



## Firmas del Documento

--

Firma
-------

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ARAGÓN	
Expediente	Fecha
<b>18749</b>	ZARAGOZA 03/05/2010
<b>NO VÁLIDO PARA CONSTRUIR</b>	

# DOCUMENTO Nº 4 : NORMAS URBANÍSTICAS



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS.  
ARAGÓN

Expediente

Fecha

**18749**

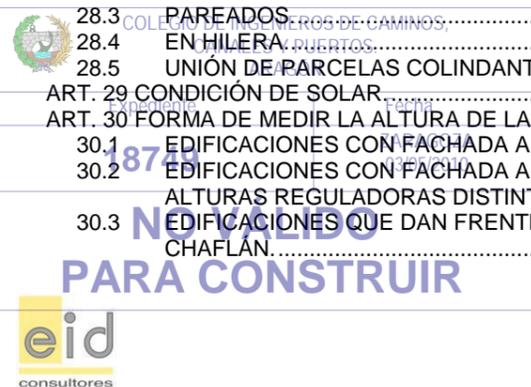
ZARAGOZA  
03/05/2010

**NO VÁLIDO  
PARA CONSTRUIR**

**NORMAS URBANÍSTICAS.****ÍNDICE**

<b>TÍTULO PRIMERO: DEFINICIONES.....</b>	<b>5</b>
ART. 1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	5
ART. 2 CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	5
ART. 3 ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.....	5
ART. 4 PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN.....	5
ART. 5 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	5
ART. 6 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.....	5
<b>TÍTULO SEGUNDO. NORMAS DE EDIFICACIÓN.....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO I. DEFINICIONES Y REGULACIÓN.....</b>	<b>6</b>
ART. 7 PARCELA.....	6
ART. 8 SUPERFICIE NETA DE PARCELA.....	6
ART. 9 RASANTES.....	6
9.1 RASANTES NATURALES O RASANTES DEL TERRENO.....	6
9.2 RASANTES OFICIALES.....	6
9.3 RASANTES DE VIAL.....	6
9.4 PLANO DE RASANTE MEDIA DE LA PARCELA.....	6
9.5 PLANO DE RASANTE INFERIOR DE LA PARCELA.....	6
9.6 PLANO DE RASANTE INFERIOR DEL EDIFICIO.....	6
9.7 PLANO DE RASANTE DEL EDIFICIO.....	6
9.8 PLANO DE CUMBRERA DEL EDIFICIO.....	6
ART. 10 ALINEACIONES.....	6
ART. 11 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.....	7
11.1 ALTURA MÁXIMA DEL EDIFICIO, ALTURA DE CUMBRERA.....	7
11.2 ALTURA DE FACHADA, ALTURA DE CORNISA.....	7
11.3 ALTURA EN NÚMERO DE PLANTAS HABITABLES.....	7
ART. 12 PLANTA BAJA.....	7
ART. 13 PLANTA SÓTANO.....	8
ART. 14 PLANTAS ALZADAS.....	8
ART. 15 PLANTA DE APROVECHAMIENTO DE CUBIERTA.....	8
ART. 16 EDIFICABILIDAD.....	8
ART. 17 EDIFICABILIDAD NETA.....	9
ART. 18 SUPERFICIE ÚTIL.....	9
ART. 19 SUPERFICIE CONSTRUIDA.....	9
ART. 20 ALTURA LIBRE DE PLANTAS.....	9
ART. 21 FONDO EDIFICABLE.....	9
ART. 22 LONGITUD DE FACHADA.....	9
ART. 23 LONGITUD DEL FRENTE DE PARCELA.....	10
ART. 24 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.....	10
ART. 25 OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.....	10
ART. 26 VUELOS.....	10
ART. 27 DIVERSIDAD DE ORDENACIÓN.....	10
27.1 ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN A VIAL.....	10
27.2 ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN ABIERTA.....	10
ART. 28 DIVERSIDAD DE EDIFICACIÓN.....	10
28.1 ENTRE MEDIANERAS.....	10
28.2 EN BLOQUES AISLADOS.....	10
28.3 PAREADOS.....	10
28.4 EN HILERA.....	10
28.5 UNIÓN DE PARCELAS COLINDANTES.....	11
ART. 29 CONDICIÓN DE SOLAR.....	11
ART. 30 FORMA DE MEDIR LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.....	11
30.1 EDIFICACIONES CON FACHADA A UNA SOLA VÍA.....	11
30.2 EDIFICACIONES CON FACHADA A DOS O MÁS VÍAS QUE FORMEN ESQUINA O CHAFLÁN, CON ALTURAS REGULADORAS DISTINTAS PARA CADA CALLE.....	11
30.3 EDIFICACIONES QUE DAN FRENTE A DOS O MÁS CALLES QUE NO CONSTITUYEN ESQUINA O CHAFLÁN.....	12

ART. 31 FIJACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.....	13
ART. 32 EXCEPCIONES A LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.....	13
ART. 33 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE LA CUBIERTA.....	13
<b>CAPÍTULO II. CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS.....</b>	<b>13</b>
ART. 34 PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA.....	13
ART. 35 VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA.....	13
ART. 36 PATIOS.....	13
ART. 37 DIMENSIONES MÍNