a que hace referencia el artículo 8.0.3 de las presentes Normas.
3. Para ambas situaciones serán de aplicación las Normas Generales del presente Plan General, además de las particulares aplicables en cada caso. En el caso de transformación a uso residencial, será necesario completar la urbanización y la dotación de servicios, adecuándolos a los requerimientos del nuevo uso.

## SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

**Artículo 8.2.4. Obras admisibles**

1. Mientras mantengan el uso actual, únicamente son admisibles las obras de conservación, consolidación o reparación, y acondicionamiento, reguladas en el artículo 1.2.20 del Título I de las presentes Normas.

Se permiten todas las obras reguladas en el artículo 1.2.21 del Título I de las presentes Normas.

2. Una vez que se materialice el cambio a uso residencial serán admisibles todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

## SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Una vez efectuada la transformación, serán de aplicación las determinaciones establecidas en la sección segunda de la norma zonal 1 "Edificación tradicional en barrios", reguladas en el Título VIII de las presentes Normas.

## SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Una vez efectuada la transformación, serán de aplicación las determinaciones establecidas en la sección tercera de la norma zonal 1 "Edificación tradicional en barrios", reguladas en el Título VIII de las presentes Normas.

### **CAPÍTULO 8.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR**

#### **Artículo 8.3.1. Ámbito y características**

1. Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 3.
2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la norma zonal 3, se distinguen cinco grados que comprenden cada uno de ellos, los suelos señalados con los códigos 1, 2, 3 4 y 5 respectivamente.

#### **Artículo 8.3.2. Tipología y uso característico**

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada, tanto pareada como en hilera, en función de las condiciones de posición de la edificación según los grados, estableciéndose en función de dichos grados las siguientes tipologías:
  - Grado 1: Edificación adosada.
  - Grado 2: Edificación adosada o pareada.
  - Grado 3: Edificación pareada o aislada.
  - Grado 4: Edificación aislada.
  - Grado 5: Conjuntos.
2. Su uso característico es el residencial en su categoría 1 de vivienda unifamiliar.
3. El grado 5 recoge aquellos conjuntos que, por sus características morfológicas y tipológicas, deben ser objeto de un tratamiento especial. Los conjuntos afectados son los siguientes:
  1. Unifamiliares del antiguo polígono 16 I, que dan frente a la calle San Vicente Paul.
  2. Unifamiliares del antiguo polígono 16 II, en las dos manzanas que dan frente a la calle San Vicente Paul, esquina con la calle División 52.
  3. Unifamiliares del antiguo polígono 17, en las cuatro manzanas que dan frente a las calles Travesía Nuestra Señora de Begoña y calle Tamarite.
  4. Unifamiliares del antiguo polígono 11, denominadas Villa Isabel.

## SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

**Artículo 8.3.3. Obras admisibles**

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22. del Título I de las presentes Normas. En el grado 5, las obras de nueva edificación se regularán conforme al artículo 8.3.4, "Condiciones especiales de las obras en el grado 5".

**Artículo 8.3.4. Condiciones especiales de las obras en el grado 5**

- El Ayuntamiento podrá formular un Estudio de Detalle con el fin de regular las condiciones arquitectónicas, tipológicas, estéticas, etc.

(.....)

- En tanto no se redacte el citado Estudio de Detalle, se permiten las obras tendentes a la conservación del edificio proyectado y construido en origen, y que define al conjunto de características unitarias y homogéneas, en cuanto a posición, volumen y composición. En el supuesto de obras de nueva planta, reforma o ampliación el correspondiente proyecto deberá justificar su adecuación a dicho conjunto.

## SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

**Artículo 8.3.5. Parcela mínima**

1. Se consideran como parcela mínima aquellas parcelas existentes en las que concurren las circunstancias siguientes:
  - a) La parcela que a la entrada en vigor del Plan General, constara inscrita en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, y tal que su extensión y forma permita desarrollar una vivienda con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el artículo 4.2.4, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.
  - b) Parcelas intersticiales que no sean reparcelables, siempre que la parcela tenga una forma y superficie en la que se pueda construir una vivienda que cumpla con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el artículo 4.2.4, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.
2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales.

3. Las ordenaciones y edificaciones existentes aprobadas con arreglo a planeamientos anteriores se respetarán con los parámetros con los que fueron construidas en su día.

#### **Artículo 8.3.6. Condiciones de parcelación**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) En cuanto a los valores de superficie mínima de parcela, se establecen para cada grado los siguientes:
- Grado 1 :Doscientos (200) metros cuadrados
  - Grado 2 :Trescientos (300) metros cuadrados
  - Grado 3 :Cuatrocientos (400) metros cuadrados
  - Grado 4 :Seiscientos (600) metros cuadrados
  - Grado 5 :Se respetará la parcelación existente, prohibiéndose la agregación y segregación de parcelas, salvo en el caso en que el Estudio de Detalle redactado para la totalidad del conjunto lo justifique.
- b) En cuanto a las dimensiones mínimas del lindero frontal, se establecen para cada grado las siguientes:
- Grado 1 :Ocho (8) metros
  - Grado 2 :Diez (10) metros
  - Grado 3 :Doce (12) metros
  - Grado 4 :Quince (15) metros
  - Grado 5 :El existente en cada caso.
- c) No será de aplicación la dimensión mínima de lindero frontal de parcela, para aquellas en las que concurran las siguientes circunstancias:
- En parcelas aisladas no reparcelables, cuyas colindantes estén consolidadas por la edificación, que en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, no cumplan con la condición de dimensión mínima de lindero frontal, pero tengan una superficie superior a la mínima según su grado, se podrán promover ordenaciones conjuntas de vivienda unifamiliar, mediante un Estudio de Detalle, que podrá ser tramitado simultáneamente con el Proyecto de Edificación.
  - El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable, por la superficie de parcela mínima establecida en el grado correspondiente de la presente ordenanza.

- Las parcelas resultantes donde se localice cada vivienda unifamiliar tendrán una dimensión igual o superior al ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela mínima establecida en el grado correspondiente.
- Deberán quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a las parcelas resultantes.

#### **Artículo 8.3.7. Edificabilidad**

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

- Grado 1 :Un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.
- Grado 2 :Cero con ocho (0,8) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
- Grado 3 :Cero con seis (0,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
- Grado 4 :Cero con cinco (0,5) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
- Grado 5 :Se regula según lo descrito en el artículo 8.3.8 "Condiciones de edificabilidad del grado 5".

#### **Artículo 8.3.8. Condiciones de edificabilidad del grado 5**

Las condiciones de edificabilidad máxima del grado 5 serán, según el conjunto de que se trate, las siguientes:

1. Unifamiliares del antiguo polígono 16 I. Se mantienen las condiciones de ocupación de la edificación principal existente sobre cada parcela, y se podrá edificar una planta completa de superficie igual a la existente, sobre las edificaciones que en la actualidad tengan una única planta. (.....)
2. Unifamiliares del antiguo polígono 16 II. Se mantienen las condiciones de ocupación de la edificación principal existente sobre cada parcela, y se podrá edificar una planta completa de superficie igual a la existente, sobre las edificaciones que en la actualidad tengan una única planta. (.....)
3. Unifamiliares del antiguo polígono 17. Se establece una edificabilidad máxima de cero con seis (0,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado. (.....) Dicha edificabilidad es la suma del volumen existente en la actualidad en la edificación principal, mas la posible ampliación.

4. Villa Isabel. La edificabilidad será la que resulte en cada caso de la aplicación del "Estudio de Detalle, Manzana Villa Isabel" formulado por el Ayuntamiento en el año 1995, para la manzana Villa Isabel del antiguo polígono 11.

(.....)

#### **Artículo 8.3.9. Ocupación**

La ocupación de la parcela no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

- Grado 1 :Cincuenta por ciento (50%)
- Grado 2 :Cuarenta por ciento (40%)
- Grado 3 :Cuarenta por ciento (40%)
- Grado 4 :Cuarenta por ciento (40%)
- Grado 5 :La existente para la edificación principal en cada caso, salvo en el conjunto del antiguo polígono 17, en que se establece una ocupación máxima del cuarenta por ciento (40%). En los restantes conjuntos, se podrá superar la ocupación actual con los volúmenes auxiliares definidos en el artículo anterior.

#### **Artículo 8.3.10. Posición de la edificación**

##### **1. Alineaciones y retranqueos**

Las alineaciones serán las fijadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial será superior a los siguientes valores:

- Grado 1 :Tres (3) metros mínimo
- Grado 2 :Cinco (5) metros mínimo
- Grado 3 :Cinco (5) metros mínimo
- Grado 4 :Cinco (5) metros mínimo
- Grado 5 :La existente en la edificación principal en cada caso. Los Estudios de Detalle que se redacten podrán definir otros retranqueos para las construcciones auxiliares que determinen como edificables.

## 2. Separación a linderos

La separación de la edificación con respecto a los linderos de las parcelas colindantes será:

- Grado 1 : Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero.
- Grado 2 : Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero, y en el caso de disponer de edificación pareada, un mínimo de tres (3) metros, respecto al lindero opuesto al que se adosa la edificación.
- Grado 3 : Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero. En el caso de disponer de edificación pareada, un mínimo de tres (3) metros, respecto al lindero opuesto al que se adosa la edificación y en el caso de edificación aislada un mínimo de tres (3) metros respecto a ambos linderos laterales.
- Grado 4 : Un mínimo de tres (3) metros respecto al lindero testero y a los laterales.
- Grado 5 : La existente en la edificación principal en cada caso. Los Estudios de Detalle que se redacten podrán definir otros retranqueos para las construcciones auxiliares que determinen como edificables.

En los grados 1, 2, 3 y 4, la edificación aislada se autorizará siempre que se cumplan las separaciones mínimas a linderos laterales, salvo cuando existan parcelas consolidadas por edificaciones que presenten medianeras cuya desaparición no esté contemplada en el Plan, en cuyo caso se deberán cubrir dichas medianeras con las nuevas edificaciones.

No se permitirá la creación de nuevas medianeras salvo cuando responda a proyecto conjunto o medie acuerdo entre colindantes autorizándose la carga mediante inscripción registral.

En cualquier caso, el conjunto continuo de planos de fachadas, no superará una longitud máxima de sesenta y cuatro (64) metros lineales.

### **Artículo 8.3.11. Altura de la edificación**

La altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas, ni de siete (7) metros a cornisa. En el grado 5, salvo que el Estudio de Detalle correspondiente disponga lo contrario, será como máximo de dos (2) plantas.

### **Artículo 8.3.12. Plazas de aparcamiento**

Será obligatoria la disposición de al menos una (1) plaza de aparcamiento, asignada a la edificación principal dentro de la propia parcela, que podrá ser cubierta o descubierta. Para el grado 5 la disposición de esta plaza de aparcamiento será obligatoria cuando la configuración del conjunto lo permita.



**Artículo 8.3.13. Cerramientos**

La altura máxima del cerramiento de fábrica será de dos con cincuenta (2,50) metros, a excepción del cerramiento frontal y el de los laterales, en la distancia fijada por el retranqueo mínimo, donde no podrá rebasar un (1) metro de altura, autorizándose a sobrepasar ésta con elementos diáfanos, o setos vegetales.

**Artículo 8.3.14. Condiciones estéticas**

En el grado 5, se consideran características estéticas básicas a respetar en el Estudio de Detalle correspondiente, la disposición de volúmenes de la edificación principal, la composición, tratamiento y elementos de fachadas, el ritmo y disposición de los huecos y la solución de cornisas y cubiertas. El Estudio de Detalle deberá poner en valor aquellos elementos que considere más valiosos de cada conjunto, permitiendo al mismo tiempo la ampliación de las edificaciones, sin que ello suponga la pérdida de la unidad del conjunto.

**SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS****Artículo 8.3.14. Usos compatibles**

- Industrial, en las clases:
  - Clase a): Industria en general en categoría 4ª, en situación 1ª.
  - Clase c): Servicios empresariales, en situación 3ª.
- Terciario, en las clases:
  - Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª.
  - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª; y en categoría 3ª, en situación 3ª, en cualquier planta.
  - Clase c): Hotelero, en situación 1ª.
  - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª.
  - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1ª.
- Dotacional, en las clases:
  - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
  - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª.

**Artículo 8.3.15. Usos prohibidos**

- Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

## **CAPÍTULO 8.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 4. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA**

### **Artículo 8.4.1. Ámbito y características**

1. Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 4.

Son áreas de edificación continua, pudiendo conformar o no patios de manzana.

2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación en la norma zonal 4, se distinguen dos grados que comprenden cada uno de ellos, los suelos señalados con los códigos 1 y 2 respectivamente.

### **Artículo 8.4.2. Tipología y uso característico**

1. La tipología edificatoria responde a edificación en manzana cerrada o entre medianeras, estableciéndose en función de dichos grados las siguientes tipologías:

- Grado 1: Edificación en manzana compacta.
- Grado 2: Edificación con patio de manzana.

2. Su uso característico es el residencial en su categoría 2 de vivienda colectiva.

### **SECCIÓN PRIMERA. OBRAS**

#### **Artículo 8.4.3. Obras admisibles**

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

#### **Artículo 8.4.4. Condiciones estéticas**

En los siguientes ámbitos:

1. El delimitado por las calles Perena, Coso Bajo, Sancho Ramírez, Travesía Ballesteros y las Huertas, así como los números de policía 46, 48 y 50 de la calle Lanuza, el frente este de la calle de las Huertas, y los números de policía 7, 9 y 11 de la Travesía Ballesteros.

2. El delimitado por las calles Hermanos Argensola, Roldán, Manuel Bescos, Padre Huesca, Plaza de Santa Clara y el viario de nueva apertura como prolongación de la calle Cleriquech, hasta la plaza de Nuestra Señora de Salas, así como el frente oeste de la calle Roldán con altura de B+2.

,serán de aplicación las siguientes condiciones estéticas:

1. Las obras en los edificios, o de nueva edificación, que se realicen en el ámbito de esta norma zonal, acreditarán su respeto a las característica básicas de su entorno, a cuyos efectos se aportará documentación gráfica suficiente, en el momento de solicitar la correspondiente licencia.
2. Las fachadas exteriores tendrán en su composición las siguientes características:
  - a) Dispondrán en su remate, de cornisa o alero de coronación, cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no podrá exceder de 50 cm.
  - b) No se autorizarán composiciones, formas, materiales o colores que se juzguen disonantes con el entorno.
  - c) Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones o galerías cuando quede justificado en el entorno; las barandillas de protección serán de cerrajería.
  - d) La cubierta será inclinada, conformando faldones de tejado con una pendiente máxima del 45% y se resolverá a base de los materiales tradicionales de la zona. Si se abren huecos en el faldón con el fin de instalar ventanas o claraboyas dispuestas sobre el plano inclinado del tejado o construir terrazas, la superficie total de estos huecos será inferior al 50% de la del faldón correspondiente. Deberán disponer delante de una porción de faldón que, con la pendiente máxima admitida, alcance, como mínimo, una altura de un (1) metro medida desde el borde del alero. La separación entre dos huecos consecutivos o entre cualquiera de ellos y las medianerías o esquinas será como mínimo de dos (2) metros, debiendo quedar estos espacios cubiertos con el faldón del tejado.
  - e) Las plantas bajas deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.

## SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

**Artículo 8.4.5. Parcela mínima**

1. La parcela mínima será la existente, siempre que sea capaz de acoger una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en el artículo 4.2.4. de las presentes Normas.
2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales.

**Artículo 8.4.6. Condiciones de parcelación**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a ciento veinticinco (125) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a ocho (8) metros.

**Artículo 8.4.7. Edificabilidad**

Es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas, que le corresponde en función del ancho de calle, por la ocupación definida en el artículo 8.4.8 de las presentes Normas.

**Artículo 8.4.8. Ocupación y fondo edificable**

1. La ocupación viene definida por la alineación oficial, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.
2. El fondo máximo edificable se fija en función de los grados:
  - Grado 1: El fondo máximo se calcula en función de la separación de la edificación al lindero testero, según lo establecido en el artículo 8.4.9 de las presentes Normas.
  - Grado 2: El fondo máximo se fija en veinte (20) metros, medidos perpendicularmente a la línea de alineación oficial, con excepción de los casos en los que gráficamente se determine un fondo edificable diferente al definido en este artículo.

Si el fondo máximo de la edificación existente difiere cincuenta (50) centímetros por exceso o por defecto del acotado gráficamente, se adaptará la nueva edificación a dicho fondo existente, con objeto de evitar la aparición de medianeras. En cualquier caso, para el

cálculo de la edificabilidad se utilizará el fondo definido gráficamente en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

#### **Artículo 8.4.9. Posición de la edificación**

##### **1. Alineaciones y retranqueos**

Las alineaciones exteriores serán las fijadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

Las alineaciones interiores serán las fijadas en el plano de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", y en su defecto, las definidas por el fondo máximo edificable.

##### **2. Separación a linderos.**

###### **- Linderos laterales. Grados 1 y 2:**

En el caso de que por las características o servidumbres de la edificación colindante, o por tratarse de parcelas colindantes con otras correspondientes a otra norma zonal o de uso dotacional, no fuera posible el adosamiento, se admite la separación a los linderos afectados con un ancho mínimo de tres (3) metros, debiéndose tratar las medianeras resultantes como fachadas por el propietario de la nueva edificación.

###### **- Lindero testero. Grado 1:**

Respecto al lindero testero, la línea de edificación se separará una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, con un mínimo de tres (3) metros.

No serán de aplicación las condiciones establecidas en el párrafo anterior, en parcelas con fondos menores o iguales a quince (15) metros, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a fachadas posteriores.

##### **3. Tratamiento de medianeras.**

Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas según lo regulado en el artículo 6.8.4. de las presentes Normas.

**Artículo 8.4.10. Altura de la edificación**

La altura de la edificación y consiguiente número de plantas, se establece según las grafiadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes". La equivalencia entre el número de plantas grafiadas y la altura de cornisa es la regulada en el artículo 6.4.5 del Título VI, "Condiciones Generales de la Edificación".

En las manzanas incluidas en los siguientes ámbitos, la equivalencia en metros para la altura de cornisa, respecto del número de plantas grafiado en el Plano nº5 de "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", es la siguiente:

1. Ámbito delimitado por las calles Perena, Coso Bajo, Sancho Ramírez, Travesía Ballesteros y las Huertas, así como los números de policía 46, 48 y 50 de la calle Lanuza, el frente este de la calle de las Huertas, y los números de policía 7, 9 y 11 de la Travesía Ballesteros:

| Nº DE PLANTAS | ALTURA DE CORNISA (en metros) |
|---------------|-------------------------------|
| B+2           | 9,80                          |
| B+3           | 12,95                         |
| B+4           | 16,10                         |

2. Ámbito delimitado por las calles Hermanos Argensola, Roldán, Manuel Bescos, Padre Huesca, Plaza de Santa Clara y el viario de nueva apertura como prolongación de la calle Cleriguech, hasta la plaza de Nuestra Señora de Salas, así como el frente oeste de la calle Roldán con altura de B+2:

| Nº DE PLANTAS | ALTURA DE CORNISA (en metros) |
|---------------|-------------------------------|
| B+2           | 9,80                          |
| B+3           | 11,80                         |

En el caso de B+3, la última planta será abuhardillada, enrasada en fachada.

Para nuevas ordenaciones de planeamiento remitido o de desarrollo del presente Plan General, se establece, en función del ancho del viario, el siguiente cuadro de equivalencia entre altura de cornisa (número de plantas) y el ancho del viario:

| ANCHO DE VIARIO (en metros) | Nº DE PLANTAS | ALTURA DE CORNISA (en metros) |
|-----------------------------|---------------|-------------------------------|
| Menos de 10 m               | B+1           | 7,50                          |
| De 10 a menos de 15 m       | B+2           | 10,50                         |
| De 15 a menos de 20 m       | B+4           | 16,50                         |
| De 20 a menos de 30 m       | B+5           | 19,50                         |
| De 30 m en adelante         | B+6           | 22,50                         |

**Artículo 8.4.11. Plazas de aparcamiento**

Las edificaciones de nueva planta deberán establecer como requisito indispensable para la obtención de licencia, dos plazas de aparcamiento por vivienda, cuando la misma tenga una superficie útil superior a noventa (90) metros cuadrados, y una plaza cuando dicha superficie útil sea igual o inferior; así como una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida dedicada a otros usos, ya sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar.

La mencionada dotación de plazas de aparcamiento será obligatoria, con las salvedades especificadas en el Capítulo 6.6 "Dotación de Servicios en los Edificios", de las presentes Normas Urbanísticas

**SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS****Artículo 8.4.12. Usos compatibles**

- Industrial, en las clases:
  - Clase a): Industria en general en categoría 2ª, en situación 2ª; en categoría 3ª, en situación 2ª, (excluyendo los que se dediquen a reparaciones de chapa y pintura) y en categoría 4ª en situación 1ª.
  - Clase c): Servicios empresariales, en situación 2ª y 3ª.
- Terciario, en las clases:
  - Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª, en situación 3ª, en planta baja.
  - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 3ª, en plantas baja y primera; y categoría 3ª, en situación 3ª, en cualquier planta.
  - Clase c): Hotelero, en situación 1ª en edificio de uso exclusivo; y en situación 3ª, en plantas baja y primera.
  - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupos III y VII, en situación 3ª, en planta baja; y en categoría 3ª, en situación 1ª.
  - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 3ª, en planta baja.
- Dotacional, en las clases:
  - Clase a): Equipamiento, en planta baja y primera o en edificio de uso exclusivo.
  - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.

**Artículo 8.4.13. Usos prohibidos**

- Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

## **CAPÍTULO 8.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 5. EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO**

### **Artículo 8.5.1. Ámbito y características**

Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 5.

### **Artículo 8.5.2. Tipología y uso característico**

1. La tipología edificatoria responde a edificación aislada o adosada, que no alcanza a constituir manzana.
2. Su uso característico es el residencial en su categoría 2ª de vivienda colectiva.

#### **SECCIÓN PRIMERA. OBRAS**

### **Artículo 8.5.3. Obras admisibles**

Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

#### **SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

### **Artículo 8.5.4. Parcela mínima**

No se establece superficie mínima para las parcelas existentes, pudiendo edificarse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la norma zonal.

### **Artículo 8.5.5. Condiciones de parcelación**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán permitir que cumpliéndose las condiciones de separación a linderos y entre edificaciones dentro de una misma parcela, la superficie ocupable no sea inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

### **Artículo 8.5.6. Edificabilidad**

Es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas, que se indica gráficamente, por la superficie delimitada por la línea de edificación, coincidente o no con la alineación oficial.



Cuando todas las líneas de edificación coincidan con las alineaciones, en parcelas ya edificadas cuyas características resulten conformes con el Plan General, la edificabilidad se obtendrá como resultado de multiplicar la altura en número de plantas por la superficie delimitada por las alineaciones.

Para nuevas ordenaciones u obras de nueva planta, en el caso de no definirse la línea de edificación, la edificabilidad será la que resulte de multiplicar el número de plantas máximo por la superficie ocupable por la edificación.

Se permite, en el espacio libre privado de la parcela edificable, la construcción de elementos auxiliares de la edificación, no computables a efectos de edificabilidad, para el uso de conservación de jardines, conserjería, etc., con una superficie máxima total de cien (100) metros cuadrados.

#### **Artículo 8.5.7. Ocupación**

La ocupación de la parcela, siempre que no esté grafada la línea de edificación, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela un coeficiente de ocupación del cincuenta por ciento (50%).

En el caso en que se defina la línea de edificación gráficamente, la ocupación máxima será la definida por aquélla.

Se podrá superar la ocupación máxima indicada, en ambos casos, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, sin superar en ningún caso la edificabilidad máxima permitida, calculada según lo definido en el artículo 8.5.6.

#### **Artículo 8.5.8. Posición de la edificación**

Con carácter general, cuando la línea de edificación esté indicada gráficamente, incluso coincidiendo con la alineación oficial, no será obligatorio cumplir los retranqueos establecidos en el presente artículo.

##### **1. Alineaciones y retranqueos**

Las alineaciones serán las fijadas en el plano de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

El retranqueo mínimo del plano más exterior de la fachada de la edificación, será el mayor de los siguientes parámetros:

- a) Altura (H) del edificio, medida desde el plano más exterior de la fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de la calle o espacio libre público.
- b) Mitad de la altura (H/2) del edificio, medida respecto al eje de la calle o espacio libre público al que de frente la parcela.

Cuando no esté edificada la parcela opuesta, será de aplicación el apartado b).

El retranqueo mínimo podrá reducirse, llegando incluso a coincidir la línea de edificación con la alineación oficial, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en el que quede debidamente justificada la conveniencia y oportunidad de la solución adoptada, así como la ausencia de impactos visuales negativos en relación con el entorno.

## 2. Separación a linderos

- a) A linderos laterales y posterior. Los retranqueos mínimos respecto a los linderos laterales y posterior para la edificación exenta o adosada (en el lado libre), será de dos quintos (2/5) de su altura, no pudiendo ser inferior en ningún caso a tres (3) metros.
- b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
  - Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, en cuyo caso se adaptará a dicha medianera existente.
  - Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada mediante un Estudio de Detalle.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos, excepto en el caso de la edificación entre dos medianeras, que deberá realizarse adosada a ambas.

c) Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

- La distancia entre edificios dentro de una misma parcela no será inferior a la altura (H) del más alto, cuando en los parámetros enfrentados se abran huecos de piezas habitables.
- En el caso de presentar sólo huecos de piezas no habitables, la distancia podrá reducirse a 1/3 de la altura, con un mínimo de cuatro (4) metros, en ambas situaciones.
- Cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos, sobre la fachada del otro, tenga en planta una longitud inferior a doce (12) metros, la distancia entre los paramentos enfrentados podrá reducirse a la mitad de la altura (H/2) del edificio más alto.
- Los espacios libres de edificación serán tratados como accesos y jardines privados, debiendo ajardinarse en proporción no inferior al cuarenta por ciento (40%) de la superficie libre de edificación, pudiéndose cerrar por la alineación oficial, según lo establecido en el artículo 5.8.8.

#### **Artículo 8.5.9. Altura de la edificación**

La altura de la edificación, no podrá superar las seis (6) plantas equivalentes a diecinueve con cincuenta (19,50) metros.

Cuando se indique gráficamente un número de plantas superior, o mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en el que quede debidamente justificada la conveniencia y oportunidad de la solución adoptada, podrá superarse el número máximo de plantas establecido en la presente norma zonal.

En el suelo urbano consolidado regulado directamente por la presente norma zonal, con carácter general, no se permitirá la construcción de áticos, salvo cuando en la edificación existente, con licencia de obras anterior la entrada en vigor del Plan General, los hubiera, y siempre ajustándose a las presentes Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 8.5.10. Plazas de aparcamiento**

Las edificaciones de nueva planta deberán establecer como requisito indispensable para la obtención de licencia, dos plazas de aparcamiento por vivienda, cuando la misma tenga una superficie útil superior a noventa (90) metros cuadrados, y una plaza cuando dicha superficie útil sea igual o inferior; así como una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida dedicada a otros usos, ya sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar.

La mencionada dotación de plazas de aparcamiento será obligatoria, con las salvedades especificadas en el Capítulo 6.6 "Dotación de Servicios en los Edificios", de las presentes Normas Urbanísticas

#### SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

##### **Artículo 8.5.11. Usos compatibles**

- Industrial, en las clases:
  - Clase a): Industria en general en categoría 2ª, en situación 2ª; y en categoría 4ª en situación 1ª.
  - Clase c): Servicios empresariales, en situación 2ª y 3ª.
- Terciario, en las clases:
  - Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª, en situación 3ª, en planta baja.
  - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situaciones 1ª en edificio exclusivo y 3ª, en plantas baja y primera; y categoría 3ª, en situación 3ª, en cualquier planta.
  - Clase c): Hotelero, en situación 1ª en edificio de uso exclusivo; y en situación 3ª, en plantas baja y primera.
  - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupos III y VII, en situación 3ª, en planta baja; y en categoría 3ª, en situación 1ª.
  - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 3ª, en planta baja.
- Dotacional, en las clases:
  - Clase a): Equipamiento, en planta baja y primera o en edificio de uso exclusivo.
  - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª.

##### **Artículo 8.5.12. Usos prohibidos**

- Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

## **CAPÍTULO 8.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 6. CONSERVACIÓN DE APROVECHAMIENTO**

### **Artículo 8.6.1. Ámbito y características**

El ámbito de aplicación de esta norma zonal lo constituyen las ordenaciones o edificaciones, anteriores al nuevo Plan General, que no queden comprendidas en las determinaciones de ordenación de éste, y no sea aconsejable su calificación como fuera de ordenación.

Aparecen en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 6.

### **Artículo 8.6.2. Tipología y uso característico**

1. La tipología responde a edificación aislada, entre medianeras, agrupada o pareada.
2. Su uso característico es el residencial en sus categorías 1 de vivienda unifamiliar, o 2 de vivienda colectiva.

### **SECCIÓN PRIMERA. OBRAS**

#### **Artículo 8.6.3. Obras admisibles**

1. Obras en los edificios. Se aceptan todas las descritas en el artículo 1.2.20 del Título I de las presentes Normas, excepto en lo que concierne al número de viviendas existentes, que no podrá superarse en ningún caso.
2. Obras de demolición. Todas las incluidas en el artículo 1.2.21 del Título I de las presentes Normas.
3. Obra nueva. En el caso de obra nueva por sustitución de la existente, se mantendrán las condiciones de edificabilidad con las que en su momento se hubiera concedido la correspondiente licencia.

Para llevar a cabo operaciones de sustitución de las edificaciones actuales, en las que se modifique la configuración de las edificaciones existentes, manteniendo siempre las determinaciones fijadas en el párrafo anterior, será preciso redactar un Estudio de Detalle.

Las obras de sustitución deberán ocupar la parcela liberada por el edificio derribado sin rebasar sus límites primitivos.

En operaciones de sustitución, la nueva construcción cumplirá los estándares de aparcamiento de las Normas del Plan General.

#### SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

##### **Artículo 8.6.4. Usos compatibles**

Dado que en la presente norma zonal, la tipología edificatoria puede responder a edificación aislada, entre medianeras o unifamiliar, el régimen de usos compatibles será, en cada caso, el de la norma zonal correspondiente a la tipología de la edificación de que se trate.

##### **Artículo 8.6.5. Usos prohibidos**

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

## **CAPÍTULO 8.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 7. ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

### **Artículo 8.7.1. Ámbito y características**

1. Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 7.
2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación en la norma zonal 7, se distinguen cuatro grados que comprenden cada uno de ellos, los suelos señalados con los códigos 1, 2, 3 y 4 respectivamente.
  - Grado 1: Comprende el antiguo Plan Parcial de SEPES y otras áreas colindantes ya consolidadas. Dentro del grado 1 encontramos los niveles a), b) y c).
  - Grado 2: Industria en polígono.
  - Grado 3: Agrupaciones industriales. Responde a zonas de tipología industrial en todas sus variantes. Su regulación como norma zonal es a los solos efectos de permitir el mantenimiento de las edificaciones existentes, así como las actividades que albergan a la entrada en vigor del presente Plan General.
  - Grado 4: Industria nido.
  - Grado 5: Grandes superficies comerciales.

### **Artículo 8.7.2. Tipología y uso característico**

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada en función de las condiciones de posición de la edificación.
2. Su uso característico es el industrial, con las siguientes especificaciones según el grado:
  - Grado 1:
    - Nivel a) Industria grande con superficie de parcela superiores a siete mil (7.000) metros cuadrados.
    - Nivel b): Industria media con superficie de parcela comprendida entre tres mil (3.000) y siete mil (7.000) metros cuadrados.
    - Nivel c): Industrias ligeras con superficies de parcela comprendidas entre quinientos (500) y tres mil (3.000) metros cuadrados.
  - Grado 2: Industrial en clase a) en las categorías 1ª y 3ª y en clases b) y c).
  - Grado 3: Industrial en clase a) en las categorías 1ª y 3ª y en clase b).
  - Grado 4: Industrial en clase a) en las categorías 1ª y 3ª, y en las clases b) y c).
  - Grado 5: Comercial en clase a) en las categorías 2ª y 3ª.

## SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

**Artículo 8.7.3. Obras admisibles**

- Grados 1, 2, 4 y 5: Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22. del Título I de las presentes Normas.
- Grado 3: Todas las incluidas en el artículo 1.2.20 y en el apartado 1 del artículo 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

**Artículo 8.7.4. Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas**

Para el grado 1, niveles a), b) y c), se establece las siguientes condiciones:

1. Se admiten los elementos prefabricados, y los revocos, quedando prohibido el falseamiento de los materiales empleados. Las medianeras deberán tratarse como fachadas.
2. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso los materiales empleados para los rótulos, serán inalterables a los agentes atmosféricos.

## SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

**Artículo 8.7.5. Parcela mínima**

No se establece condición de parcela mínima para aquellas parcelas existentes cuya superficie y dimensiones sean inferiores a las señaladas en las condiciones de parcelación, siempre que correspondan a propiedades debidamente registradas con anterioridad a la aprobación inicial definitiva del presente Plan General, pudiendo edificarse siempre que se cumplan las restantes condiciones particulares de la presente norma zonal.

**Artículo 8.7.6. Condiciones de parcelación**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) En cuanto a los valores de superficie mínima de parcela, se establecen para cada grado los siguientes:
  - Grado 1:
    - Nivel a): Siete mil (7.000) metros cuadrados.
    - Nivel b): Tres mil (3.000) metros cuadrados.
    - Nivel c): Quinientos (500) metros cuadrados.



A efectos de segregación de parcelas, se establece como parcela mínima indivisible la de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, previa la tramitación de un Estudio de Detalle que garantice las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, etc. de la solución adoptada.

- Grado 2: Mil (1.000) metros cuadrados.
- Grado 3: Mil (1.000) metros cuadrados.
- Grado 4: Quinientos (500) metros cuadrados.
- Grado 5: Mil (1.000) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a:

- Grado 1: No se establece.
- Grado 2: Quince (15) metros.
- Grado 3: Quince (15) metros.
- Grado 4: Quince (15) metros.
- Grado 5: Veinte (20) metros.

c) Estas condiciones de parcelación, no son de aplicación para parcelas destinadas a usos dotacionales.

#### **Artículo 8.7.7. Composición de las parcelas**

Dentro de las parcelas, y exclusivamente para el grado 1, niveles a), b) y c), se establecen los siguientes criterios de composición:

1. Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación.

2. Bloques representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación.

Tendrán como máximo diez (10) metros de profundidad, en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios, y quince (15) metros en el caso de que sean exentos, con iluminación por ambas bandas.

### 3. Espacios libres para aparcamientos.

La superficie destinada a aparcamientos, dentro de cada parcela, no será inferior al diez por ciento (10 %), de la superficie destinada al uso especificado en el apartado 1 del presente artículo; excepto para el nivel c), en el que se considera suficiente dedicar a aparcamiento la zona de retranqueo.

#### **Artículo 8.7.8. Edificabilidad**

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

- Grado 1: El resultante de aplicar las condiciones reguladas en los artículos 8.7.7 y 8.7.9 de la presente norma zonal.
- Grado 2: Un (1) metro cuadrado por metro cuadrado.
- Grado 3: Un (1) metro cuadrado por metro cuadrado.
- Grado 4: Uno con tres (1,3) metros cuadrados por metro cuadrado.
- Grado 5: Cero con cuatro (0,4) metros cuadrados por metro cuadrado.

#### **Artículo 8.7.9. Ocupación**

La ocupación de la parcela no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

- Grado 1: Para los niveles a), b) y c), se establece la condición de que una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos señalados en el artículo 8.7.10 de la presente norma zonal, y cumpliendo los porcentajes señalados en el artículo 8.7.7 de la presente norma zonal, el porcentaje mínimo de ocupación será del treinta por ciento (30 %) de la superficie de la parcela.
- Grado 2: Una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos señalados en el artículo 8.7.10 de la presente norma zonal, las edificaciones podrán ocupar el resto de parcela.
- Grado 3: Cien por cien (100%).
- Grado 4: Noventa por ciento (90 %).
- Grado 5: Cuarenta por ciento (40%).

#### **Artículo 8.7.10. Posición de la edificación**

##### 1. Alineaciones y retranqueos

Las alineaciones serán las fijadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial, en el supuesto de que no aparezca grafiada en el mencionado plano nº5, será según los grados:

- Grado 1:    - Nivel a): Un mínimo de diez (10) metros.  
                  - Niveles b) y c): Un mínimo de cinco (5) metros.
  
- Niveles a), b) y c):    - En parcelas que tengan fachada a dos o más calles, la separación a la alineación, en la calle no representativa, tendrá un mínimo de cinco (5) metros, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que el mínimo será de tres (3) metros.
  
- Se permiten retranqueos parciales de los bloques representativos, cuando a base de ellos se halla cubierto más de los dos tercios (2/3) del frente. El retranqueo, con respecto a los salientes, será inferior a los cinco (5) metros y la edificación será continua.
  
- Nivel a):                - En aquellas partes en las que el frente de fachada no se halla cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de dieciséis (16) metros y máximo de treinta y cinco (35) metros.

Con carácter general para los niveles a), b) y c) del grado 1, y aun cuando los retranqueos de la línea de edificación sean irregulares, los cierres de las parcelas se materializarán en el límite de la parcela, con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

El tipo de cerca será de tela metálica, sobre basamento macizo de fábrica, comprendido entre veinte (20) y cuarenta (40) centímetros de altura; siendo la altura media total de la cerca de dos (2) metros, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del lindero correspondiente.

Queda prohibido usar los espacios libres obtenidos de los retranqueos, como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

Con objeto de asegurar la visibilidad en el encuentro de calles, las edificaciones que constituyan esquinas deberán dejar libre la esquina, al menos en planta baja.

- Grado 2: Un mínimo de cinco (5) metros.
- Grado 3: La línea de edificación podrá coincidir con la alineación.
- Grado 4: Un mínimo de cinco (5) metros.
- Grado 5: Un mínimo de cinco (5) metros.

Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos podrán destinarse a aparcamientos, zonas verdes o ambas cosas. Su cuidado y mantenimiento correrán a cargo de la empresa, quedando prohibido usar estos espacios libres como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

En el caso de existir varias edificaciones en la misma parcela, la separación mínima entre sus planos de fachada será de cinco (5) metros.

## 2. Separación a linderos

La separación a los linderos laterales y testero será según los grados:

- Grado 1: - Niveles a) y b): - Un mínimo de tres (3) metros a linderos laterales, y de cinco (5) metros a testero.
- Nivel c): - Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.

Queda prohibido usar los espacios libres obtenidos de los retranqueos, como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

- Grado 2: Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.
- Grado 3: Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.
- Grado 4: Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.
- Grado 5: El retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.

**Artículo 8.7.11. Altura de la edificación**

La altura de la edificación y número de plantas se establece según los grados en:

- Grado 1:      - Niveles a), b) y c): - La altura máxima del bloque representativo será de tres (3) plantas, no estableciéndose limitación para el resto de edificaciones.

- En parcelas de superficie mayor de quince mil (15.000) metros cuadrados, la altura de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal sea superior a quince (15) metros, y el de las naves que constituye el frente de fachada no ocupado por los bloques representativos, superior a veinticinco (25) metros.

- La altura libre mínima de cada una de las plantas será de dos con cincuenta (2,50) metros, debiendo elevarse el piso de la planta baja cincuenta (50) centímetros, sobre la cota del terreno, medida en el punto medio de la fachada.

- Grado 2 y 4: La altura máxima será de ocho (8) metros y dos (2) plantas. Se podrá elevar hasta tres (3) plantas y una altura máxima de once (11) metros, cuando esta última planta se destine a oficinas vinculadas con la actividad industrial objeto de la licencia.

- Grado 3: La altura máxima viene definida en función del ancho del viario:

| <u>Ancho del viario "A"</u> | <u>Altura máxima</u> |
|-----------------------------|----------------------|
| 30 > A    15.....           | 16 m                 |
| 15 > A    10.....           | 12 m                 |
| 10 > A    .....             | 9 m                  |

- Grado 5: La altura máxima será de diez (10) metros y dos (2) plantas.

Por encima de la altura máxima se podrán edificar elementos singulares auxiliares y necesarios para la actividad que requieran mayor altura, tales como chimeneas, torres, tolvas, grúas, etc, no computándose en este caso el exceso de volumen generado.

**Artículo 8.7.12. Plazas de aparcamiento**

Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

Para el grado 5, se estará a lo dispuesto para el uso comercial, en cada una de sus categorías.

**Artículo 8.7.13. Patios**

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Se permiten patios abiertos o cerrados, siempre que la dimensión de los mismos permita inscribir en ellos un círculo, cuyo diámetro sea igual a la altura de la edificación más alta de las que lo limiten, en el caso de que a dicho patio den huecos de locales de trabajo.
2. En el caso de que los huecos sean de zonas de paso o almacenaje, el diámetro del círculo se puede reducir a la mitad de la altura especificada en el párrafo anterior, con un mínimo de cuatro (4) metros.

**Artículo 8.7.14. Sótanos y semisótanos**

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Sótanos.

Se permiten cuando se justifiquen debidamente. Quedando prohibido utilizarlos como locales de trabajo.

2. Semisótanos.

Se permiten, cuando se justifiquen por las necesidades del uso. Pudiéndose dedicar a locales de trabajo, cuando tengan huecos de ventilación, con una superficie no menor a un octavo (1/8) de la superficie útil del local.

**Artículo 8.7.15. Red viaria**

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Salvo en casos excepcionales, debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en la red viaria pública.

2. Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del polígono se establezcan a tal fin.
3. Las operaciones de carga y descarga de mercancías, deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

**Artículo 8.7.16. Espacios libres públicos**

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Queda prohibida la edificación sobre los mismos.
2. Se permite el paso de tendidos aéreos de conducciones eléctricas.
3. Su cuidado y mantenimiento, correrá por cuenta de la Administración del Polígono.

**SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS****Artículo 8.7.17. Usos compatibles**

- Grado 1:

- Residencial, en las clases:

- Clase Vivienda, destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria. Tiene una limitación de trescientos (300) metros cuadrados construidos para uso residencial por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida por vivienda no será inferior a cuarenta y cinco (45) metros cuadrados, ni superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

En el nivel a), la vivienda deberá ser una edificación independiente de la industrial.

En los niveles b) y c), se admite el uso de vivienda, con un máximo de dos (2), en el edificio destinado a oficinas al servicio de la industria, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

- Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial, únicamente para establecimientos dedicados a la exposición y venta de productos industriales, en las categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª y 2ª.
- Clase b): Oficinas en categorías 1ª, en situación 2ª, y en categoría 2ª, en situación 1ª y 2ª.
- Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª y 2ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.
- Clase e): Otros servicios terciarios, en situaciones 1ª y 2ª.

- Dotacional, en las clases:
  - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
  - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.
- Grado 2, 3 y 4:
  - Residencial, en las clases:
    - Clase Vivienda, destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria. La superficie construida para vivienda no superará el diez por ciento (10%) de la de la parcela y se admite como máximo una (1) vivienda por industria.
  - Terciario, en las clases:
    - Clase a): Comercial, en las categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª y 2ª.
    - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª y 2ª.
    - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª y 2ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.
    - Clase e): Otros servicios terciarios, en situaciones 1ª y 2ª.
  - Dotacional, en las clases:
    - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
    - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.
- Grado 5:
  - Terciario, en las clases:
    - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 2ª.
    - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª y 2ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.
  - Dotacional, en las clases:
    - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
    - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.

Con carácter general en los grados 1, 2, 3, 4, y 5, podrán implantarse el resto de categorías del uso terciario en sus clases comercial y recreativo, previa la tramitación de un Plan Especial, para establecimientos de superficie útil igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados, y de un Estudio de Detalle cuando dicha superficie útil sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el dimensionamiento del trazado viario, de



tal modo que sirva al uso instalado, facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona.

**Artículo 8.7.18. Usos prohibidos**

- Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

## ANEXO I

**LISTADO DE APROVECHAMIENTOS MEDIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN  
DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)**  
(EN EL NÚCLEO DE HUESCA)

| UNIDAD DE EJECUCIÓN DE APE | APROVECHAMIENTO MEDIO<br>(m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------|
| U.E. E 03-01               | <u>0,640995</u>                                             |
| (.....) (.....)            | (.....)                                                     |
| U.E. E 08-01               | <u>0,824517</u>                                             |
| U.E. E 09-01               | <u>0,729421</u>                                             |
| U.E. E 09-02               | 1,362925                                                    |
| U.E. E 09-03               | 1,364313                                                    |
| U.E. E 14-01               | 2,248616                                                    |
| U.E. E 14-02               | 2,244649                                                    |
| U.E. E 14-03               | 2,596671                                                    |
| U.E. E 18-01               | <u>1,408029</u>                                             |
| (.....) (.....)            | (.....)                                                     |
| U.E. E 19-01               | 2,000000                                                    |
| (.....) (.....)            | (.....)                                                     |
| (.....) (.....)            | (.....)                                                     |
| <u>U.E. E 19-04</u>        | <u>1,113973</u>                                             |
| U.E. E 20-01               | 2,474402                                                    |
| (.....) (.....)            | (.....)                                                     |
| U.E. E 22-02               | 1,120016                                                    |
| U.E. E 22-03               | 0,960230                                                    |
| U.E. E 27-01               | (*)                                                         |

(\*) La superficie de techo edificable según Convenio es de 120.000 m<sup>2</sup>

**LISTADO DE APROVECHAMIENTOS MEDIOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN  
DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)**  
(EN LOS BARRIOS)

| UNIDAD DE EJECUCIÓN DE APE | APROVECHAMIENTO MEDIO<br>(m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------|
| U.E. E AP-01               | 0,370553                                                    |
| U.E. E AP-02               | <u>0,396810</u>                                             |
| U.E. E AP-03               | <u>0,415898</u>                                             |
| U.E. E AP-04               | 0,697410                                                    |
| U.E. E AP-05               | 0,434608                                                    |
| U.E. E AP-06               | 0,568920                                                    |
| U.E. E FO-01               | 0,382551                                                    |
| U.E. E FO-02               | 0,382782                                                    |
| U.E. E TA-01               | 0,535367                                                    |
| U.E. E BU-01               | 0,412621                                                    |
| U.E. E BU-02               | 0,433192                                                    |
| U.E. E CU-01               | 0,203972                                                    |
| U.E. E CU-02               | <u>0,420064</u>                                             |
| U.E. E CU-03               | <u>0,542379</u>                                             |
| U.E. E BA-01               | 0,476499                                                    |
| <u>(.....) (.....)</u>     | <u>(.....)</u>                                              |
| U.E. E BA-03               | <u>0,311625</u>                                             |
| U.E. E BA-04               | <u>0,354482</u>                                             |
| <u>(.....) (.....)</u>     | <u>(.....)</u>                                              |
| U.E. E HU-01               | <u>0,430211</u>                                             |
| U.E. E HU-02               | <u>0,468753</u>                                             |
| U.E. E HU-03               | 0,497192                                                    |
| U.E. E HU-04               | <u>0,375326</u>                                             |
| U.E. E HU-05               | <u>0,378836</u>                                             |

---

**LISTADO DE APROVECHAMIENTOS MEDIOS DE LOS SECTORES  
DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)**

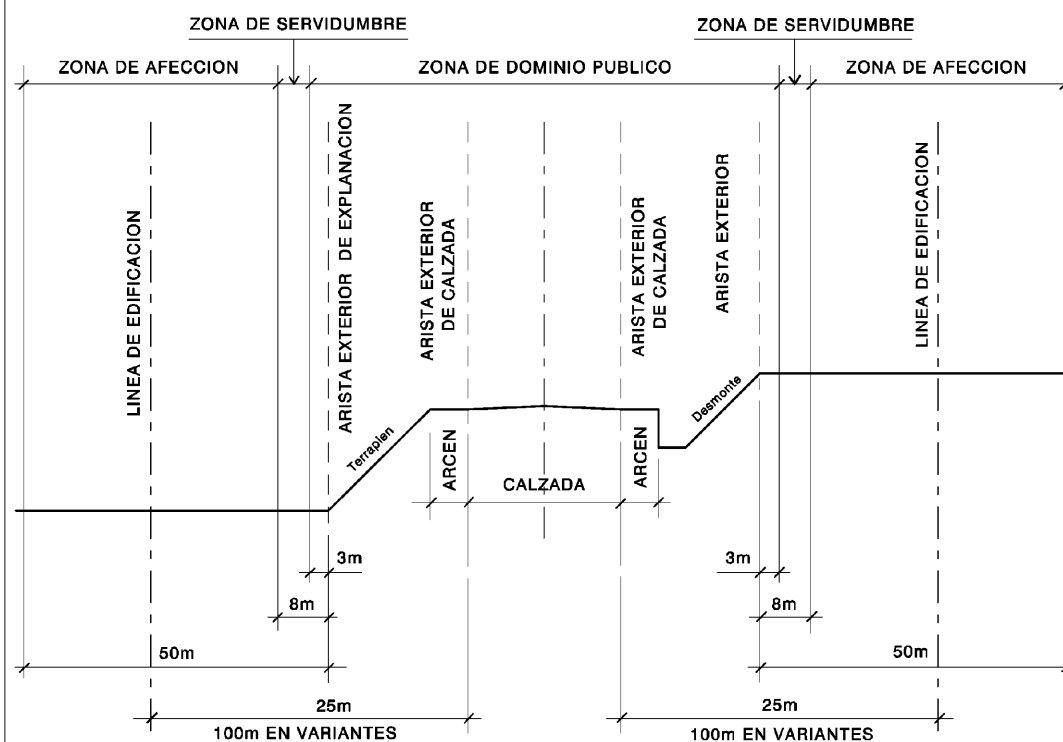
---

| SECTORES            | APROVECHAMIENTO MEDIO<br>(m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|-------------------------------------------------------------|
| <u>S 08-01</u>      | <u>0,712356</u>                                             |
| <u>S 08-02</u>      | <u>3,750000</u>                                             |
| <u>S 13-02</u>      | <u>1,574264</u>                                             |
| <u>S 14-01</u>      | <u>1,300043</u>                                             |
| <u>S 15-01</u>      | <u>0,500000</u>                                             |
| <u>S 19-02</u>      | <u>2,157020</u>                                             |
| <u>(..) (.....)</u> | <u>(.....)</u>                                              |
| <u>(..) (.....)</u> | <u>(.....)</u>                                              |
| <u>S 23-01</u>      | <u>0,838891</u>                                             |

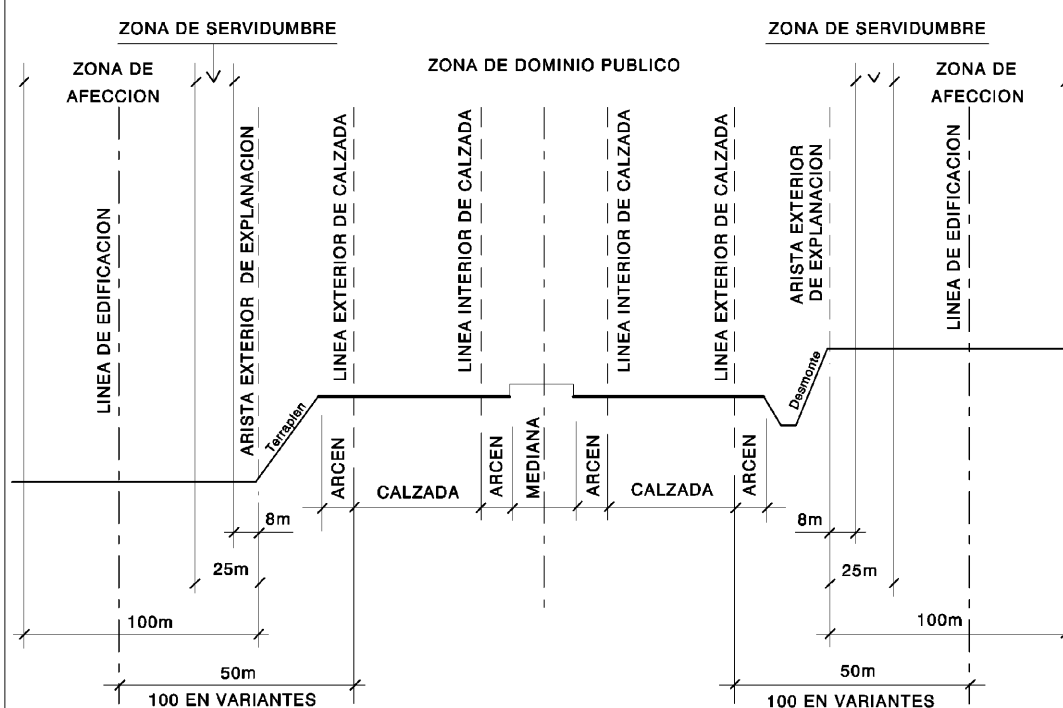
## ANEXO II

## ZONAS AFECTADAS SEGUN LA LEY DE CARRETERAS 25/1988 DEL MOPU

### CARRETERAS

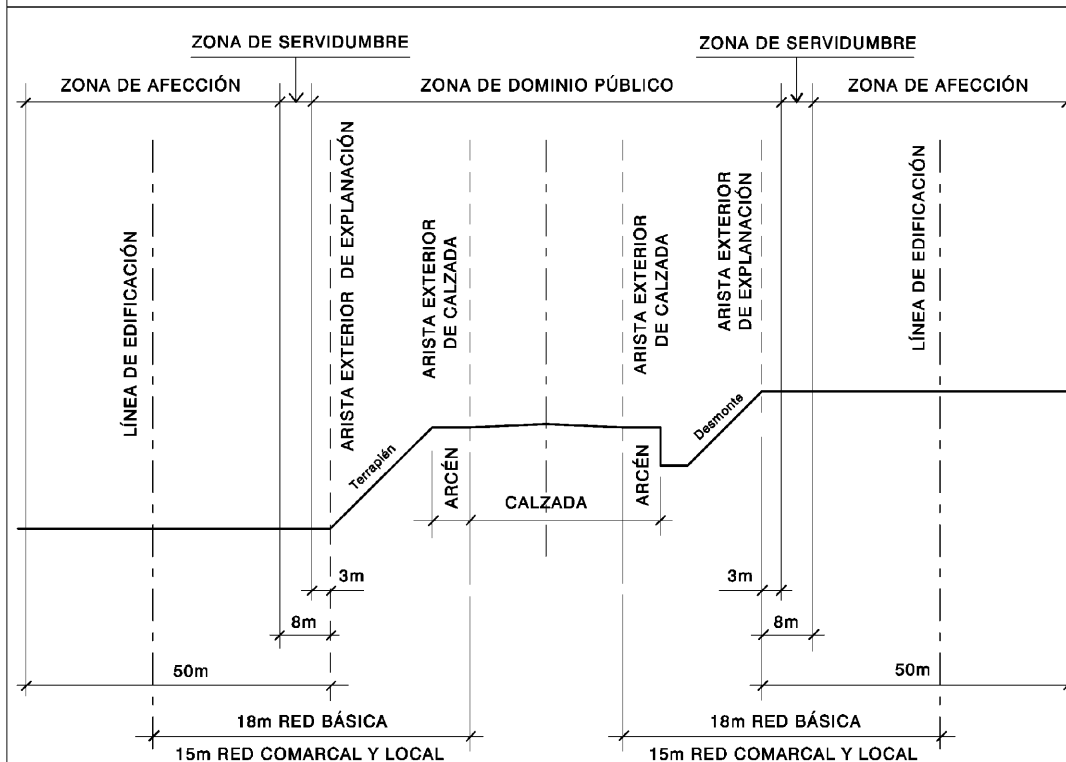


### AUTOPISTA, AUTOVIA, Y VIA RAPIDA

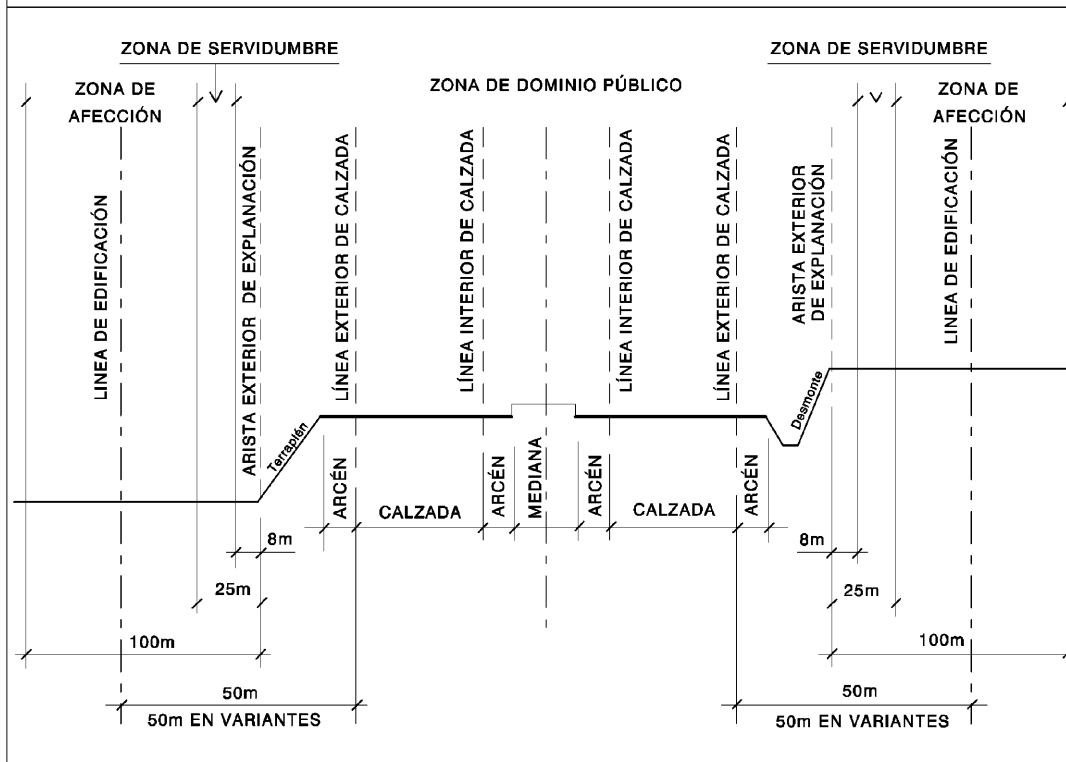


## ZONAS AFECTADAS SEGUN LA LEY 8/1998 DE CARRETERAS DE ARAGÓN

### CARRETERAS



### AUTOPISTA, AUTOVIA, Y VIA RAPIDA

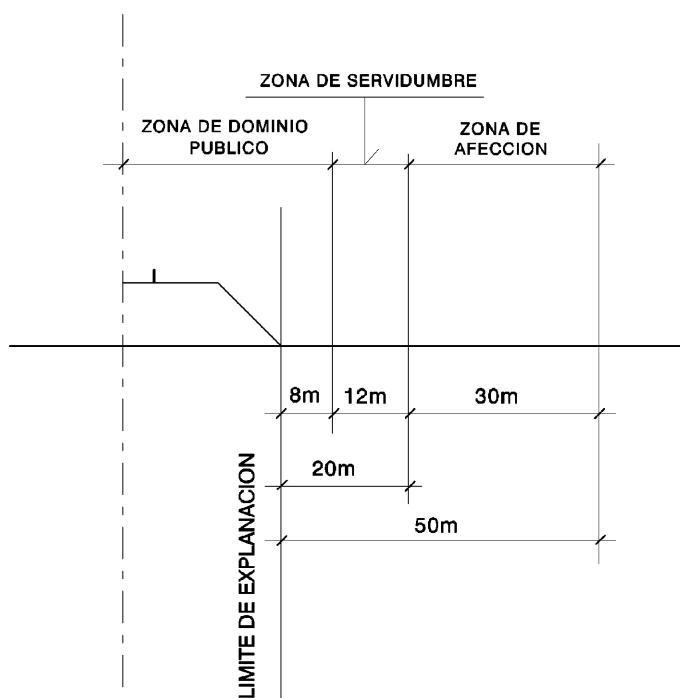




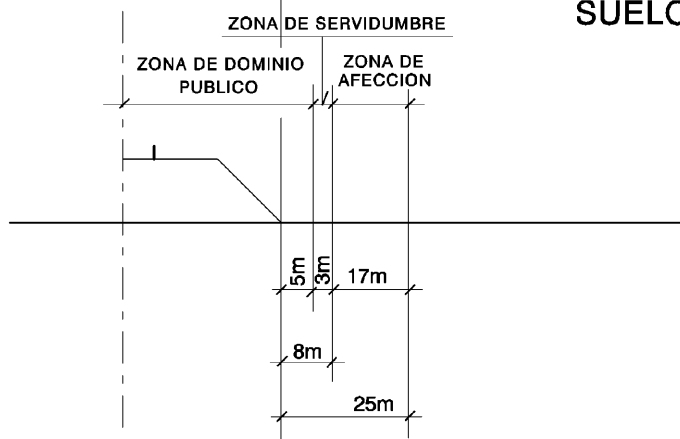
**REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACION  
DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES  
R.D. 1211/1990 DE 28 DE SEPTIEMBRE. B.O.E. 8/10/90**

**ZONAS AFECTADAS POR LOS FERROCARRILES**

**GENERAL**

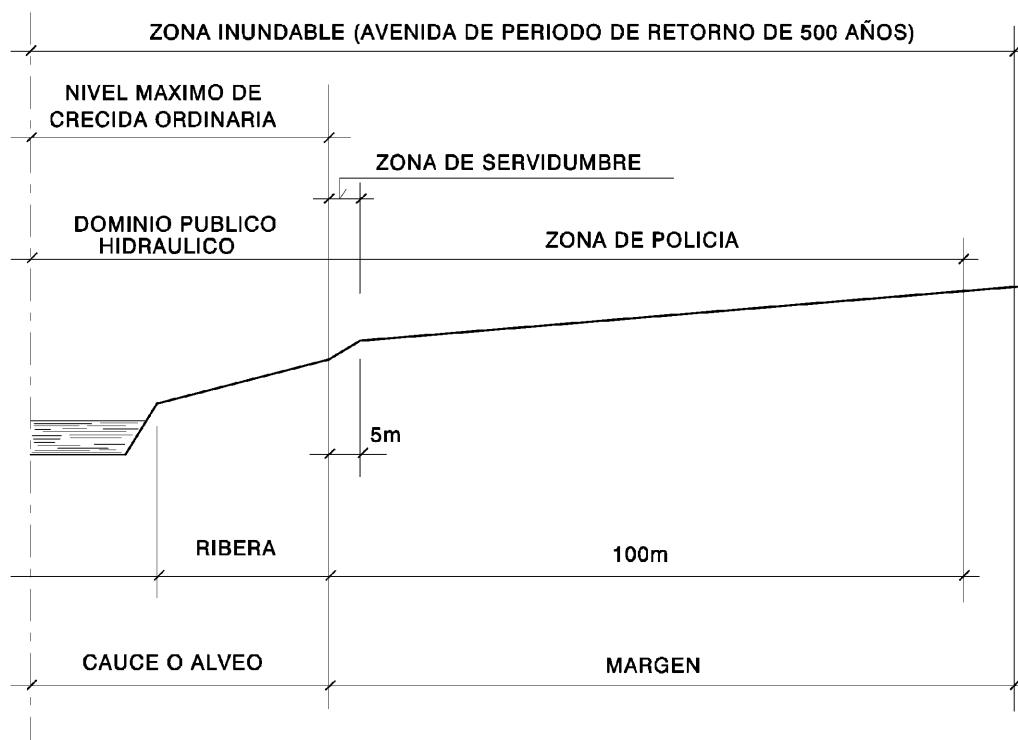


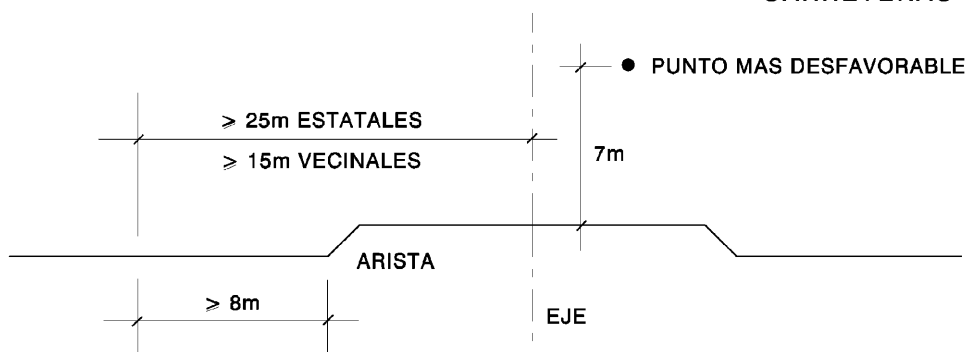
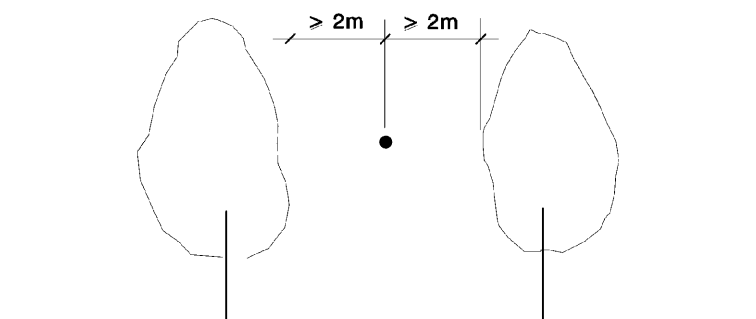
**SUELO URBANO**



**LEY DE AGUAS 29/1985 DE 2 DE AGOSTO**  
**REGLAMENTO DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO R. D. 849/1986**

**PROTECCION DE CAUCES**



**REGLAMENTO TECNICO DE LINEAS ELECTRICAS****AREAS DE ALTA TENSION ( D.3151/68 )****PROTECCION DE LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA****CONSTRUCCIONES****CARRETERAS****ARBOLADO**



# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUESCA



DOCUMENTO UNIFICADO SEGÚN ACUERDO  
DE APROBACIÓN PROVISIONAL

# NORMAS URBANÍSTICAS. FICHAS

## TOMO II



---

## REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUESCA

---

ESTE TOMO CONTIENE:

Las **NORMAS URBANÍSTICAS. FICHAS. TOMO II**, que constituye el tercero de los ocho tomos de que consta el "DOCUMENTO UNIFICADO SEGÚN ACUERDO DE APROBACIÓN PROVISIONAL" de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca

Se redacta en cumplimiento de lo indicado en el escrito de fecha 20 de enero de 2003 del Sr. Director General de Urbanismo del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte del Gobierno de Aragón y refleja en un único documento el resultado de incorporar las modificaciones resultantes del acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 3 de Diciembre de 2002, por el que se resuelven las alegaciones presentadas en el período de información pública posterior a la aprobación inicial, se incorporan determinadas modificaciones efectuadas de oficio por el Ayuntamiento y se aprueba provisionalmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

Madrid, marzo de 2003

Equipo Redactor de PROINTEC, S.A.

Fdo.: Ramón del Cuvillo Martínez-Ridruejo

Fdo.: Mª Dolores Pino Castro

Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Huesca

Fdo.: Jesús R. Tejada Villaverde

## FICHA DE ORDENACIÓN

**ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO****APE 03-01**

DENOMINACIÓN:

**RONDA DE LA INDUSTRIA**

NORMA ZONAL:

**7.2**

PLANO / HOJA:

**5/3, 4**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:

**60.021 m<sup>2</sup>**

CLASE DE SUELO:

**URBANO NO CONSOLIDADO**

USO CARACTERÍSTICO:

**INDUSTRIAL****OBJETIVOS:**

- Prolongar la Ronda de la Industria, hasta conectarla con la Carretera de Apies y crear una nueva zona industrial, rematando la urbanización existente.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

RESIDENCIAL:

**--- m<sup>2</sup>**

INDUSTRIAL:

**38.471 m<sup>2</sup>**

TERCIARIO:

**--- m<sup>2</sup>**

OTROS:

**--- m<sup>2</sup>****TOTAL EDIFICABILIDAD:****38.471 m<sup>2</sup>****OBSERVACIONES:**

## FICHA DE GESTIÓN

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:****U.E. E 03-01**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

**Compensación**

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:

**Privada**

APROVECHAMIENTO MEDIO:

**0,640995 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:

**8 años**

SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:

**--- m<sup>2</sup>**

DELIMITACIÓN:

**Continúa****CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                   |                             | ADSCRITO                 |
|------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL                     | GENERAL                  |
| RED VIARIA:      | <b>3.354 m<sup>2</sup></b> | <b>18.196 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| ESPACIOS LIBRES: | <b>--- m<sup>2</sup></b>   | <b>--- m<sup>2</sup></b>    | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| EQUIPAMIENTO:    | <b>--- m<sup>2</sup></b>   | <b>--- m<sup>2</sup></b>    | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>3.354 m<sup>2</sup></b> | <b>18.196 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO****APE 08-01**

DENOMINACIÓN:

**ARTESANÍA**

NORMA ZONAL:

**7.4**

PLANO / HOJA:

**5/3, 4, 8, 9**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:

**39.789 m<sup>2</sup>**

CLASE DE SUELO:

**URBANO NO CONSOLIDADO**

USO CARACTERÍSTICO:

**INDUSTRIAL****OBJETIVOS:**

- Ampliación de viario existente de la zona industrial.
- Completar la trama de la zona industrial.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

RESIDENCIAL:

**--- m<sup>2</sup>**

INDUSTRIAL:

**31.067 m<sup>2</sup>**

TERCIARIO:

**--- m<sup>2</sup>**

OTROS:

**--- m<sup>2</sup>****TOTAL EDIFICABILIDAD:****31.067 m<sup>2</sup>****OBSERVACIONES:****FICHA DE GESTIÓN****UNIDAD DE EJECUCIÓN:****U.E. E 08-01**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

**Compensación**

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:

**Privada**

APROVECHAMIENTO MEDIO:

**0,824517 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:

**8 años**

SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:

**2.110 m<sup>2</sup>**

DELIMITACIÓN:

**Continúa****CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                    |                            | ADSCRITO                 |
|------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                  | LOCAL                       | GENERAL                    | GENERAL                  |
| RED VIARIA:      | <b>9.472 m<sup>2</sup></b>  | <b>5.224 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| ESPACIOS LIBRES: | <b>1.859 m<sup>2</sup></b>  | <b>--- m<sup>2</sup></b>   | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| EQUIPAMIENTO:    | <b>--- m<sup>2</sup></b>    | <b>--- m<sup>2</sup></b>   | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>11.331 m<sup>2</sup></b> | <b>5.224 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

## FICHA DE ORDENACIÓN

**ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO**
**APE 09-01**

DENOMINACIÓN:

**AVENIDA BARRANCO DEL DIABLO**

NORMA ZONAL:

**7.2**

PLANO / HOJA:

**5/4, 8, 9**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:

**149.413 m<sup>2</sup>**

CLASE DE SUELO:

**URBANO NO CONSOLIDADO**

USO CARACTERÍSTICO:

**INDUSTRIAL**
**OBJETIVOS:**

- Ampliación de viario existente de la zona industrial.
- Obtención de espacios libres de esponjamiento del área.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

RESIDENCIAL:

 --- m<sup>2</sup>

INDUSTRIAL:

**108.985 m<sup>2</sup>**

TERCIARIO:

 --- m<sup>2</sup>

OTROS:

 --- m<sup>2</sup>
**TOTAL EDIFICABILIDAD:**
**108.985 m<sup>2</sup>**
**OBSERVACIONES:**

## FICHA DE GESTIÓN

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:**
**U.E. E 09-01**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

**Compensación**

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:

**Privada**

APROVECHAMIENTO MEDIO:

**0,729421 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:

**8 años**

SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:

 --- m<sup>2</sup>

DELIMITACIÓN:

**Continúa**
**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                   |                             | ADSCRITO           |
|------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL                     | GENERAL            |
| RED VIARIA:      | <b>5.416 m<sup>2</sup></b> | <b>21.024 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> |
| ESPACIOS LIBRES: | --- m <sup>2</sup>         | <b>13.989 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> |
| EQUIPAMIENTO:    | --- m <sup>2</sup>         | --- m <sup>2</sup>          | --- m <sup>2</sup> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>5.416 m<sup>2</sup></b> | <b>35.013 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> |

**OBSERVACIONES:**



| FICHA DE ORDENACIÓN                          |                                        |
|----------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO</b>       |                                        |
| <b>APE 09-02</b>                             |                                        |
| DENOMINACIÓN:                                | <b>CALLE FORNILLOS</b>                 |
| NORMA ZONAL: <b>4.2</b>                      | PLANO / HOJA: <b>5/9</b>               |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:                       | <b>25.258 m<sup>2</sup></b>            |
| CLASE DE SUELO: <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b> | USO CARACTERÍSTICO: <b>RESIDENCIAL</b> |

**OBJETIVOS:**

- Completar la trama del área.
- Obtener una zona de aparcamiento.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| RESIDENCIAL:                 | <b>19.160 m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                  | <b>---</b> m <sup>2</sup>   |
| TERCIARIO:                   | <b>---</b> m <sup>2</sup>   |
| OTROS:                       | <b>---</b> m <sup>2</sup>   |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>19.160 m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

|  |
|--|
|  |
|--|

| FICHA DE GESTIÓN                                                   |                                            |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>UNIDAD DE EJECUCIÓN:</b>                                        |                                            |
| <b>U.E. E 09-02</b>                                                |                                            |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: <b>Compensación</b>                          | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: <b>Privada</b> |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: <b>1,362925 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN: <b>8 años</b>   |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: <b>11.200 m<sup>2</sup></b>          | DELIMITACIÓN: <b>Continua</b>              |

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                    |                            | ADSCRITO                  |
|------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|
|                  | LOCAL                       | GENERAL                    | GENERAL                   |
| RED VIARIA:      | <b>7.920 m<sup>2</sup></b>  | <b>6.163 m<sup>2</sup></b> | <b>---</b> m <sup>2</sup> |
| ESPACIOS LIBRES: | <b>2.111 m<sup>2</sup></b>  | <b>2.339 m<sup>2</sup></b> | <b>---</b> m <sup>2</sup> |
| EQUIPAMIENTO:    | <b>---</b> m <sup>2</sup>   | <b>---</b> m <sup>2</sup>  | <b>---</b> m <sup>2</sup> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>10.031 m<sup>2</sup></b> | <b>8.502 m<sup>2</sup></b> | <b>---</b> m <sup>2</sup> |

**OBSERVACIONES:**

|  |
|--|
|  |
|--|

## FICHA DE ORDENACIÓN

**ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO**
**APE 09-03**

DENOMINACIÓN:

**MIGUEL FLETA**

NORMA ZONAL:

**5\***

PLANO / HOJA:

**5/9**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:

**24.488 m<sup>2</sup>**

CLASE DE SUELO:

**URBANO NO CONSOLIDADO**

USO CARACTERÍSTICO:

**RESIDENCIAL**
**OBJETIVOS:**

- Apertura de un viario de borde de la zona industrial, y remate de la trama residencial.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| RESIDENCIAL:                 | <b>33.000 m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                  | --- m <sup>2</sup>          |
| TERCIARIO:                   | --- m <sup>2</sup>          |
| OTROS:                       | --- m <sup>2</sup>          |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>33.000 m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

- Se permite la construcción de un ático.

## FICHA DE GESTIÓN

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:**
**U.E. E 09-03**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

**Compensación**

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:

**Privada**

APROVECHAMIENTO MEDIO:

**1,364313 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:

**8 años**

SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:

**300 m<sup>2</sup>**

DELIMITACIÓN:

**Continúa**
**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                    |                    | ADSCRITO           |
|------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|
|                  | LOCAL                       | GENERAL            | GENERAL            |
| RED VIARIA:      | <b>9.901 m<sup>2</sup></b>  | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |
| ESPACIOS LIBRES: | <b>2.107 m<sup>2</sup></b>  | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |
| EQUIPAMIENTO:    | --- m <sup>2</sup>          | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>12.008 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |

**OBSERVACIONES:**

## FICHA DE ORDENACIÓN

## ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

APE 14-01

DENOMINACIÓN:

VELÓDROMO

NORMA ZONAL:

4.2

PLANO / HOJA:

5/14

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:

13.593 m<sup>2</sup>

CLASE DE SUELO:

URBANO NO CONSOLIDADO

USO CARACTERÍSTICO:

RESIDENCIAL

## OBJETIVOS:

- Renovación y remate de la trama residencial.
- Obtención de espacios libres.

## EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

RESIDENCIAL:

19.500 m<sup>2</sup>

INDUSTRIAL:

--- m<sup>2</sup>

TERCIARIO:

--- m<sup>2</sup>

OTROS:

--- m<sup>2</sup>

TOTAL EDIFICABILIDAD:

19.500 m<sup>2</sup>

## OBSERVACIONES:

## FICHA DE GESTIÓN

## UNIDAD DE EJECUCIÓN:

U.E. E 14-01

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Compensación

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:

Privada

APROVECHAMIENTO MEDIO:

2,248616 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:

8 años

SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:

4.921 m<sup>2</sup>

DELIMITACIÓN:

Continua

## CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

|                  | INCLUIDO             |                      | ADSCRITO           |
|------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
|                  | LOCAL                | GENERAL              | GENERAL            |
| RED VIARIA:      | 5.946 m <sup>2</sup> | 1.267 m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |
| ESPACIOS LIBRES: | 2.685 m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup>   | --- m <sup>2</sup> |
| EQUIPAMIENTO:    | --- m <sup>2</sup>   | --- m <sup>2</sup>   | --- m <sup>2</sup> |
| TOTALES:         | 8.631 m <sup>2</sup> | 1.267 m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |

## OBSERVACIONES:

| <b>FICHA DE ORDENACIÓN</b>                                                                                                                        |                              |                              |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO</b>                                                                                                            |                              | <b>APE 14-02</b>             |                    |
| DENOMINACIÓN:                                                                                                                                     |                              | <b>ANTIGUA PENITENCIARÍA</b> |                    |
| NORMA ZONAL:                                                                                                                                      | <b>4.2</b>                   | PLANO / HOJA:                | <b>5/14</b>        |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:                                                                                                                            |                              | <b>10.905 m<sup>2</sup></b>  |                    |
| CLASE DE SUELO:                                                                                                                                   | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b> | USO CARACTERÍSTICO:          | <b>RESIDENCIAL</b> |
| <b>OBJETIVOS:</b><br>- Remate de la trama residencial y obtención de espacios libres de esponjamiento de la zona. Ampliación de viario existente. |                              |                              |                    |

|                                        |  |               |                      |
|----------------------------------------|--|---------------|----------------------|
| <b>EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:</b> |  |               |                      |
| RESIDENCIAL:                           |  | <b>17.515</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                            |  | ---           | <b>m<sup>2</sup></b> |
| TERCIARIO:                             |  | ---           | <b>m<sup>2</sup></b> |
| OTROS:                                 |  | ---           | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>           |  | <b>17.515</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |

|                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBSERVACIONES:</b><br>- Sin superar la altura máxima de B+5, la ocupación ni la edificabilidad máximas, mediante estudio de detalle se podrá modificar la ordenación. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>FICHA DE GESTIÓN</b>       |                                             |                             |                 |
|-------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| <b>UNIDAD DE EJECUCIÓN:</b>   |                                             | <b>U.E. E 14-02</b>         |                 |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         | <b>Compensación</b>                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | <b>Privada</b>  |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        | <b>2,244649 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | <b>8 años</b>   |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: | <b>3.102 m<sup>2</sup></b>                  | DELIMITACIÓN:               | <b>Continua</b> |

|                                            |                            |                          |                      |
|--------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:</b> |                            |                          |                      |
|                                            | INCLUIDO                   |                          | ADSCRITO             |
|                                            | LOCAL                      | GENERAL                  | GENERAL              |
| RED VIARIA:                                | <b>3.993 m<sup>2</sup></b> | <b>208 m<sup>2</sup></b> | ---                  |
| ESPACIOS LIBRES:                           | <b>3.564 m<sup>2</sup></b> | ---                      | <b>m<sup>2</sup></b> |
| EQUIPAMIENTO:                              | ---                        | <b>m<sup>2</sup></b>     | ---                  |
| <b>TOTALES:</b>                            | <b>7.557 m<sup>2</sup></b> | <b>208 m<sup>2</sup></b> | ---                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBSERVACIONES:</b><br>- El desarrollo de la unidad de ejecución se atenderá al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la propiedad incorporado al documento de P.G.O.U. Como superficie privada para el cálculo del aprovechamiento medio se ha utilizado la medición topográfica efectuada por el Ayuntamiento en febrero de 2002. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## FICHA DE ORDENACIÓN

**ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO**
**APE 14-03**

DENOMINACIÓN:

LANUZA

NORMA ZONAL:

4.1

PLANO / HOJA:

14

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:

956 m<sup>2</sup>

CLASE DE SUELO:

URBANO NO CONSOLIDADO

USO CARACTERÍSTICO:

RESIDENCIAL

**OBJETIVOS:**

- Ensanchamiento de viarios y regeneración de la trama urbana.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

RESIDENCIAL:

2.028 m<sup>2</sup>

INDUSTRIAL:

--- m<sup>2</sup>

TERCIARIO:

--- m<sup>2</sup>

OTROS:

--- m<sup>2</sup>
**TOTAL EDIFICABILIDAD:**
2.028 m<sup>2</sup>
**OBSERVACIONES:**

## FICHA DE GESTIÓN

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:**
**U.E. E 14-03**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Compensación

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:

Privada

APROVECHAMIENTO MEDIO:

2,596671 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:

8 años

SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:

175 m<sup>2</sup>

DELIMITACIÓN:

Continua

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                 |                          | ADSCRITO                 |
|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                  | LOCAL                    | GENERAL                  | GENERAL                  |
| RED VIARIA:      | 280 m <sup>2</sup>       | --- m <sup>2</sup>       | --- m <sup>2</sup>       |
| ESPACIOS LIBRES: | --- m <sup>2</sup>       | --- m <sup>2</sup>       | --- m <sup>2</sup>       |
| EQUIPAMIENTO:    | --- m <sup>2</sup>       | --- m <sup>2</sup>       | --- m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>280 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

## FICHA DE ORDENACIÓN

### ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

**APE 18-01**

|                        |                              |                     |                    |
|------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------|
| DENOMINACIÓN:          | INGENIERO SUSIN              |                     |                    |
| NORMA ZONAL:           | <b>5, 3.1</b>                | PLANO / HOJA:       | <b>5/12, 18</b>    |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO: | <b>75.767 m<sup>2</sup></b>  |                     |                    |
| CLASE DE SUELO:        | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b> | USO CARACTERÍSTICO: | <b>RESIDENCIAL</b> |

#### OBJETIVOS:

- Transformación del área a uso residencial.
- Obtención de espacios libres, equipamiento y aparcamientos.

#### EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| RESIDENCIAL:                 | <b>65.127 m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                  | --- m <sup>2</sup>          |
| TERCIARIO:                   | --- m <sup>2</sup>          |
| OTROS:                       | --- m <sup>2</sup>          |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>65.127 m<sup>2</sup></b> |

#### OBSERVACIONES:

- Las manzanas en que se indica altura máxima B+1, se regulan con la norma zonal 3.1 con una edificabilidad máxima de 13.940 m<sup>2</sup> las que tienen indicada altura máxima B+5, se regulan con la norma zonal 5 permitiéndose la construcción de un ático, con una edificabilidad máxima de 51.187 m<sup>2</sup>.

## FICHA DE GESTIÓN

### UNIDAD DE EJECUCIÓN:

**U.E. E 18-01**

|                               |                                             |                             |                    |
|-------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         | <b>Compensación</b>                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | <b>Privada</b>     |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        | <b>1,408029 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | <b>8 años</b>      |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: | <b>29.513 m<sup>2</sup></b>                 | DELIMITACIÓN:               | <b>Discontinua</b> |

#### CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

|                  | INCLUIDO                    |                            | ADSCRITO           |
|------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------|
|                  | LOCAL                       | GENERAL                    | GENERAL            |
| RED VIARIA:      | <b>31.942 m<sup>2</sup></b> | <b>1.126 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> |
| ESPACIOS LIBRES: | <b>6.458 m<sup>2</sup></b>  | --- m <sup>2</sup>         | --- m <sup>2</sup> |
| EQUIPAMIENTO:    | --- m <sup>2</sup>          | <b>4.544 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>38.400 m<sup>2</sup></b> | <b>5.670 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> |

#### OBSERVACIONES:

- El tratamiento de la urbanización de los aparcamientos deberá incorporar elementos vegetales que suavicen el impacto visual de su uso.

| <b>FICHA DE ORDENACIÓN</b>                                                                                                     |                              |                             |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO</b>                                                                                         |                              |                             | <b>APE 19-01</b>            |
| DENOMINACIÓN:                                                                                                                  |                              | <b>CUARTEL DE LA MERCED</b> |                             |
| NORMA ZONAL:                                                                                                                   | <b>4.2</b>                   | PLANO / HOJA:               | <b>5/19</b>                 |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:                                                                                                         |                              |                             | <b>5.548 m<sup>2</sup></b>  |
| CLASE DE SUELO:                                                                                                                | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b> | USO CARACTERÍSTICO:         | <b>RESIDENCIAL</b>          |
| <b>OBJETIVOS:</b><br>- Esponjamiento de la zona, y regeneración de la trama residencial en torno al equipamiento limítrofe.    |                              |                             |                             |
| <b>EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:</b>                                                                                         |                              |                             |                             |
| RESIDENCIAL:                                                                                                                   |                              |                             | <b>10.000 m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                                                                                                                    |                              |                             | <b>--- m<sup>2</sup></b>    |
| TERCIARIO:                                                                                                                     |                              |                             | <b>--- m<sup>2</sup></b>    |
| OTROS:                                                                                                                         |                              |                             | <b>--- m<sup>2</sup></b>    |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>                                                                                                   |                              |                             | <b>10.000 m<sup>2</sup></b> |
| <b>OBSERVACIONES:</b><br>- En esta ordenación los áticos sólo deberán retranquearse 3 metros respecto a la alineación oficial. |                              |                             |                             |

| <b>FICHA DE GESTIÓN</b>                                                                                           |                                             |                             |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| <b>UNIDAD DE EJECUCIÓN:</b>                                                                                       |                                             |                             | <b>U.E. E 19-01</b>      |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:                                                                                             | <b>Compensación</b>                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | <b>Privada</b>           |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:                                                                                            | <b>2,000000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | <b>8 años</b>            |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:                                                                                     | <b>548 m<sup>2</sup></b>                    | DELIMITACIÓN:               | <b>Continua</b>          |
| <b>CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:</b>                                                                        |                                             |                             |                          |
|                                                                                                                   | INCLUIDO                                    |                             | ADSCRITO                 |
|                                                                                                                   | LOCAL                                       | GENERAL                     | GENERAL                  |
| RED VIARIA:                                                                                                       | <b>1.092 m<sup>2</sup></b>                  | <b>--- m<sup>2</sup></b>    | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| ESPACIOS LIBRES:                                                                                                  | <b>--- m<sup>2</sup></b>                    | <b>--- m<sup>2</sup></b>    | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| EQUIPAMIENTO:                                                                                                     | <b>--- m<sup>2</sup></b>                    | <b>--- m<sup>2</sup></b>    | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTALES:</b>                                                                                                   | <b>1.092 m<sup>2</sup></b>                  | <b>--- m<sup>2</sup></b>    | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| <b>OBSERVACIONES:</b><br><div style="border: 1px solid black; height: 60px; width: 100%; margin-top: 5px;"></div> |                                             |                             |                          |

| FICHA DE ORDENACIÓN                    |                       |                       |             |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| <b>ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO</b> |                       | <b>APE 19-04</b>      |             |
| DENOMINACIÓN:                          |                       | CÁMARA DE COMERCIO    |             |
| NORMA ZONAL:                           | 4.2 y 5               | PLANO / HOJA:         | 5/19        |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:                 |                       | 18.673 m <sup>2</sup> |             |
| CLASE DE SUELO:                        | URBANO NO CONSOLIDADO | USO CARACTERÍSTICO:   | RESIDENCIAL |

**OBJETIVOS:**

- Regeneración y mejora de la trama viaria mediante la prolongación de la Calle Tarbes y la Calle León Abadías.
- Mejora de la trama residencial y espacios libres, e implantación de uso terciario hotelero.
- Remate de las medianerías vistas en el edificio que da frente a la Calle Cabestany y en el que da frente a la Calle Casado del Alisal.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| RESIDENCIAL:                 | 13.800 m <sup>2</sup>       |
| INDUSTRIAL:                  | --- m <sup>2</sup>          |
| TERCIARIO:                   | 5.000 m <sup>2</sup>        |
| OTROS:                       | --- m <sup>2</sup>          |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>18.800 m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

- La manzana localizada al suroeste se regula con norma zonal 5, con uso terciario hotelero.
- El resto de las edificaciones se regulan con norma zonal 4, grado 1, excepto la situada entre las calles León Abadías y Doña Sancha, que se regula con la norma zonal 4, grado 2, no obligándose en esta, el retranqueo del ático en las fachadas a patio de manzana.
- La edificación de planta baja se realizará con cubierta plana transitable y altura máxima de 3,50 m.

| FICHA DE GESTIÓN              |                                         |                             |          |
|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|----------|
| <b>UNIDAD DE EJECUCIÓN:</b>   |                                         | <b>U.E. E 19-04</b>         |          |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         | Compensación                            | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | Privada  |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        | 1,113973 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | 8 años   |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: | 3.143 m <sup>2</sup>                    | DELIMITACIÓN:               | Continua |

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                   |                          | ADSCRITO                 |
|------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL                  | GENERAL                  |
| RED VIARIA:      | 7.887 m <sup>2</sup>       | --- m <sup>2</sup>       | --- m <sup>2</sup>       |
| ESPACIOS LIBRES: | 939 m <sup>2</sup>         | --- m <sup>2</sup>       | --- m <sup>2</sup>       |
| EQUIPAMIENTO:    | --- m <sup>2</sup>         | --- m <sup>2</sup>       | --- m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>8.826 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

- Los parámetros de aplicación para la parcela regulada con Norma zonal 5, con uso terciario hotelero, son: altura máxima B+3 y ocupación máxima del 40%.
- En los 13.800 m<sup>2</sup> de uso residencial están incluidos los correspondientes a la edificación que se desarrolla exclusivamente en planta baja.
- El coeficiente de ponderación para el uso terciario hotelero es de 0,7.
- El 15% del Aprovechamiento Objetivo total sin computar el patrimonio municipal de suelo, se destinará a vivienda con algún régimen de protección.



| <b>FICHA DE ORDENACIÓN</b>                                                                                                                                    |                                             |                             |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| <b>ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO</b>                                                                                                                        |                                             |                             | <b>APE 20-01</b>           |
| DENOMINACIÓN:                                                                                                                                                 |                                             | <b>PLAZA DE SANTA CLARA</b> |                            |
| NORMA ZONAL:                                                                                                                                                  | <b>4.1</b>                                  | PLANO / HOJA:               | <b>20</b>                  |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:                                                                                                                                        |                                             |                             | <b>1.069 m<sup>2</sup></b> |
| CLASE DE SUELO:                                                                                                                                               | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b>                | USO CARACTERÍSTICO:         | <b>RESIDENCIAL</b>         |
| <b>OBJETIVOS:</b><br>- Corrección de las alineaciones para la ampliación de los viarios existentes, y la continuidad de la fachada a la plaza de Santa Clara. |                                             |                             |                            |
| <b>EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:</b>                                                                                                                        |                                             |                             |                            |
| RESIDENCIAL:                                                                                                                                                  |                                             |                             | <b>2.175 m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                                                                                                                                                   |                                             |                             | --- m <sup>2</sup>         |
| TERCIARIO:                                                                                                                                                    |                                             |                             | --- m <sup>2</sup>         |
| OTROS:                                                                                                                                                        |                                             |                             | --- m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>                                                                                                                                  |                                             |                             | <b>2.175 m<sup>2</sup></b> |
| <b>OBSERVACIONES:</b>                                                                                                                                         |                                             |                             |                            |
|                                                                                                                                                               |                                             |                             |                            |
| <b>FICHA DE GESTIÓN</b>                                                                                                                                       |                                             |                             |                            |
| <b>UNIDAD DE EJECUCIÓN:</b>                                                                                                                                   |                                             |                             | <b>U.E. E 20-01</b>        |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:                                                                                                                                         | <b>Compensación</b>                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | <b>Privada</b>             |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:                                                                                                                                        | <b>2,474402 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | <b>8 años</b>              |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:                                                                                                                                 | <b>190 m<sup>2</sup></b>                    | DELIMITACIÓN:               | <b>Continúa</b>            |
| <b>CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:</b>                                                                                                                    |                                             |                             |                            |
|                                                                                                                                                               | INCLUIDO                                    |                             | ADSCRITO                   |
|                                                                                                                                                               | LOCAL                                       | GENERAL                     | GENERAL                    |
| RED VIARIA:                                                                                                                                                   | <b>634 m<sup>2</sup></b>                    | --- m <sup>2</sup>          | --- m <sup>2</sup>         |
| ESPACIOS LIBRES:                                                                                                                                              | --- m <sup>2</sup>                          | --- m <sup>2</sup>          | --- m <sup>2</sup>         |
| EQUIPAMIENTO:                                                                                                                                                 | --- m <sup>2</sup>                          | --- m <sup>2</sup>          | --- m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTALES:</b>                                                                                                                                               | <b>634 m<sup>2</sup></b>                    | --- m <sup>2</sup>          | --- m <sup>2</sup>         |
| <b>OBSERVACIONES:</b>                                                                                                                                         |                                             |                             |                            |
|                                                                                                                                                               |                                             |                             |                            |

## FICHA DE ORDENACIÓN

### ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

**APE 22-02**

|                        |                                               |                     |                    |
|------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| DENOMINACIÓN:          | <b>PROLONGACIÓN AVDA. MARTÍNEZ DE VELASCO</b> |                     |                    |
| NORMA ZONAL:           | <b>5</b>                                      | PLANO / HOJA:       | <b>5/22</b>        |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO: | <b>30.448 m<sup>2</sup></b>                   |                     |                    |
| CLASE DE SUELO:        | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b>                  | USO CARACTERÍSTICO: | <b>RESIDENCIAL</b> |

#### OBJETIVOS:

- Remate de la trama urbana y conexión con zonas limítrofes.
- Obtención de nuevo viario como prolongación de la Calle Binefar.
- Obtención de la Plaza de Tarragona como Espacio Libre Público en superficie. El subsuelo será de titularidad privada, con destino obligatorio a uso de aparcamiento vinculado mediante inscripción registral al uso comercial. El número mínimo de plazas será de 200 además de las resultantes del estandar establecido para el uso comercial.

#### EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| RESIDENCIAL:                 | <b>26.000 m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                  | <b>---</b> m <sup>2</sup>   |
| TERCIARIO:                   | <b>1.700 m<sup>2</sup></b>  |
| OTROS:                       | <b>---</b> m <sup>2</sup>   |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>27.700 m<sup>2</sup></b> |

#### OBSERVACIONES:

- En las edificaciones que dan frente a la Avda. Martínez de Velasco, la norma zonal de aplicación será la de bloque abierto, norma zonal 5, con altura máxima de B+5, permitiéndose la construcción de un ático.
- La manzana localizada junto al Colegio Santa Rosa se regula con la norma zonal 5 y uso terciario comercial. La altura máxima permitida es de una planta.

## FICHA DE GESTIÓN

### UNIDAD DE EJECUCIÓN:

**U.E. E 22-02**

|                               |                                             |                             |                    |
|-------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         | <b>Compensación</b>                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | <b>Privada</b>     |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        | <b>1,120016 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | <b>8 años</b>      |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: | <b>5.868 m<sup>2</sup></b>                  | DELIMITACIÓN:               | <b>Discontinua</b> |

#### CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

|                  | INCLUIDO                    |                           | ADSCRITO                  |
|------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                  | LOCAL                       | GENERAL                   | GENERAL                   |
| RED VIARIA:      | <b>12.722 m<sup>2</sup></b> | <b>---</b> m <sup>2</sup> | <b>---</b> m <sup>2</sup> |
| ESPACIOS LIBRES: | <b>8.290 m<sup>2</sup></b>  | <b>---</b> m <sup>2</sup> | <b>---</b> m <sup>2</sup> |
| EQUIPAMIENTO:    | <b>---</b> m <sup>2</sup>   | <b>---</b> m <sup>2</sup> | <b>---</b> m <sup>2</sup> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>21.012 m<sup>2</sup></b> | <b>---</b> m <sup>2</sup> | <b>---</b> m <sup>2</sup> |

#### OBSERVACIONES:

- De los 1.700 m<sup>2</sup> de edificabilidad de terciario comercial, se destinarán a superficie de venta como máximo 1.000 m<sup>2</sup>.
- El coeficiente de ponderación para el uso terciario comercial es de 0,9.
- La superficie de suelo público se corresponde con una vía pecuaria existente que será restituida adecuadamente en la urbanización de la U.E. De la superficie de viario local 2.237 m<sup>2</sup> se destinarán a aparcamiento debiendo incorporar elementos vegetales que suavicen el impacto visual.

## FICHA DE ORDENACIÓN

**ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO**
**APE 22-03**

DENOMINACIÓN:

**CAMINEROS**

NORMA ZONAL:

**5**

PLANO / HOJA:

**5/22**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:

**6.965 m<sup>2</sup>**

CLASE DE SUELO:

**URBANO NO CONSOLIDADO**

USO CARACTERÍSTICO:

**RESIDENCIAL**
**OBJETIVOS:**

- Remate de la trama urbana y conexión con las zonas limítrofes.
- Obtención de nuevo viario como prolongación de la Calle Binefar.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

RESIDENCIAL:

**6.688 m<sup>2</sup>**

INDUSTRIAL:

**--- m<sup>2</sup>**

TERCIARIO:

**--- m<sup>2</sup>**

OTROS:

**--- m<sup>2</sup>**
**TOTAL EDIFICABILIDAD:**
**6.688 m<sup>2</sup>**
**OBSERVACIONES:**

- Las parcelas edificables se regulan con la norma zonal 5, con altura máxima B+4, permitiéndose la construcción de un ático.

## FICHA DE GESTIÓN

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:**
**U.E. E 22-03**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

**Continua**

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:

**Privada**

APROVECHAMIENTO MEDIO:

**0,960230 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:

**8 años**

SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:

**--- m<sup>2</sup>**

DELIMITACIÓN:

**Compensación**
**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                   |                          | ADSCRITO                 |
|------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL                  | GENERAL                  |
| RED VIARIA:      | <b>2.969 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| ESPACIOS LIBRES: | <b>2.335 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| EQUIPAMIENTO:    | <b>--- m<sup>2</sup></b>   | <b>--- m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>5.304 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

## FICHA DE ORDENACIÓN

### ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

**APE 27-01**

DENOMINACIÓN:

**RONDA SUR**

NORMA ZONAL:

**5\*, 3.1**

PLANO / HOJA:

**5/23, 24, 27, 28**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:

**203.384 m<sup>2</sup>**

CLASE DE SUELO:

**URBANO NO CONSOLIDADO**

USO CARACTERÍSTICO:

**RESIDENCIAL**

#### OBJETIVOS:

- Remate de la trama residencial en la zona sur de la ciudad, y enlace con el vial de ronda.
- Obtención de equipamientos en la zona.

#### EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| RESIDENCIAL:                 | <b>120.000 m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                  | --- m <sup>2</sup>           |
| TERCIARIO:                   | --- m <sup>2</sup>           |
| OTROS:                       | --- m <sup>2</sup>           |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>120.000 m<sup>2</sup></b> |

#### OBSERVACIONES:

- En las manzanas en que se indica la altura máxima como B+3 y B+4, la edificación se regula por la norma zonal 5, permitiéndose la construcción de un ático; el resto se regula con la norma zonal 3, grado 1.

## FICHA DE GESTIÓN

### UNIDAD DE EJECUCIÓN:

**U.E. E 27-01**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

**Compensación**

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:

**Privada**

APROVECHAMIENTO MEDIO:

**(\*) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:

**8 años**

SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:

**m<sup>2</sup>**

DELIMITACIÓN:

**Continúa**

#### CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

|                  | INCLUIDO                     |                             | ADSCRITO           |
|------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------|
|                  | LOCAL                        | GENERAL                     | GENERAL            |
| RED VIARIA:      | <b>48.179 m<sup>2</sup></b>  | <b>36.213 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> |
| ESPACIOS LIBRES: | <b>34.213 m<sup>2</sup></b>  | --- m <sup>2</sup>          | --- m <sup>2</sup> |
| EQUIPAMIENTO:    | <b>35.840 m<sup>2</sup></b>  | --- m <sup>2</sup>          | --- m <sup>2</sup> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>118.232 m<sup>2</sup></b> | <b>36.213 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> |

#### OBSERVACIONES:

- (\*) En este ámbito, según Convenio, la superficie de techo edificable es de 120.000 m<sup>2</sup>.

| <b>FICHA DE ORDENACIÓN</b>                                                                                                                                                                                         |                              |                             |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO</b>                                                                                                                                                                             |                              | <b>APE AP-01</b>            |                             |
| DENOMINACIÓN:                                                                                                                                                                                                      |                              | <b>APIÉS 1</b>              |                             |
| NORMA ZONAL:                                                                                                                                                                                                       | <b>3.3 y 3.4</b>             | PLANO / HOJA:               | <b>12/1</b>                 |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:                                                                                                                                                                                             |                              | <b>35.412 m<sup>2</sup></b> |                             |
| CLASE DE SUELO:                                                                                                                                                                                                    | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b> | USO CARACTERÍSTICO:         | <b>RESIDENCIAL</b>          |
| <b>OBJETIVOS:</b><br>- Obtención de suelo para viario, equipamiento y espacios libres públicos en las proximidades del centro del núcleo urbano.<br><br>- Creación de una nueva área residencial de baja densidad. |                              |                             |                             |
| <b>EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:</b>                                                                                                                                                                             |                              |                             |                             |
| RESIDENCIAL:                                                                                                                                                                                                       |                              |                             | <b>12.644 m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                                                                                                                                                                                                        |                              |                             | --- m <sup>2</sup>          |
| TERCIARIO:                                                                                                                                                                                                         |                              |                             | --- m <sup>2</sup>          |
| OTROS:                                                                                                                                                                                                             |                              |                             | --- m <sup>2</sup>          |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>                                                                                                                                                                                       |                              |                             | <b>12.644 m<sup>2</sup></b> |
| <b>OBSERVACIONES:</b><br>- Las dos manzanas situadas en el borde norte de la ordenación se regulan con la norma zonal 3 grado 4, y el resto con la 3 grado 3.                                                      |                              |                             |                             |

| <b>FICHA DE GESTIÓN</b>                                                                                                                                            |                                             |                             |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>UNIDAD DE EJECUCIÓN:</b>                                                                                                                                        |                                             | <b>U.E. E AP-01</b>         |                    |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:                                                                                                                                              | <b>Compensación</b>                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | <b>Privada</b>     |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:                                                                                                                                             | <b>0,370553 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | <b>8 años</b>      |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:                                                                                                                                      | <b>1.290 m<sup>2</sup></b>                  | DELIMITACIÓN:               | <b>Continua</b>    |
| <b>CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:</b>                                                                                                                         |                                             |                             |                    |
|                                                                                                                                                                    | INCLUIDO                                    |                             | ADSCRITO           |
|                                                                                                                                                                    | LOCAL                                       | GENERAL                     | GENERAL            |
| RED VIARIA:                                                                                                                                                        | <b>7.474 m<sup>2</sup></b>                  | --- m <sup>2</sup>          | --- m <sup>2</sup> |
| ESPACIOS LIBRES:                                                                                                                                                   | <b>3.962 m<sup>2</sup></b>                  | --- m <sup>2</sup>          | --- m <sup>2</sup> |
| EQUIPAMIENTO:                                                                                                                                                      | <b>958 m<sup>2</sup></b>                    | --- m <sup>2</sup>          | --- m <sup>2</sup> |
| <b>TOTALES:</b>                                                                                                                                                    | <b>12.394 m<sup>2</sup></b>                 | --- m <sup>2</sup>          | --- m <sup>2</sup> |
| <b>OBSERVACIONES:</b><br>- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración |                                             |                             |                    |

| <b>FICHA DE ORDENACIÓN</b>                                                                                                                                                                                   |  |                                        |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------|-----------------------------|
| <b>ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO</b>                                                                                                                                                                       |  |                                        | <b>APE AP-02</b>            |
| DENOMINACIÓN:                                                                                                                                                                                                |  |                                        | <b>APIÉS 2</b>              |
| NORMA ZONAL: <b>3.3 y 3.4</b>                                                                                                                                                                                |  | PLANO / HOJA: <b>12/1</b>              |                             |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:                                                                                                                                                                                       |  |                                        | <b>14.357 m<sup>2</sup></b> |
| CLASE DE SUELO: <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b>                                                                                                                                                                 |  | USO CARACTERÍSTICO: <b>RESIDENCIAL</b> |                             |
| <b>OBJETIVOS:</b>                                                                                                                                                                                            |  |                                        |                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prolongación de la Calle Escuela hasta el borde del suelo urbano.</li> <li>- Obtención de suelo para viario y espacios libres públicos anexos al arroyo.</li> </ul> |  |                                        |                             |
| <b>EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:</b>                                                                                                                                                                       |  |                                        |                             |
| RESIDENCIAL:                                                                                                                                                                                                 |  | <b>5.449 m<sup>2</sup></b>             |                             |
| INDUSTRIAL:                                                                                                                                                                                                  |  | --- m <sup>2</sup>                     |                             |
| TERCIARIO:                                                                                                                                                                                                   |  | --- m <sup>2</sup>                     |                             |
| OTROS:                                                                                                                                                                                                       |  | --- m <sup>2</sup>                     |                             |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>                                                                                                                                                                                 |  | <b>5.449 m<sup>2</sup></b>             |                             |
| <b>OBSERVACIONES:</b>                                                                                                                                                                                        |  |                                        |                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las manzanas de los extremos norte y sur se regulan por la norma zonal 3 grado 4, y la tercera por la norma zonal 3 grado 3.</li> </ul>                             |  |                                        |                             |

| <b>FICHA DE GESTIÓN</b>                                                                                                                                                                      |                            |                                            |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|---------------------|
| <b>UNIDAD DE EJECUCIÓN:</b>                                                                                                                                                                  |                            |                                            | <b>U.E. E AP-02</b> |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: <b>Compensación</b>                                                                                                                                                    |                            | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: <b>Privada</b> |                     |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: <b>0,396810 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>                                                                                                                           |                            | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN: <b>8 años</b>   |                     |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: <b>625 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                       |                            | DELIMITACIÓN: <b>Continúa</b>              |                     |
| <b>CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:</b>                                                                                                                                                   |                            |                                            |                     |
|                                                                                                                                                                                              | INCLUIDO                   |                                            | ADSCRITO            |
|                                                                                                                                                                                              | LOCAL                      | GENERAL                                    | GENERAL             |
| RED VIARIA:                                                                                                                                                                                  | <b>3.179 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup>                         | --- m <sup>2</sup>  |
| ESPACIOS LIBRES:                                                                                                                                                                             | <b>898 m<sup>2</sup></b>   | --- m <sup>2</sup>                         | --- m <sup>2</sup>  |
| EQUIPAMIENTO:                                                                                                                                                                                | --- m <sup>2</sup>         | --- m <sup>2</sup>                         | --- m <sup>2</sup>  |
| <b>TOTALES:</b>                                                                                                                                                                              | <b>4.077 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup>                         | --- m <sup>2</sup>  |
| <b>OBSERVACIONES:</b>                                                                                                                                                                        |                            |                                            |                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.</li> </ul> |                            |                                            |                     |

## FICHA DE ORDENACIÓN

### ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

**APE AP-03**

|                        |                              |                     |                    |
|------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------|
| DENOMINACIÓN:          | <b>APIés 3</b>               |                     |                    |
| NORMA ZONAL:           | <b>3.3</b>                   | PLANO / HOJA:       | <b>12/1</b>        |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO: | <b>12.678 m<sup>2</sup></b>  |                     |                    |
| CLASE DE SUELO:        | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b> | USO CARACTERÍSTICO: | <b>RESIDENCIAL</b> |

**OBJETIVOS:**

- Obtención de suelo para viario y equipamiento.
- Ampliación de la sección de la Calle Alta y el Camino de la Cabañeta.
- Mantenimiento del actual depósito de agua existente en el ámbito.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| RESIDENCIAL:                 | <b>4.965 m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                  | <b>---</b> m <sup>2</sup>  |
| TERCIARIO:                   | <b>---</b> m <sup>2</sup>  |
| OTROS:                       | <b>---</b> m <sup>2</sup>  |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>4.965 m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

## FICHA DE GESTIÓN

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:**
**U.E. E AP-03**

|                               |                                             |                             |                 |
|-------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         | <b>Compensación</b>                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | <b>Privada</b>  |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        | <b>0,415898 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | <b>8 años</b>   |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: | <b>740 m<sup>2</sup></b>                    | DELIMITACIÓN:               | <b>Continúa</b> |

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                   |                           | ADSCRITO                  |
|------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL                   | GENERAL                   |
| RED VIARIA:      | <b>3.761 m<sup>2</sup></b> | <b>---</b> m <sup>2</sup> | <b>---</b> m <sup>2</sup> |
| ESPACIOS LIBRES: | <b>---</b> m <sup>2</sup>  | <b>---</b> m <sup>2</sup> | <b>---</b> m <sup>2</sup> |
| EQUIPAMIENTO:    | <b>587 m<sup>2</sup></b>   | <b>---</b> m <sup>2</sup> | <b>---</b> m <sup>2</sup> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>4.348 m<sup>2</sup></b> | <b>---</b> m <sup>2</sup> | <b>---</b> m <sup>2</sup> |

**OBSERVACIONES:**

- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.
- La parcela calificada de "lu" tiene una superficie de cesión de 56 m<sup>2</sup>.

| FICHA DE ORDENACIÓN             |                       |                     |                      |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO |                       |                     | APE AP-04            |
| DENOMINACIÓN:                   |                       |                     | APIÉS 4              |
| NORMA ZONAL:                    | 3.1                   | PLANO / HOJA:       | 12/1                 |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:          |                       |                     | 3.656 m <sup>2</sup> |
| CLASE DE SUELO:                 | URBANO NO CONSOLIDADO | USO CARACTERÍSTICO: | RESIDENCIAL          |

**OBJETIVOS:**

- Ampliación de la sección de la Calle Alta y el Camino de Cabañeta.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

|                              |              |                      |
|------------------------------|--------------|----------------------|
| RESIDENCIAL:                 | 2.208        | m <sup>2</sup>       |
| INDUSTRIAL:                  | ---          | m <sup>2</sup>       |
| TERCIARIO:                   | ---          | m <sup>2</sup>       |
| OTROS:                       | ---          | m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>2.208</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

|  |
|--|
|  |
|--|

| FICHA DE GESTIÓN              |                                         |                             |              |
|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN:          |                                         |                             | U.E. E AP-04 |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         | Compensación                            | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | Privada      |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        | 0,697410 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | 8 años       |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: | 490 m <sup>2</sup>                      | DELIMITACIÓN:               | Continúa     |

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                   |            | ADSCRITO   |
|------------------|----------------------------|------------|------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL    | GENERAL    |
| RED VIARIA:      | 1.448 m <sup>2</sup>       | ---        | ---        |
| ESPACIOS LIBRES: | ---                        | ---        | ---        |
| EQUIPAMIENTO:    | ---                        | ---        | ---        |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>1.448 m<sup>2</sup></b> | <b>---</b> | <b>---</b> |

**OBSERVACIONES:**

- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.



## FICHA DE ORDENACIÓN

### ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

**APE AP-05**

|                        |                              |                     |                    |
|------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------|
| DENOMINACIÓN:          | <b>APIÉS 5</b>               |                     |                    |
| NORMA ZONAL:           | <b>3.3</b>                   | PLANO / HOJA:       | <b>12/1</b>        |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO: | <b>10.658 m<sup>2</sup></b>  |                     |                    |
| CLASE DE SUELO:        | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b> | USO CARACTERÍSTICO: | <b>RESIDENCIAL</b> |

#### OBJETIVOS:

- Obtención de suelo para viario, espacios libres públicos y equipamiento.
- Ampliación de la sección de la Carretera de Huesca.
- Mantenimiento de la actual báscula existente en el ámbito.

#### EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| RESIDENCIAL:                 | <b>4.340 m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                  | <b>--- m<sup>2</sup></b>   |
| TERCIARIO:                   | <b>--- m<sup>2</sup></b>   |
| OTROS:                       | <b>--- m<sup>2</sup></b>   |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>4.340 m<sup>2</sup></b> |

#### OBSERVACIONES:

## FICHA DE GESTIÓN

### UNIDAD DE EJECUCIÓN:

**U.E. E AP-05**

|                               |                                             |                             |                 |
|-------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         | <b>Compensación</b>                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | <b>Privada</b>  |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        | <b>0,434608 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | <b>8 años</b>   |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: | <b>672 m<sup>2</sup></b>                    | DELIMITACIÓN:               | <b>Continúa</b> |

#### CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

|                  | INCLUIDO                   |                          | ADSCRITO                 |
|------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL                  | GENERAL                  |
| RED VIARIA:      | <b>2.444 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| ESPACIOS LIBRES: | <b>216 m<sup>2</sup></b>   | <b>--- m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| EQUIPAMIENTO:    | <b>688 m<sup>2</sup></b>   | <b>--- m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>3.348 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |

#### OBSERVACIONES:

- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

## FICHA DE ORDENACIÓN

### ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

**APE AP-06**

|                        |                              |                     |                    |
|------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------|
| DENOMINACIÓN:          | <b>APIÉS 6</b>               |                     |                    |
| NORMA ZONAL:           | <b>3.2 y 3.3</b>             | PLANO / HOJA:       | <b>12/1</b>        |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO: | <b>9.944 m<sup>2</sup></b>   |                     |                    |
| CLASE DE SUELO:        | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b> | USO CARACTERÍSTICO: | <b>RESIDENCIAL</b> |

#### OBJETIVOS:

- Apertura de nuevo viario de conexión entre la Calle Baja y la Calle Mayor.

#### EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| RESIDENCIAL:                 | <b>5.085 m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                  | --- m <sup>2</sup>         |
| TERCIARIO:                   | --- m <sup>2</sup>         |
| OTROS:                       | --- m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>5.085 m<sup>2</sup></b> |

#### OBSERVACIONES:

- La manzana ubicada al norte se regula con las condiciones de la norma zonal 3, grado 2; la situada al sur se regula con la norma zonal 3, grado 3.

## FICHA DE GESTIÓN

### UNIDAD DE EJECUCIÓN:

**U.E. E AP-06**

|                               |                                             |                             |                 |
|-------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         | <b>Compensación</b>                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | <b>Privada</b>  |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        | <b>0,568920 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | <b>8 años</b>   |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: | <b>1.006 m<sup>2</sup></b>                  | DELIMITACIÓN:               | <b>Continua</b> |

#### CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

|                  | INCLUIDO                   |                    | ADSCRITO           |
|------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL            | GENERAL            |
| RED VIARIA:      | <b>2.045 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |
| ESPACIOS LIBRES: | --- m <sup>2</sup>         | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |
| EQUIPAMIENTO:    | --- m <sup>2</sup>         | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>2.045 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |

#### OBSERVACIONES:

- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

## FICHA DE ORDENACIÓN

## ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

APE FO-01

DENOMINACIÓN:

FORNILLOS 1

NORMA ZONAL:

3.4

PLANO / HOJA:

12/2

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:

14.767 m<sup>2</sup>

CLASE DE SUELO:

URBANO NO CONSOLIDADO

USO CARACTERÍSTICO:

RESIDENCIAL

## OBJETIVOS:

- Ampliación de la sección de la Calle Única.
- Obtención de suelo para viario y equipamiento.

## EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

RESIDENCIAL:

5.389 m<sup>2</sup>

INDUSTRIAL:

--- m<sup>2</sup>

TERCIARIO:

--- m<sup>2</sup>

OTROS:

--- m<sup>2</sup>

TOTAL EDIFICABILIDAD:

5.389 m<sup>2</sup>

## OBSERVACIONES:

## FICHA DE GESTIÓN

## UNIDAD DE EJECUCIÓN:

U.E. E FO-01

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Compensación

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:

Privada

APROVECHAMIENTO MEDIO:

0,382551 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:

8 años

SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:

680 m<sup>2</sup>

DELIMITACIÓN:

Continua

## CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

|                  | INCLUIDO             |                    | ADSCRITO           |
|------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
|                  | LOCAL                | GENERAL            | GENERAL            |
| RED VIARIA:      | 3.139 m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |
| ESPACIOS LIBRES: | --- m <sup>2</sup>   | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |
| EQUIPAMIENTO:    | 848 m <sup>2</sup>   | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |
| TOTALES:         | 3.987 m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |

## OBSERVACIONES:

- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

## FICHA DE ORDENACIÓN

### ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

**APE FO-02**

|                        |                              |                     |                    |
|------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------|
| DENOMINACIÓN:          | <b>FORNILLOS 2</b>           |                     |                    |
| NORMA ZONAL:           | <b>3.3</b>                   | PLANO / HOJA:       | <b>12/2</b>        |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO: | <b>10.303 m<sup>2</sup></b>  |                     |                    |
| CLASE DE SUELO:        | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b> | USO CARACTERÍSTICO: | <b>RESIDENCIAL</b> |

#### OBJETIVOS:

- Remate del barrio de Fornillos hacia el este, mediante un APE que cierra el crecimiento urbano.
- Obtención de suelo para espacios libres públicos en el entorno de la Iglesia y del Cementerio.
- Obtención de suelo para equipamiento.

#### EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| RESIDENCIAL:                 | <b>3.806 m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                  | --- m <sup>2</sup>         |
| TERCIARIO:                   | --- m <sup>2</sup>         |
| OTROS:                       | --- m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>3.806 m<sup>2</sup></b> |

#### OBSERVACIONES:

## FICHA DE GESTIÓN

### UNIDAD DE EJECUCIÓN:

**U.E. E FO-02**

|                               |                                             |                             |                 |
|-------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         | <b>Compensación</b>                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | <b>Privada</b>  |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        | <b>0,382782 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | <b>8 años</b>   |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: | <b>360 m<sup>2</sup></b>                    | DELIMITACIÓN:               | <b>Continua</b> |

#### CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

|                  | INCLUIDO                   |                    | ADSCRITO           |
|------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL            | GENERAL            |
| RED VIARIA:      | <b>2.771 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |
| ESPACIOS LIBRES: | <b>956 m<sup>2</sup></b>   | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |
| EQUIPAMIENTO:    | <b>629 m<sup>2</sup></b>   | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>4.356 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |

#### OBSERVACIONES:

- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

| <b>FICHA DE ORDENACIÓN</b>             |  |                              |                             |
|----------------------------------------|--|------------------------------|-----------------------------|
| <b>ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO</b> |  |                              | <b>APE TA-01</b>            |
| DENOMINACIÓN:                          |  |                              | <b>TABERNAS 1</b>           |
| NORMA ZONAL:                           |  | <b>3.1 y 3.3</b>             | PLANO / HOJA:               |
|                                        |  |                              | <b>12/4</b>                 |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:                 |  |                              | <b>11.313 m<sup>2</sup></b> |
| CLASE DE SUELO:                        |  | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b> | USO CARACTERÍSTICO:         |

**OBJETIVOS:**

- Obtención de suelo para espacios libres públicos.
- Apertura de nuevos viarios de conexión de los nuevos desarrollos, con el centro del núcleo urbano.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| RESIDENCIAL:                 | <b>5.896 m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                  | --- m <sup>2</sup>         |
| TERCIARIO:                   | --- m <sup>2</sup>         |
| OTROS:                       | --- m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>5.896 m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

- La manzana norte se regula con las condiciones de la norma zonal 3 grado 3; el resto se regula con la norma zonal 3 grado 1.

| <b>FICHA DE GESTIÓN</b>       |  |                                             |                             |
|-------------------------------|--|---------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>UNIDAD DE EJECUCIÓN:</b>   |  |                                             | <b>U.E. E TA-01</b>         |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         |  | <b>Compensación</b>                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: |
|                               |  |                                             | <b>Privada</b>              |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        |  | <b>0,535367 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  |
|                               |  |                                             | <b>8 años</b>               |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: |  | <b>300 m<sup>2</sup></b>                    | DELIMITACIÓN:               |
|                               |  |                                             | <b>Continúa</b>             |

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                   |                    | ADSCRITO           |
|------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL            | GENERAL            |
| RED VIARIA:      | <b>3.702 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |
| ESPACIOS LIBRES: | <b>829 m<sup>2</sup></b>   | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |
| EQUIPAMIENTO:    | --- m <sup>2</sup>         | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>4.531 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |

**OBSERVACIONES:**

- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

| <b>FICHA DE ORDENACIÓN</b>                                                                                                                                              |                              |                             |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO</b>                                                                                                                                  |                              | <b>APE BU-01</b>            |                      |
| DENOMINACIÓN:                                                                                                                                                           |                              | <b>BUÑALES 1</b>            |                      |
| NORMA ZONAL:                                                                                                                                                            | <b>3.3 y 3.4</b>             | PLANO / HOJA:               | <b>12/5</b>          |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:                                                                                                                                                  |                              | <b>23.980 m<sup>2</sup></b> |                      |
| CLASE DE SUELO:                                                                                                                                                         | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b> | USO CARACTERÍSTICO:         | <b>RESIDENCIAL</b>   |
| <b>OBJETIVOS:</b><br>- Creación de una nueva área residencial unifamiliar de baja densidad al norte del núcleo urbano.<br><br>- Obtención de suelo para viario.         |                              |                             |                      |
| <b>EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:</b>                                                                                                                                  |                              |                             |                      |
| RESIDENCIAL:                                                                                                                                                            | <b>9.350</b>                 |                             | <b>m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                                                                                                                                                             | ---                          |                             | <b>m<sup>2</sup></b> |
| TERCIARIO:                                                                                                                                                              | ---                          |                             | <b>m<sup>2</sup></b> |
| OTROS:                                                                                                                                                                  | ---                          |                             | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>                                                                                                                                            | <b>9.350</b>                 |                             | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>OBSERVACIONES:</b><br>- La manzana este de la ordenación se regula con las condiciones de la norma zonal 3 grado 3; el resto se regula con la norma zonal 3 grado 4. |                              |                             |                      |

| <b>FICHA DE GESTIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |                             |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>UNIDAD DE EJECUCIÓN:</b>                                                                                                                                                                                                                              |                                             | <b>U.E. E BU-01</b>         |                      |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Compensación</b>                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | <b>Privada</b>       |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:                                                                                                                                                                                                                                   | <b>0,412621 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | <b>8 años</b>        |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:                                                                                                                                                                                                                            | <b>1.320 m<sup>2</sup></b>                  | DELIMITACIÓN:               | <b>Continúa</b>      |
| <b>CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:</b>                                                                                                                                                                                                               |                                             |                             |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                          | INCLUIDO                                    |                             | ADSCRITO             |
|                                                                                                                                                                                                                                                          | LOCAL                                       | GENERAL                     | GENERAL              |
| RED VIARIA:                                                                                                                                                                                                                                              | <b>6.215 m<sup>2</sup></b>                  | ---                         | <b>m<sup>2</sup></b> |
| ESPACIOS LIBRES:                                                                                                                                                                                                                                         | <b>89 m<sup>2</sup></b>                     | ---                         | <b>m<sup>2</sup></b> |
| EQUIPAMIENTO:                                                                                                                                                                                                                                            | ---                                         | <b>m<sup>2</sup></b>        | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTALES:</b>                                                                                                                                                                                                                                          | <b>6.304 m<sup>2</sup></b>                  | ---                         | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>OBSERVACIONES:</b><br>- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.<br><br>- La UE BU-01 no podrá desarrollarse sin el desarrollo previo de la UE BU-02. |                                             |                             |                      |

| FICHA DE ORDENACIÓN                    |                              |                     |                      |
|----------------------------------------|------------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO</b> |                              | <b>APE BU-02</b>    |                      |
| DENOMINACIÓN:                          |                              | <b>BUÑALES 2</b>    |                      |
| NORMA ZONAL:                           | <b>3.2 y 3.3</b>             | PLANO / HOJA:       | <b>12/5</b>          |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:                 |                              | <b>11.295</b>       | <b>m<sup>2</sup></b> |
| CLASE DE SUELO:                        | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b> | USO CARACTERÍSTICO: | <b>RESIDENCIAL</b>   |

**OBJETIVOS:**

- Obtención de suelo para viario, espacios libres públicos y equipamientos.
- Aumento de la sección del Camino de las Paules para dar acceso a nuevos desarrollos residuales de baja densidad al este del núcleo urbano.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

|                              |              |                      |
|------------------------------|--------------|----------------------|
| RESIDENCIAL:                 | <b>4.607</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                  | ---          | <b>m<sup>2</sup></b> |
| TERCIARIO:                   | ---          | <b>m<sup>2</sup></b> |
| OTROS:                       | ---          | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>4.607</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

- La manzana central de la ordenación se regula con las condiciones de la norma zonal 3 grado 2; el resto se regula con la norma zonal 3 grado 3.

| FICHA DE GESTIÓN              |                                             |                             |                 |
|-------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| <b>UNIDAD DE EJECUCIÓN:</b>   |                                             | <b>U.E. E BU-02</b>         |                 |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         | <b>Compensación</b>                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | <b>Privada</b>  |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        | <b>0,433192 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | <b>8 años</b>   |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: | <b>660 m<sup>2</sup></b>                    | DELIMITACIÓN:               | <b>Continua</b> |

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                   |         | ADSCRITO             |
|------------------|----------------------------|---------|----------------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL | GENERAL              |
| RED VIARIA:      | <b>3.238 m<sup>2</sup></b> | ---     | <b>m<sup>2</sup></b> |
| ESPACIOS LIBRES: | <b>303 m<sup>2</sup></b>   | ---     | <b>m<sup>2</sup></b> |
| EQUIPAMIENTO:    | <b>791 m<sup>2</sup></b>   | ---     | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>4.332 m<sup>2</sup></b> | ---     | <b>m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

| FICHA DE ORDENACIÓN             |           |
|---------------------------------|-----------|
| ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO | APE CU-01 |

|                        |                       |                                 |
|------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| DENOMINACIÓN:          | CUARTE 1              |                                 |
| NORMA ZONAL:           | 3.4                   | PLANO / HOJA: 12/6              |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO: | 18.412 m <sup>2</sup> |                                 |
| CLASE DE SUELO:        | URBANO NO CONSOLIDADO | USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL |

**OBJETIVOS:**

- Obtención de viario de sistema general para mejorar la conexión de Cuarte con Banariés y Huesca.
- Aumento de sección del actual Camino de Banariés, dando acceso a nuevos desarrollos residenciales de baja densidad y en torno al sistema general viario.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| RESIDENCIAL:                 | 3.492 m <sup>2</sup>       |
| INDUSTRIAL:                  | --- m <sup>2</sup>         |
| TERCIARIO:                   | --- m <sup>2</sup>         |
| OTROS:                       | --- m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>3.492 m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

|  |
|--|
|  |
|--|

| FICHA DE GESTIÓN     |              |
|----------------------|--------------|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN: | U.E. E CU-01 |

|                               |                                         |                             |          |
|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|----------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         | Compensación                            | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | Privada  |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        | 0,203972 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | 8 años   |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: | 1.292 m <sup>2</sup>                    | DELIMITACIÓN:               | Continúa |

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                   |                            | ADSCRITO                 |
|------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL                    | GENERAL                  |
| RED VIARIA:      | 1.369 m <sup>2</sup>       | 2.720 m <sup>2</sup>       | --- m <sup>2</sup>       |
| ESPACIOS LIBRES: | --- m <sup>2</sup>         | --- m <sup>2</sup>         | --- m <sup>2</sup>       |
| EQUIPAMIENTO:    | --- m <sup>2</sup>         | --- m <sup>2</sup>         | --- m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>1.369 m<sup>2</sup></b> | <b>2.720 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.



**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO****APE CU-02**

DENOMINACIÓN:

**CUARTE 2**

NORMA ZONAL:

**3.3 y 3.4**

PLANO / HOJA:

**12/6**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:

**29.517 m<sup>2</sup>**

CLASE DE SUELO:

**URBANO NO CONSOLIDADO**

USO CARACTERÍSTICO:

**RESIDENCIAL****OBJETIVOS:**

- Obtención de viario de sistema general para mejorar la conexión de Cuarte con Banariés y Huesca.
- Creación de una nueva área residencial de baja densidad en torno al sistema general viario.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| RESIDENCIAL:                 | <b>11.590 m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                  | <b>---</b> m <sup>2</sup>   |
| TERCIARIO:                   | <b>---</b> m <sup>2</sup>   |
| OTROS:                       | <b>---</b> m <sup>2</sup>   |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>11.590 m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

- La manzana situada junto al equipamiento se regula con las condiciones de la norma zonal 3 grado 3; las manzanas norte y sur se regulan con la norma zonal 3 grado 4.

**FICHA DE GESTIÓN****UNIDAD DE EJECUCIÓN:****U.E. E CU-02**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

**Compensación**

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:

**Privada**

APROVECHAMIENTO MEDIO:

**0,420064 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:

**8 años**

SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:

**1.926 m<sup>2</sup>**

DELIMITACIÓN:

**Continua****CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                   |                            | ADSCRITO                  |
|------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL                    | GENERAL                   |
| RED VIARIA:      | <b>1.220 m<sup>2</sup></b> | <b>4.410 m<sup>2</sup></b> | <b>---</b> m <sup>2</sup> |
| ESPACIOS LIBRES: | <b>1.611 m<sup>2</sup></b> | <b>---</b> m <sup>2</sup>  | <b>---</b> m <sup>2</sup> |
| EQUIPAMIENTO:    | <b>---</b> m <sup>2</sup>  | <b>---</b> m <sup>2</sup>  | <b>---</b> m <sup>2</sup> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>2.831 m<sup>2</sup></b> | <b>4.410 m<sup>2</sup></b> | <b>---</b> m <sup>2</sup> |

**OBSERVACIONES:**

- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

## FICHA DE ORDENACIÓN

### ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

**APE CU-03**

|                        |                              |                     |                    |
|------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------|
| DENOMINACIÓN:          | <b>CUARTE 3</b>              |                     |                    |
| NORMA ZONAL:           | <b>3.2</b>                   | PLANO / HOJA:       | <b>12/6</b>        |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO: | <b>13.089 m<sup>2</sup></b>  |                     |                    |
| CLASE DE SUELO:        | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b> | USO CARACTERÍSTICO: | <b>RESIDENCIAL</b> |

**OBJETIVOS:**

- Obtención de suelo para viario y equipamiento próximo al centro urbano del barrio de Cuarte.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| RESIDENCIAL:                 | <b>7.100 m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                  | <b>--- m<sup>2</sup></b>   |
| TERCIARIO:                   | <b>--- m<sup>2</sup></b>   |
| OTROS:                       | <b>--- m<sup>2</sup></b>   |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>7.100 m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

## FICHA DE GESTIÓN

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:**
**U.E. E CU-03**

|                               |                                             |                             |                 |
|-------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         | <b>Compensación</b>                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | <b>Privada</b>  |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        | <b>0,542379 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | <b>8 años</b>   |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: | <b>--- m<sup>2</sup></b>                    | DELIMITACIÓN:               | <b>Continúa</b> |

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                   |                          | ADSCRITO                 |
|------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL                  | GENERAL                  |
| RED VIARIA:      | <b>3.455 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| ESPACIOS LIBRES: | <b>--- m<sup>2</sup></b>   | <b>--- m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| EQUIPAMIENTO:    | <b>760 m<sup>2</sup></b>   | <b>--- m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>4.215 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

| FICHA DE ORDENACIÓN             |                       |                     |                      |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO |                       |                     | APE BA-01            |
| DENOMINACIÓN:                   |                       |                     | BANARIÉS 1           |
| NORMA ZONAL:                    | 3.3                   | PLANO / HOJA:       | 12/7                 |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:          |                       |                     | 9.938 m <sup>2</sup> |
| CLASE DE SUELO:                 | URBANO NO CONSOLIDADO | USO CARACTERÍSTICO: | RESIDENCIAL          |

**OBJETIVOS:**

- Ampliar la sección de la Calle la Fuente y la Carretera de Huerrios, hasta su intersección mediante rotonda, mejorando así el acceso a Banariés desde Huerrios.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

|                              |              |                      |
|------------------------------|--------------|----------------------|
| RESIDENCIAL:                 | 4.116        | m <sup>2</sup>       |
| INDUSTRIAL:                  | ---          | m <sup>2</sup>       |
| TERCIARIO:                   | ---          | m <sup>2</sup>       |
| OTROS:                       | ---          | m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>4.116</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

|  |
|--|
|  |
|--|

| FICHA DE GESTIÓN              |                                         |                             |              |
|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN:          |                                         |                             | U.E. E BA-01 |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         | Compensación                            | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | Privada      |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        | 0,476499 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | 8 años       |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: | 1.300 m <sup>2</sup>                    | DELIMITACIÓN:               | Continúa     |

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                   |                          | ADSCRITO   |
|------------------|----------------------------|--------------------------|------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL                  | GENERAL    |
| RED VIARIA:      | 2.335 m <sup>2</sup>       | 707 m <sup>2</sup>       | ---        |
| ESPACIOS LIBRES: | ---                        | ---                      | ---        |
| EQUIPAMIENTO:    | ---                        | ---                      | ---        |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>2.335 m<sup>2</sup></b> | <b>707 m<sup>2</sup></b> | <b>---</b> |

**OBSERVACIONES:**

- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

## FICHA DE ORDENACIÓN

### ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

**APE BA-03**

|                        |                              |                     |                    |
|------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------|
| DENOMINACIÓN:          | <b>BANARIÉS 3</b>            |                     |                    |
| NORMA ZONAL:           | <b>3.4</b>                   | PLANO / HOJA:       | <b>12/7</b>        |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO: | <b>22.381 m<sup>2</sup></b>  |                     |                    |
| CLASE DE SUELO:        | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b> | USO CARACTERÍSTICO: | <b>RESIDENCIAL</b> |

**OBJETIVOS:**

- Obtención de viario de sistema general para mejorar la conexión de Banariés con Cuarte y Huerrios.
- Creación de una nueva área residencial de baja densidad en torno al citado sistema general.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| RESIDENCIAL:                 | <b>6.881 m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                  | --- m <sup>2</sup>         |
| TERCIARIO:                   | --- m <sup>2</sup>         |
| OTROS:                       | --- m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>6.881 m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

## FICHA DE GESTIÓN

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:**
**U.E. E BA-03**

|                               |                                             |                             |                 |
|-------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         | <b>Compensación</b>                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | <b>Privada</b>  |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        | <b>0,311625 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | <b>8 años</b>   |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: | <b>300 m<sup>2</sup></b>                    | DELIMITACIÓN:               | <b>Continúa</b> |

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                   |                            | ADSCRITO           |
|------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL                    | GENERAL            |
| RED VIARIA:      | <b>2.114 m<sup>2</sup></b> | <b>5.844 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> |
| ESPACIOS LIBRES: | --- m <sup>2</sup>         | --- m <sup>2</sup>         | --- m <sup>2</sup> |
| EQUIPAMIENTO:    | <b>659 m<sup>2</sup></b>   | --- m <sup>2</sup>         | --- m <sup>2</sup> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>2.773 m<sup>2</sup></b> | <b>5.844 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> |

**OBSERVACIONES:**

- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

## FICHA DE ORDENACIÓN

### ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

**APE BA-04**

DENOMINACIÓN:

**BANARIÉS 4**

NORMA ZONAL:

**3.4**

PLANO / HOJA:

**12/7**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:

**7.075 m<sup>2</sup>**

CLASE DE SUELO:

**URBANO NO CONSOLIDADO**

USO CARACTERÍSTICO:

**RESIDENCIAL**
**OBJETIVOS:**

- Obtención de viario de sistema general para mejorar la conexión de Banariés con Cuarte, mediante rotonda.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

RESIDENCIAL:

**2.313 m<sup>2</sup>**

INDUSTRIAL:

**--- m<sup>2</sup>**

TERCIARIO:

**--- m<sup>2</sup>**

OTROS:

**--- m<sup>2</sup>**

TOTAL EDIFICABILIDAD:

**2.313 m<sup>2</sup>**
**OBSERVACIONES:**

## FICHA DE GESTIÓN

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:**
**U.E. E BA-04**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

**Compensación**

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:

**Privada**

APROVECHAMIENTO MEDIO:

**0,354482 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:

**8 años**

SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:

**550 m<sup>2</sup>**

DELIMITACIÓN:

**Continúa**
**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                 |                            | ADSCRITO                 |
|------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                  | LOCAL                    | GENERAL                    | GENERAL                  |
| RED VIARIA:      | <b>38 m<sup>2</sup></b>  | <b>2.411 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| ESPACIOS LIBRES: | <b>--- m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b>   | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| EQUIPAMIENTO:    | <b>--- m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b>   | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>38 m<sup>2</sup></b>  | <b>2.411 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

| FICHA DE ORDENACIÓN             |           |
|---------------------------------|-----------|
| ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO | APE HU-01 |

|                        |                       |                                 |
|------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| DENOMINACIÓN:          | HUERRIOS 1            |                                 |
| NORMA ZONAL:           | 3.3                   | PLANO / HOJA: 12/8              |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO: | 16.212 m <sup>2</sup> |                                 |
| CLASE DE SUELO:        | URBANO NO CONSOLIDADO | USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL |

**OBJETIVOS:**

- Obtención de suelo para viario con rotonda en el borde norte del barrio de Huerrios.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| RESIDENCIAL:                 | 6.596 m <sup>2</sup>       |
| INDUSTRIAL:                  | --- m <sup>2</sup>         |
| TERCIARIO:                   | --- m <sup>2</sup>         |
| OTROS:                       | --- m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>6.596 m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

|  |
|--|
|  |
|--|

| FICHA DE GESTIÓN     |              |
|----------------------|--------------|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN: | U.E. E HU-01 |

|                               |                                         |                             |          |
|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|----------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         | Compensación                            | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | Privada  |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        | 0,430211 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | 8 años   |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: | 880 m <sup>2</sup>                      | DELIMITACIÓN:               | Continúa |

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                   |                          | ADSCRITO                 |
|------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL                  | GENERAL                  |
| RED VIARIA:      | 4.513 m <sup>2</sup>       | 707 m <sup>2</sup>       | --- m <sup>2</sup>       |
| ESPACIOS LIBRES: | --- m <sup>2</sup>         | --- m <sup>2</sup>       | --- m <sup>2</sup>       |
| EQUIPAMIENTO:    | --- m <sup>2</sup>         | --- m <sup>2</sup>       | --- m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>4.513 m<sup>2</sup></b> | <b>707 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

- La UE HU-01 no podrá desarrollarse sin el desarrollo previo de la UE HU-03.

## FICHA DE ORDENACIÓN

### ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

**APE HU-02**

|                        |                              |                     |                    |
|------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------|
| DENOMINACIÓN:          | <b>HUERRIOS 2</b>            |                     |                    |
| NORMA ZONAL:           | <b>3.3</b>                   | PLANO / HOJA:       | <b>12/8</b>        |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO: | <b>16.002 m<sup>2</sup></b>  |                     |                    |
| CLASE DE SUELO:        | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b> | USO CARACTERÍSTICO: | <b>RESIDENCIAL</b> |

#### OBJETIVOS:

- Obtención de suelo para viario en el borde norte del barrio de Huerrios.

#### EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| RESIDENCIAL:                 | <b>7.501 m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                  | <b>--- m<sup>2</sup></b>   |
| TERCIARIO:                   | <b>--- m<sup>2</sup></b>   |
| OTROS:                       | <b>--- m<sup>2</sup></b>   |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>7.501 m<sup>2</sup></b> |

#### OBSERVACIONES:

## FICHA DE GESTIÓN

### UNIDAD DE EJECUCIÓN:

**U.E. E HU-02**

|                               |                                             |                             |                 |
|-------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         | <b>Compensación</b>                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | <b>Privada</b>  |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        | <b>0,468753 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | <b>8 años</b>   |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: | <b>--- m<sup>2</sup></b>                    | DELIMITACIÓN:               | <b>Continua</b> |

#### CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

|                  | INCLUIDO                   |                            | ADSCRITO                 |
|------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL                    | GENERAL                  |
| RED VIARIA:      | <b>1.638 m<sup>2</sup></b> | <b>1.862 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| ESPACIOS LIBRES: | <b>--- m<sup>2</sup></b>   | <b>--- m<sup>2</sup></b>   | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| EQUIPAMIENTO:    | <b>--- m<sup>2</sup></b>   | <b>--- m<sup>2</sup></b>   | <b>--- m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>1.638 m<sup>2</sup></b> | <b>1.862 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |

#### OBSERVACIONES:

- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

- La UE HU-02 no podrá desarrollarse sin el desarrollo previo de la UE HU-03.

## FICHA DE ORDENACIÓN

### ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

**APE HU-03**

|                        |                              |                     |                    |
|------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------|
| DENOMINACIÓN:          | <b>HUERRIOS 3</b>            |                     |                    |
| NORMA ZONAL:           | <b>3.1 y 3.3</b>             | PLANO / HOJA:       | <b>12/8</b>        |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO: | <b>13.627 m<sup>2</sup></b>  |                     |                    |
| CLASE DE SUELO:        | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b> | USO CARACTERÍSTICO: | <b>RESIDENCIAL</b> |

**OBJETIVOS:**

- Prolongación del Camino de Banariés y ampliación de la sección del Camino a Chimillas.
- Obtención de suelo para viario, espacios libres públicos y equipamiento en prolongación del centro urbano del barrio de Huerrios.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| RESIDENCIAL:                 | <b>6.462 m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                  | --- m <sup>2</sup>         |
| TERCIARIO:                   | --- m <sup>2</sup>         |
| OTROS:                       | --- m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>6.462 m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

- La manzana al oeste de la ordenación se regula con la norma zonal 3 grado 3; el resto se regula con la norma zonal 3 grado 1.

## FICHA DE GESTIÓN

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:**
**U.E. E HU-03**

|                               |                                             |                             |                 |
|-------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         | <b>Compensación</b>                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | <b>Privada</b>  |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        | <b>0,497192 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | <b>8 años</b>   |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: | <b>630 m<sup>2</sup></b>                    | DELIMITACIÓN:               | <b>Continúa</b> |

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                   |                    | ADSCRITO           |
|------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL            | GENERAL            |
| RED VIARIA:      | <b>3.241 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |
| ESPACIOS LIBRES: | <b>1.780 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |
| EQUIPAMIENTO:    | <b>638 m<sup>2</sup></b>   | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>5.659 m<sup>2</sup></b> | --- m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup> |

**OBSERVACIONES:**

- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.



| FICHA DE ORDENACIÓN             |                       |                     |                       |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO |                       |                     | APE HU-04             |
| DENOMINACIÓN:                   |                       |                     | HUERRIOS 4            |
| NORMA ZONAL:                    | 3.3                   | PLANO / HOJA:       | 12/8                  |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:          |                       |                     | 20.616 m <sup>2</sup> |
| CLASE DE SUELO:                 | URBANO NO CONSOLIDADO | USO CARACTERÍSTICO: | RESIDENCIAL           |

**OBJETIVOS:**

- Obtención de viario de sistema general para mejorar la conexión de Huerrios con Banariés.
- Creación de una nueva área residencial de baja densidad en torno al citado sistema general de viario.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

|                              |              |                      |
|------------------------------|--------------|----------------------|
| RESIDENCIAL:                 | 7.475        | m <sup>2</sup>       |
| INDUSTRIAL:                  | ---          | m <sup>2</sup>       |
| TERCIARIO:                   | ---          | m <sup>2</sup>       |
| OTROS:                       | ---          | m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>7.475</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

|  |
|--|
|  |
|--|

| FICHA DE GESTIÓN              |                                         |                             |              |
|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN:          |                                         |                             | U.E. E HU-04 |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         | Compensación                            | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | Privada      |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        | 0,375326 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | 8 años       |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: | 700 m <sup>2</sup>                      | DELIMITACIÓN:               | Continúa     |

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                   |                            | ADSCRITO |                |
|------------------|----------------------------|----------------------------|----------|----------------|
|                  | LOCAL                      | GENERAL                    | GENERAL  |                |
| RED VIARIA:      | 2.425 m <sup>2</sup>       | 5.179 m <sup>2</sup>       | ---      | m <sup>2</sup> |
| ESPACIOS LIBRES: | ---                        | ---                        | ---      | m <sup>2</sup> |
| EQUIPAMIENTO:    | 553 m <sup>2</sup>         | ---                        | ---      | m <sup>2</sup> |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>2.978 m<sup>2</sup></b> | <b>5.179 m<sup>2</sup></b> | ---      | m <sup>2</sup> |

**OBSERVACIONES:**

- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

| FICHA DE ORDENACIÓN                    |                       |                       |             |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| <b>ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO</b> |                       | <b>APE HU-05</b>      |             |
| DENOMINACIÓN:                          |                       | HUERRIOS 5            |             |
| NORMA ZONAL:                           | 3.4                   | PLANO / HOJA:         | 12/8        |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:                 |                       | 24.565 m <sup>2</sup> |             |
| CLASE DE SUELO:                        | URBANO NO CONSOLIDADO | USO CARACTERÍSTICO:   | RESIDENCIAL |

**OBJETIVOS:**

- Obtención de viario de sistema general para mejorar la conexión de Huerrios con Huesca.
- Creación de una nueva área residencial de baja densidad en torno al citado sistema general viario.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| RESIDENCIAL:                 | 9.022 m <sup>2</sup>       |
| INDUSTRIAL:                  | --- m <sup>2</sup>         |
| TERCIARIO:                   | --- m <sup>2</sup>         |
| OTROS:                       | --- m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>9.022 m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

|  |
|--|
|  |
|--|

| FICHA DE GESTIÓN              |                                         |                             |          |
|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|----------|
| <b>UNIDAD DE EJECUCIÓN:</b>   |                                         | <b>U.E. E HU-05</b>         |          |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:         | Compensación                            | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | Privada  |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:        | 0,378836 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:  | 8 años   |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: | 750 m <sup>2</sup>                      | DELIMITACIÓN:               | Continúa |

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

|                  | INCLUIDO                 |                            | ADSCRITO                 |
|------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                  | LOCAL                    | GENERAL                    | GENERAL                  |
| RED VIARIA:      | --- m <sup>2</sup>       | 6.521 m <sup>2</sup>       | --- m <sup>2</sup>       |
| ESPACIOS LIBRES: | --- m <sup>2</sup>       | --- m <sup>2</sup>         | --- m <sup>2</sup>       |
| EQUIPAMIENTO:    | --- m <sup>2</sup>       | --- m <sup>2</sup>         | --- m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTALES:</b>  | <b>--- m<sup>2</sup></b> | <b>6.521 m<sup>2</sup></b> | <b>--- m<sup>2</sup></b> |

**OBSERVACIONES:**

- El desarrollo de la UE queda condicionado a la ejecución de las necesarias infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.
- La UE HU-05 no podrá desarrollarse sin el previo desarrollo de la UE HU-04.

**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 01-01**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**Modificación Puntual**

PLANO/HOJA:

**5/1, 2****PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE   | DENOMINACIÓN                                                                                                                                                                    | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>DIVERSOS<br/>192-194/1994</b> | - <b>Modificación Puntual del Plan General de Huesca.<br/>Ordenación del Sector 34 de SUNP y ámbito del Plan<br/>Especial.</b><br><br>- <b>Texto Refundido de abril de 1992</b> | <b>DEFINITIVA<br/>21/12/1992</b> |

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                               | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>OBRAS<br/>72/1992</b>       | - <b>Plan Especial de desarrollo de Sistemas Especiales en<br/>la Carretera de Ayerbe.</b> | <b>DEFINITIVA<br/>30/12/1992</b> |
| <b>DIVERSOS<br/>194/1994</b>   | - <b>Texto Refundido de 3/12/1992</b>                                                      |                                  |
| <b>SECRETARÍA</b>              | - <b>Estudio de Detalle de Reordenación de Edificabilidad<br/>en "Coso Real"</b>           | <b>DEFINITIVA<br/>05/08/2002</b> |

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 07-01**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**Plan Especial**

PLANO/HOJA:

**5/2, 7****PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                                                 | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>SERVICIO<br/>URBANISMO</b>  | - Plan Especial de Reforma Interior del Sector denominado "Polígono 24" (Antiguas Industrias Albajar, S.A.). | <b>DEFINITIVA<br/>29/04/1998</b> |
|                                | - Texto Refundido                                                                                            | <b>DEFINITIVA<br/>18/12/2000</b> |

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                                                                    | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>SERVICIO<br/>URBANISMO</b>  | - Modificación específica de las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Reforma Interior del sector denominado polígono 24.I. | <b>DEFINITIVA<br/>07/08/2001</b> |

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 07-02**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**Plan Parcial**

PLANO/HOJA:

**5/7, 12****PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                              | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>SERVICIO<br/>URBANISMO</b>  | - <b>Modificación Aislada del PGOU de Huesca en Polígono 24.II.</b>                       | <b>DEFINITIVA<br/>28/02/2001</b> |
| <b>SERVICIO<br/>URBANISMO</b>  | - <b>Texto Refundido de la Modificación Aislada del PGOU de Huesca en Polígono 24.II.</b> | <b>DEFINITIVA<br/>26/04/2001</b> |

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN | FECHA DE<br>APROBACIÓN |
|--------------------------------|--------------|------------------------|
|                                |              |                        |

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 08-01**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**Plan Especial**

PLANO/HOJA:

**5/8, 18****PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                                                         | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>SERVICIO<br/>URBANISMO</b>  | - <b>Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Huesca. (Sector Principal)</b> | <b>DEFINITIVA<br/>28/01/1999</b> |

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                                                                                                                  | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>SERVICIO<br/>URBANISMO</b>  | - <b>Modificación del Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación Integral en el entorno de la "Nevería". (Manzana catastral 44854).</b><br><br>- <b>Texto Refundido.</b> | <b>DEFINITIVA<br/>16/05/2001</b> |

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

- Este Plan Especial incorpora el Estudio de Detalle del Área del Temple, aprobado definitivamente 1994 con nº de expediente 135/94
- La Iglesia de San Pedro junto con las edificaciones colindantes que dan frente a la Calle Ramiro El Monje, se remiten al Plan Director de San Pedro y posterior redacción de un Plan Especial de Protección y Reforma, con el objetivo de mejorar las condiciones higiénicas y de salubridad de los ábsides de la Iglesia. Para ello se ha delimitado el APR 08.02, "Manzana de San Pedro".
- Las determinaciones de protección del Plan Especial que se incorpora, complementan a todas las reguladas en el Capítulo 7.3, "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico" de las Normas Urbanísticas del Plan General. En caso de discrepancia, prevalece el Plan General.

**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 08-02**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**Plan Especial**

PLANO/HOJA:

**5/8****PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                                               | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>SERVICIO<br/>URBANISMO</b>  | <b>- Plan Especial de Protección y Reforma Interior del<br/>Sector Casa Amparo - Costanilla de Sellán.</b> | <b>DEFINITIVA<br/>30/05/1997</b> |

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN | FECHA DE<br>APROBACIÓN |
|--------------------------------|--------------|------------------------|
|                                |              |                        |

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

- Las determinaciones de protección del Plan Especial que se incorpora, complementan a todas las reguladas en el Capítulo 7.3, "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico" de las Normas Urbanísticas del Plan General. En caso de discrepancia, prevalece el Plan General.

**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 08-04**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**Modificación Aislada**

PLANO/HOJA:

**5/7, 8****PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                                   | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>DIVERSOS<br/>180/1994</b>   | <b>- Texto refundido de la modificación del PGOU en el entorno del Convento de San Miguel.</b> | <b>DEFINITIVA<br/>28/07/1993</b> |

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN | FECHA DE<br>APROBACIÓN |
|--------------------------------|--------------|------------------------|
|                                |              |                        |

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

- Sólo se incorpora como API la manzana incluida en la UE-2 del plano de gestión del planeamiento incorporado.
- Se ha grafiado en el plano 6 el ámbito de la UE 08-04, pendiente de gestión.



**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 08-05**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**Modificación Aislada**

PLANO/HOJA:

**5/8****PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                                                                                                                       | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>DIVERSOS<br/>55/2001</b>    | - Texto refundido para cumplimiento de prescripciones del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación del PGOU en la esquina Avda. Doctor Artero, 1 y Avda. de la Paz, 33. | <b>DEFINITIVA<br/>28/07/1998</b> |

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN | FECHA DE<br>APROBACIÓN |
|--------------------------------|--------------|------------------------|
|                                |              |                        |

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

- Se ha grafiado en el plano 6 el ámbito de la UE 08-05, pendiente de gestión.

**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 12-01**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**Plan Parcial**

PLANO/HOJA:

**5/12, 18****PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                                  | FECHA DE<br>APROBACIÓN     |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>DIVERSOS<br/>183/1989</b>   | - Plan Parcial de los Sectores 1 y 2 del S.U.P. del PGO de la Ciudad de Huesca (Polígono 25). | <b>DEFINITIVA<br/>1983</b> |

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                    | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>DIVERSOS<br/>183/1989</b>   | - Modificación del Plan Parcial del Polígono 25 | <b>DEFINITIVA<br/>29/09/1988</b> |

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

| FICHA DE ORDENACIÓN              |           |
|----------------------------------|-----------|
| ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO | API 13-01 |

|                       |               |             |         |
|-----------------------|---------------|-------------|---------|
| FIGURA DE ORDENACIÓN: | Plan Especial | PLANO/HOJA: | 5/8, 13 |
|-----------------------|---------------|-------------|---------|

**PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                           | FECHA DE<br>APROBACIÓN   |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| SERVICIO<br>URBANISMO          | - Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Entorno de la Catedral de Huesca. | DEFINITIVA<br>24/04/1997 |

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN | FECHA DE<br>APROBACIÓN |
|--------------------------------|--------------|------------------------|
|                                |              |                        |

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

- Las determinaciones de protección del Plan Especial que se incorpora, complementan a todas las reguladas en el Capítulo 7.3, "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico" de las Normas Urbanísticas del Plan General. En caso de discrepancia, prevalece el Plan General.

| FICHA DE ORDENACIÓN              |           |
|----------------------------------|-----------|
| ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO | API 13-02 |

|                       |               |             |      |
|-----------------------|---------------|-------------|------|
| FIGURA DE ORDENACIÓN: | Plan Especial | PLANO/HOJA: | 5/13 |
|-----------------------|---------------|-------------|------|

**PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                                       | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>SERVICIO<br/>URBANISMO</b>  | - Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Área del Círculo Católico - Zarandía - Latre. | <b>DEFINITIVA<br/>30/05/1997</b> |

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN | FECHA DE<br>APROBACIÓN |
|--------------------------------|--------------|------------------------|
|                                |              |                        |

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

- Las determinaciones de protección del Plan Especial que se incorpora, complementan a todas las reguladas en el Capítulo 7.3, "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico" de las Normas Urbanísticas del Plan General. En caso de discrepancia, prevalece el Plan General.
- En la parcela calificada de equipamiento docente privado se podrá edificar en la totalidad de la misma.
- Se ha delimitado el APR 13.02, "Doña Petronila".

**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 13-03**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**Plan Especial**

PLANO/HOJA:

**5/13****PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                     | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>SERVICIO<br/>URBANISMO</b>  | - Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Área de Santa Rosa-Porteta. | <b>DEFINITIVA<br/>30/05/1997</b> |

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                      | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>SERVICIO<br/>URBANISMO</b>  | - Estudio de Detalle de la manzana 45887 del PERI del Área de Santa Rosa-Porteta. | <b>DEFINITIVA<br/>29/05/2002</b> |

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

- Las determinaciones de protección del Plan Especial que se incorpora, complementan a todas las reguladas en el Capítulo 7.3, "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico" de las Normas Urbanísticas del Plan General. En caso de discrepancia, prevalece el Plan General.

**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 14-02**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**Estudio de Detalle**

PLANO/HOJA:

**5/14****PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                                                  | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>DIVERSOS<br/>111/2000</b>   | <b>- Modificación Estudio de Detalle y parcelación en<br/>Polígono 14, manzanas nº 7 y 8 del PGOU Huesca.</b> | <b>DEFINITIVA<br/>29/12/1998</b> |

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN | FECHA DE<br>APROBACIÓN |
|--------------------------------|--------------|------------------------|
|                                |              |                        |

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

- Se ha incorporado como API únicamente la parte del planeamiento relativa a la manzana 7.

**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 18-01**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**Estudio de Detalle**

PLANO/HOJA:

**5/18, 22****PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                                                                          | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>DIVERSOS<br/>190/1994</b>   | <b>- Texto Refundido del Estudio de Detalle en la Manzana Sur del Sector num. 32 del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.</b> | <b>DEFINITIVA<br/>24/09/1992</b> |

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN | FECHA DE<br>APROBACIÓN |
|--------------------------------|--------------|------------------------|
|                                |              |                        |

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 19-01**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**Plan Especial**

PLANO/HOJA:

**5/13, 14, 19, 20****PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                                                                                                             | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>SERVICIO<br/>URBANISMO</b>  | <b>- Modificación aislada del P.G.O. En el Bº de San Lorenzo Norte y Plazas Nuestra Señora de Salas, San Félix y San Voto de Huesca.</b><br><br><b>- Texto Refundido</b> | <b>DEFINITIVA<br/>26/09/2002</b> |

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN | FECHA DE<br>APROBACIÓN |
|--------------------------------|--------------|------------------------|
|                                |              |                        |

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

- Se han incorporado en el plano 6 los ámbitos de las unidades de ejecución U.E. 19-01 a y U.E. 19-01b, pendientes de gestión; así como el S.19-01 a desarrollar mediante Plan Especial.
- Las determinaciones de protección de la Modificación del PGO que se incorpora, complementan a todas las reguladas en el Capítulo 7.3, "Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico" de las Normas Urbanísticas del Plan General. En caso de discrepancia, prevalece el Plan General.



**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 19-02**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**Estudio de Detalle**

PLANO/HOJA:

**5/19****PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                              | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>SERVICIO<br/>URBANISMO</b>  | - Estudio de Detalle del Polígono 11, manzana del Casino. | <b>DEFINITIVA<br/>27/10/1995</b> |

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                    | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>SERVICIO<br/>URBANISMO</b>  | - Estudio de Detalle del Polígono 11, manzana del Casino, Corrección de Errores | <b>DEFINITIVA<br/>28/09/2000</b> |

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

- Se mantienen los parámetros de ocupación, edificabilidad y número de alturas, para la nueva edificación residencial prevista, contenidos en el E. D., Corrección de Errores; no obstante con el fin de conseguir una más correcta solución del viario peatonal transversal, se rectifican las alineaciones, según se refleja en el Plano nº 5, hoja 19.
- La zona privada de uso público se urbanizará en continuidad con el viario público.

**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 19-03**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**Plan Especial**

PLANO/HOJA:

**5/19****PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                     | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>DIVERSOS<br/>111/1998</b>   | - Plan Especial de Mejora Urbana del Sector 11 (antiguo Matadero), con Anexo para dar cumplimiento a prescripciones señaladas por Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de la DGA (sesión 28/09/1994) y Prescripción del acuerdo de aprobación definitiva. | <b>DEFINITIVA<br/>26/01/1995</b> |

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                                                 | FECHA DE<br>APROBACIÓN |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|                                | - Corrección de errores al citado Anexo, diligencia del Sr. Secretario Accidental, efectuada sobre el Anexo. |                        |

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

- Con arreglo al Plan Especial, la parcela del cine Avenida está sometida a un "Régimen transitorio", en función del uso a que se destine. En el caso de destinarla al uso residencial, sería preciso delimitar una Unidad de Ejecución, conforme a las formalidades previstas en el Artículo 99.4 de la LUA.

**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 23-01**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**Modificación Aislada**

PLANO/HOJA:

**5/23, 27****PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                            | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>SERVICIO<br/>URBANISMO</b>  | <b>- Modificación Aislada al PGOU de Huesca en el ámbito<br/>del Cuartel Alfonso I.</b> | <b>DEFINITIVA<br/>05/08/2002</b> |

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN | FECHA DE<br>APROBACIÓN |
|--------------------------------|--------------|------------------------|
|                                |              |                        |

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

- Se ha incorporado en el plano 6 el ámbito de la UE 23-01, pendiente de gestión.

**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 23-02**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**Estudio de Detalle**

PLANO/HOJA:

**5/23, 27****PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                                              | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>DIVERSOS<br/>186/1989</b>   | <b>- Modificación del Estudio de Detalle de la Manzana "C"<br/>del Polígono 28-II del PGOU de Huesca.</b> | <b>DEFINITIVA<br/>07/05/1987</b> |

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN | FECHA DE<br>APROBACIÓN |
|--------------------------------|--------------|------------------------|
|                                |              |                        |

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****API 24-01**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**Modificación Aislada**

PLANO/HOJA:

**5/20, 24, y 28****PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN                                                                                                                     | FECHA DE<br>APROBACIÓN           |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>SERVICIO<br/>URBANISMO</b>  | - <b>Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca en el Polígono 29.</b><br><br>- <b>Texto Refundido</b> | <b>DEFINITIVA<br/>06/02/2003</b> |

**DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:**

| REFERENCIA<br>Nº DE EXPEDIENTE | DENOMINACIÓN | FECHA DE<br>APROBACIÓN |
|--------------------------------|--------------|------------------------|
|                                |              |                        |

**OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:**

- La Modificación Aislada incluye en su ámbito el APR 29.01, a desarrollar mediante Estudio de Detalle.
- Se ha incorporado en el plano 6 el ámbito de la UE 24.01, pendiente de gestión.

| <b>FICHA DE ORDENACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                           |                                             |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | <b>APR 08-01</b>                            |                             |
| DENOMINACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           | <b>SAN VICENTE, DESENGAÑO, CASA AMPARO</b>  |                             |
| FIGURA DE ORDENACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>P.E.P.R.I.</b>         | PLANO/HOJA:                                 | <b>5/8</b>                  |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           | <b>19.837 m<sup>2</sup></b>                 |                             |
| CLASE DE SUELO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>URBANO CONSOLIDADO</b> | USO CARACTERÍSTICO:                         | <b>RESIDENCIAL</b>          |
| <b>OBJETIVOS:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |                                             |                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Posibilitar restauración de la Muralla.</li> <li>- Realizar un paseo sobre la Muralla (en la línea de lo previsto en otras áreas de la misma en el resto del Plan Especial del Casco Histórico).</li> <li>- Conseguir una mayor integración del Casco Histórico con los nuevos espacios libres y de equipamientos universitarios previstos en la Ribera del Isuela.</li> </ul> |                           |                                             |                             |
| <b>EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |                                             |                             |
| RESIDENCIAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           | <b>6.751</b>                                | <b>m<sup>2</sup></b>        |
| INDUSTRIAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           | ---                                         | <b>m<sup>2</sup></b>        |
| TERCIARIO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                           | ---                                         | <b>m<sup>2</sup></b>        |
| OTROS:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           | ---                                         | <b>m<sup>2</sup></b>        |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           | <b>6.751</b>                                | <b>m<sup>2</sup></b>        |
| <b>INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |                                             |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |                                             |                             |
| <b>FICHA DE GESTIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |                                             |                             |
| <b>SECTOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           | <b>S 08-01</b>                              |                             |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           | ---                                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           | <b>0,712356 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO MÁXIMO:               |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           | <b>10.360 m<sup>2</sup></b>                 | PRIORIDAD:                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |                                             | <b>Pública</b>              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |                                             | <b>4 años</b>               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |                                             | <b>Alta</b>                 |
| <b>CONDICIONES DE DESARROLLO:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |                                             |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |                                             |                             |
| <b>CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                           |                                             |                             |
| - 2.384 m <sup>2</sup> (Paseo sobre la Muralla y viales de conexión del mismo con la C/ Desengaño)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           |                                             |                             |
| <b>OBSERVACIONES:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |                                             |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |                                             |                             |

| <b>FICHA DE ORDENACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                                             |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                                             | <b>APR 08-02</b>            |
| DENOMINACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   | <b>MANZANA DE SAN PEDRO</b>                 |                             |
| FIGURA DE ORDENACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>P.E.P.R.I.</b> | PLANO/HOJA:                                 | <b>5/13</b>                 |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                                             | <b>2.091 m<sup>2</sup></b>  |
| CLASE DE SUELO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   | <b>URBANO CONSOLIDADO</b>                   | USO CARACTERÍSTICO:         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                                             | <b>RESIDENCIAL</b>          |
| <b>OBJETIVOS:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                                             |                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recuperación de un entorno significativo de la ciudad y puesta en valor del monumento.</li> <li>- Recuperación de las fachadas del recinto religioso de San Pedro.</li> <li>- Mantenimiento de la estructura exterior residencial de la manzana.</li> </ul>                                                                                     |                   |                                             |                             |
| <b>EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                                             |                             |
| RESIDENCIAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                                             | <b>4.605 m<sup>2</sup></b>  |
| INDUSTRIAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                                             | --- m <sup>2</sup>          |
| TERCIARIO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                                             | --- m <sup>2</sup>          |
| OTROS:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                                             | --- m <sup>2</sup>          |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                                             | <b>4.605 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                                             |                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- En la fachada del recinto religioso próxima a la plaza Luis López Allúe se eliminarán añadidos a la misma existentes en planta baja.</li> <li>- En la fachada del recinto religioso próxima a la calle Ramiro el Monje, se eliminarán aquellos añadidos tanto en planta baja como en plantas alzadas, incluidas en el Plan Especial.</li> </ul> |                   |                                             |                             |
| <b>FICHA DE GESTIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                                             |                             |
| <b>SECTOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                                             | <b>S 08-02</b>              |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   | ---                                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                                             | <b>Pública</b>              |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   | <b>3,750000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO MÁXIMO:               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                                             | <b>4 años</b>               |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   | <b>862 m<sup>2</sup></b>                    | PRIORIDAD:                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                                             | ---                         |
| <b>CONDICIONES DE DESARROLLO:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                                             |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                                             |                             |
| <b>CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                                             |                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- La superficie de espacio público para la contemplación de los ábsides de San Pedro será de 214 m<sup>2</sup>.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                        |                   |                                             |                             |
| <b>OBSERVACIONES:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                                             |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                                             |                             |

| <b>FICHA DE ORDENACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    |                               |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------|--------------|----------------------------|-------------|--------------------|------------|--------------------|--------|--------------------|------------------------------|----------------------------|
| <b>ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    | <b>APR 13-01</b>              |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| DENOMINACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    | <b>TEATRO OLIMPIA</b>         |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| FIGURA DE ORDENACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>E.D.</b>                        | PLANO/HOJA:                   | <b>5/13</b>        |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    | <b>1.565,61 m<sup>2</sup></b> |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| CLASE DE SUELO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>URBANO CONSOLIDADO</b>          | USO CARACTERÍSTICO:           | <b>RESIDENCIAL</b> |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| <b>OBJETIVOS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Posibilitar la rehabilitación y ampliación del Teatro Olimpia, adecuándolo a las actuales exigencias funcionales y normativas.</li> <li>- Reordenación de los volúmenes edificables destinados a uso residencial, fomentando la recuperación del uso de vivienda en el Casco Histórico.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |                               |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| <b>EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:</b> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%; padding: 2px 5px;">RESIDENCIAL:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;"><b>1.745 m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">INDUSTRIAL:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">--- m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">TERCIARIO:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">--- m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">OTROS:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">--- m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;"><b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b></td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;"><b>1.745 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table>                                                                                                                                                                         |                                    |                               |                    | RESIDENCIAL: | <b>1.745 m<sup>2</sup></b> | INDUSTRIAL: | --- m <sup>2</sup> | TERCIARIO: | --- m <sup>2</sup> | OTROS: | --- m <sup>2</sup> | <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>1.745 m<sup>2</sup></b> |
| RESIDENCIAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>1.745 m<sup>2</sup></b>         |                               |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| INDUSTRIAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | --- m <sup>2</sup>                 |                               |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| TERCIARIO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | --- m <sup>2</sup>                 |                               |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| OTROS:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | --- m <sup>2</sup>                 |                               |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>1.745 m<sup>2</sup></b>         |                               |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| <b>INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La edificación destinada a la ampliación de equipamiento socio-cultural (Pv), que ocupará parte del inmueble de Coso Alto, 40, podrá igualar su altura con la del que se construirá en Coso Alto, 38 y el resto del actual n° 40 que se destinará a uso residencial. No obstante el E.D. deberá contener las determinaciones normativas suficientes para asegurar su correcta integración con la fachada del Teatro, que debe conservarse. Será necesario que toda la altura de fachada correspondiente a la última planta, del máximo de 5 previsto para ambos cuerpos de edificación quede retranqueada - en alguna medida cuya adecuación debe justificarse- al menos en un frente de 4,50 m de anchura. De este modo se preverá una cornisa aparente que no podrá superar en altura a la base del frontón del Teatro.</li> <li>- En la C/ Sancho Abarca, la altura máxima se fija en PB+2</li> </ul> |                                    |                               |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| <b>FICHA DE GESTIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |                               |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| <b>SECTOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    | <b>S</b>                      |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:   |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO MÁXIMO:                 |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>m<sup>2</sup></b>               | PRIORIDAD:                    |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| <b>CONDICIONES DE DESARROLLO:</b> <div style="border: 1px solid black; height: 50px; width: 100%; margin-top: 5px;"></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    |                               |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| <b>CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:</b> <div style="border: 1px solid black; height: 50px; width: 100%; margin-top: 5px;"></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |                               |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| <b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La inexistencia de datos en la presente ficha de gestión se debe a que el ámbito de ordenación se incluye en la categoría de suelo urbano consolidado al no requerir equidistribución. En cualquier caso se cumplirá lo especificado en el apartado PRIMERO, punto 146, del acuerdo plenario de fecha 3 de diciembre de 2002.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |                               |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |



| <b>FICHA DE ORDENACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |                             |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------|----------------------------|-------------|--------------------|------------|--------------------|--------|--------------------|------------------------------|----------------------------|
| <b>ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                             | <b>APR 13-02</b>            |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| DENOMINACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             | <b>DOÑA PETRONILA</b>       |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| FIGURA DE ORDENACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>P.E.R.I.</b>                             | PLANO/HOJA:                 | <b>5/13</b>        |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                             | <b>730,50 m<sup>2</sup></b> |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| CLASE DE SUELO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b>                | USO CARACTERÍSTICO:         | <b>RESIDENCIAL</b> |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| <b>OBJETIVOS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reordenar la edificación y los espacios libres en una parcela significativa por su gran superficie en relación con su frente de parcela, así como por su proximidad al entorno de la Catedral.</li> <li>- Obtener una superficie destinada a equipamiento que completará la actualmente destinada a Escuela de Adultos.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |                             |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| <b>EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:</b> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%; padding: 2px 5px;">RESIDENCIAL:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;"><b>1.150 m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">INDUSTRIAL:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">--- m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">TERCIARIO:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">--- m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">OTROS:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;">--- m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px 5px;"><b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b></td> <td style="text-align: right; padding: 2px 5px;"><b>1.150 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table> |                                             |                             |                    | RESIDENCIAL: | <b>1.150 m<sup>2</sup></b> | INDUSTRIAL: | --- m <sup>2</sup> | TERCIARIO: | --- m <sup>2</sup> | OTROS: | --- m <sup>2</sup> | <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>1.150 m<sup>2</sup></b> |
| RESIDENCIAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>1.150 m<sup>2</sup></b>                  |                             |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| INDUSTRIAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | --- m <sup>2</sup>                          |                             |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| TERCIARIO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | --- m <sup>2</sup>                          |                             |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| OTROS:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | --- m <sup>2</sup>                          |                             |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>1.150 m<sup>2</sup></b>                  |                             |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| <b>INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Debe obtenerse mediante cesión gratuita a favor del Ayuntamiento la superficie que, estando incluida en el APE, se destinará a equipamiento.</li> <li>- La superficie propiedad del Ayuntamiento computa a efectos del aprovechamiento al tratarse de un bien patrimonial.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                             |                             |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| <b>FICHA DE GESTIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                             |                             |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| <b>SECTOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             | <b>S 13-02</b>              |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Compensación</b>                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | <b>Privada</b>     |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>1,574264 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO MÁXIMO:               | <b>4 años</b>      |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | --- m <sup>2</sup>                          | PRIORIDAD:                  | <b>Alta</b>        |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| <b>CONDICIONES DE DESARROLLO:</b> <div style="border: 1px solid black; height: 50px; width: 100%; margin-top: 5px;"></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |                             |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| <b>CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La superficie de suelo para sistema local de equipamiento docente es de 81 m<sup>2</sup>.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                             |                             |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |
| <b>OBSERVACIONES:</b> <div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%; margin-top: 5px;"></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                             |                             |                    |              |                            |             |                    |            |                    |        |                    |                              |                            |

## FICHA DE ORDENACIÓN

**ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO**
**APR 14-01**

DENOMINACIÓN:

**FOSAL DE MOROS**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**PLAN ESPECIAL**

PLANO/HOJA:

**5/14**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:

**82.887 m²**

CLASE DE SUELO:

**URBANO NO CONSOLIDADO**

USO CARACTERÍSTICO:

**RESIDENCIAL**
**OBJETIVOS:**

- Conjugar medidas de reforma de la trama para conseguir su correcta integración y conexión con el entorno, con otras de mejora urbana y conservación de los elementos con posibilidades de ser mantenidos.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| RESIDENCIAL:                 | <b>87.125 m²</b> |
| INDUSTRIAL:                  | ---              |
| TERCIARIO:                   | ---              |
| OTROS:                       | ---              |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>87.125 m²</b> |

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:**

- El Plan Especial deberá localizar los sistemas generales de espacios libres preferentemente en la ribera del Isuela.

## FICHA DE GESTIÓN

**SECTOR**
**S 14-01**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

---

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:

**Pública**

APROVECHAMIENTO MEDIO:

**1,300043 m²/m²**

PLAZO MÁXIMO:

**8 años**

SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:

**15.870 m²**

PRIORIDAD:

---

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**
**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

- La superficie de suelo para Sistema General Viario es de 7.562 m².
- La superficie de suelo para Sistema General de Espacios Libres es de 6.290 m².
- La superficie de suelo para Sistema General de Equipamiento es de 5.000 m².
- La superficie de suelo para Sistema Local de Viario es de 25.000 m², como mínimo.
- La superficie de suelo para Sistema Local de Espacios Libres es de 8.700 m², como mínimo.
- La superficie de suelo para Sistema Local de Equipamiento es de 1.115 m², como mínimo.

**OBSERVACIONES:**

- La superficie de suelo público existente señalada en la ficha de gestión se corresponde con la que no entra en el cálculo del Aprovechamiento Medio señalado.

| <b>FICHA DE ORDENACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |                              |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                              | <b>APR 15-01</b>             |                      |
| DENOMINACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                              | <b>GRANJA DE SAN LORENZO</b> |                      |
| FIGURA DE ORDENACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>P.E.R.I.</b>              | PLANO/HOJA:                  | <b>5/15, 16</b>      |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                              | <b>209.157 m<sup>2</sup></b> |                      |
| CLASE DE SUELO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>URBANO NO CONSOLIDADO</b> | USO CARACTERÍSTICO:          | <b>RESIDENCIAL</b>   |
| <b>OBJETIVOS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obtención de suelo para la creación de un nuevo viario que cierre el tercera ronda, como prolongación de la calle Zona Deportiva hasta conectar con el Paseo Ramón y Cajal.</li> <li>- Obtención de zona verde en el actual Barranco Alfóndiga.</li> <li>- Remate de la trama urbana.</li> </ul> |                              |                              |                      |
| <b>EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                              |                              |                      |
| RESIDENCIAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>95.618</b>                |                              | <b>m<sup>2</sup></b> |
| INDUSTRIAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ---                          |                              | <b>m<sup>2</sup></b> |
| TERCIARIO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ---                          |                              | <b>m<sup>2</sup></b> |
| OTROS:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ---                          |                              | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>95.618</b>                |                              | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                              |                              |                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- La norma zonal de aplicación será la de vivienda unifamiliar, norma zonal 3, en un porcentaje del 60% de la edificabilidad total, y un 40% de vivienda con norma zonal 5, de bloque abierto.</li> </ul>                                                                                                            |                              |                              |                      |

| <b>FICHA DE GESTIÓN</b>                                                                                                                                                                                                  |                                             |                             |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>SECTOR</b>                                                                                                                                                                                                            |                                             | <b>S 15-01</b>              |                |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:                                                                                                                                                                                                    | <b>Compensación</b>                         | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | <b>Pública</b> |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:                                                                                                                                                                                                   | <b>0,500000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO MÁXIMO:               | <b>4 años</b>  |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:                                                                                                                                                                                            | <b>17.920 m<sup>2</sup></b>                 | PRIORIDAD:                  | ---            |
| <b>CONDICIONES DE DESARROLLO:</b>                                                                                                                                                                                        |                                             |                             |                |
|                                                                                                                                                                                                                          |                                             |                             |                |
| <b>CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:</b>                                                                                                                                                                               |                                             |                             |                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- La superficie de suelo para sistema general viario es de 59.455 m<sup>2</sup>.</li> <li>- La superficie de suelo para espacio libre local es de 5.675 m<sup>2</sup>.</li> </ul> |                                             |                             |                |
| <b>OBSERVACIONES:</b>                                                                                                                                                                                                    |                                             |                             |                |
|                                                                                                                                                                                                                          |                                             |                             |                |

## FICHA DE ORDENACIÓN

**ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO**
**APR 19-02**

DENOMINACIÓN:

**LAS HARINERAS**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**P.E.R.I.**

PLANO/HOJA:

**5/19,23**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:

**82.772 m²**

CLASE DE SUELO:

**URBANO NO CONSOLIDADO**

USO CARACTERÍSTICO:

**RESIDENCIAL**
**OBJETIVOS:**

- Transformación del área a uso residencial.
- Obtención de zonas verdes y viarios estructurantes.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

|                              |                |           |
|------------------------------|----------------|-----------|
| RESIDENCIAL:                 | <b>149.378</b> | <b>m²</b> |
| INDUSTRIAL:                  | ---            | <b>m²</b> |
| TERCIARIO:                   | ---            | <b>m²</b> |
| OTROS:                       | ---            | <b>m²</b> |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b> | <b>149.378</b> | <b>m²</b> |

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:**

- El PERI que ordene el ámbito, mantendrá la edificabilidad máxima fijada en la presente ficha, una altura máxima de la edificación que de frente a la Avda. Martínez de Velasco de B+6, la funcionalidad del viario bulevar, los sistemas generales incluidos y deberá resolver la gestión del ámbito en una única Unidad de Ejecución.

## FICHA DE GESTIÓN

**SECTOR**
**S 19-02**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

---

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:

**Pública**

APROVECHAMIENTO MEDIO:

**2,157020 m²/m²**

PLAZO MÁXIMO:

**2 años**

SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:

**13.520 m²**

PRIORIDAD:

---

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

- La superficie de suelo para Sistema General viario es de 18.836 m².
- La superficie de cesión de suelo para red viaria local será como mínimo de 24.749 m².
- La superficie de cesión de suelo para espacio libre local será como mínimo de 15.730 m².

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**
**OBSERVACIONES:**

| <b>FICHA DE ORDENACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    |                             |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| <b>ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |                             | <b>APR 19-03</b>         |
| DENOMINACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    | PLAZA SAN ANTONIO, S/N      |                          |
| FIGURA DE ORDENACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | E.D.                               | PLANO/HOJA:                 | 5/19                     |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |                             | <b>526 m<sup>2</sup></b> |
| CLASE DE SUELO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>URBANO CONSOLIDADO</b>          | USO CARACTERÍSTICO:         | <b>RESIDENCIAL</b>       |
| <b>OBJETIVOS:</b><br>- Ordenación del volumen en una zona actualmente sin consolidar por la edificación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |                             |                          |
| <b>EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |                             |                          |
| RESIDENCIAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>631</b>                         | <b>m<sup>2</sup></b>        |                          |
| INDUSTRIAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ---                                | <b>m<sup>2</sup></b>        |                          |
| TERCIARIO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ---                                | <b>m<sup>2</sup></b>        |                          |
| OTROS:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ---                                | <b>m<sup>2</sup></b>        |                          |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>631</b>                         | <b>m<sup>2</sup></b>        |                          |
| <b>INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:</b><br>- Deberá realizarse un estudio de detalle en el que se justifique el mantenimiento del arbolado de valor existente en las fincas. En dicho estudio de detalle se regulará, así mismo, las condiciones relativas a cerramiento de las parcelas y tratamiento estético y arquitectónico.<br>- La norma zonal de aplicación es la 5, Edificación en bloque abierto.<br>- El índice de ocupación sobre parcela neta es del 35%, la edificabilidad sobre parcela neta es 1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> y el número máximo de plantas de B+3. |                                    |                             |                          |
| <b>FICHA DE GESTIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |                             |                          |
| <b>SECTOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |                             | <b>S</b>                 |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: |                          |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | PLAZO MÁXIMO:               |                          |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>m<sup>2</sup></b>               | PRIORIDAD:                  |                          |
| <b>CONDICIONES DE DESARROLLO:</b><br><div style="border: 1px solid black; height: 50px; width: 100%;"></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |                             |                          |
| <b>CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:</b><br><div style="border: 1px solid black; height: 50px; width: 100%;"></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                             |                          |
| <b>OBSERVACIONES:</b><br>- La inexistencia de datos en la presente ficha de gestión se debe a que el ámbito de ordenación se incluye en la categoría de suelo urbano consolidado al no requerir equidistribución.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |                             |                          |

| <b>FICHA DE ORDENACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                                |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------|
| <b>ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           |                                | <b>APR 19-04</b>   |
| DENOMINACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           | <b>PLAZA SAN ANTONIO, N° 5</b> |                    |
| FIGURA DE ORDENACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>E.D.</b>               | PLANO/HOJA:                    | <b>5/19</b>        |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |                                | <b>1.063 m²</b>    |
| CLASE DE SUELO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>URBANO CONSOLIDADO</b> | USO CARACTERÍSTICO:            | <b>RESIDENCIAL</b> |
| <b>OBJETIVOS:</b><br>- Reordenación del volumen edificado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                                |                    |
| <b>EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |                                |                    |
| RESIDENCIAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>1.276</b>              | <b>m²</b>                      |                    |
| INDUSTRIAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ---                       | <b>m²</b>                      |                    |
| TERCIARIO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ---                       | <b>m²</b>                      |                    |
| OTROS:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ---                       | <b>m²</b>                      |                    |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>1.276</b>              | <b>m²</b>                      |                    |
| <b>INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:</b><br>- Deberá realizarse un estudio de detalle en el que se justifique el mantenimiento del arbolado de valor existente en las fincas. En dicho estudio de detalle se regulará, así mismo, las condiciones relativas a cerramiento de las parcelas y tratamiento estético y arquitectónico.<br>- La norma zonal de aplicación es la 5, Edificación en bloque abierto.<br>- El índice de ocupación sobre parcela neta es del 35%, la edificabilidad sobre parcela neta es 1,20 m²/m² y el número máximo de plantas de B+3. |                           |                                |                    |
| <b>FICHA DE GESTIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |                                |                    |
| <b>SECTOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                                | <b>S</b>           |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:    |                    |
| APROVECHAMIENTO MEDIO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>m²/m²</b>              | PLAZO MÁXIMO:                  |                    |
| SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>m²</b>                 | PRIORIDAD:                     |                    |
| <b>CONDICIONES DE DESARROLLO:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |                                |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |                                |                    |
| <b>CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                                |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |                                |                    |
| <b>OBSERVACIONES:</b><br>- La inexistencia de datos en la presente ficha de gestión se debe a que el ámbito de ordenación se incluye en la categoría de suelo urbano consolidado al no requerir equidistribución.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |                                |                    |

**FICHA DE ORDENACIÓN****ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO****APR 23-01**

DENOMINACIÓN:

**ALCAÑIZ**

FIGURA DE ORDENACIÓN:

**P.E.R.I.**

PLANO/HOJA:

**5/23, 27**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:

**142.070 m<sup>2</sup>**

CLASE DE SUELO:

**URBANO NO CONSOLIDADO**

USO CARACTERÍSTICO:

**INDUSTRIAL****OBJETIVOS:**

- Remate de la trama urbana, en una zona actualmente sin consolidar por la edificación.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

RESIDENCIAL:

**--- m<sup>2</sup>**

INDUSTRIAL:

**96.246 m<sup>2</sup>**

TERCIARIO:

**--- m<sup>2</sup>**

OTROS:

**--- m<sup>2</sup>****TOTAL EDIFICABILIDAD:****96.246 m<sup>2</sup>****INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:**

- La norma zonal de aplicación es la 7 de Actividades Económicas, grado 3.

**FICHA DE GESTIÓN****SECTOR****S 23-01**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

**Compensación**

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:

**Privada**

APROVECHAMIENTO MEDIO:

**0.838891 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

PLAZO MÁXIMO:

**8 años**

SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:

**27.340 m<sup>2</sup>**

PRIORIDAD:

**---****CONDICIONES DE DESARROLLO:****CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:****OBSERVACIONES:**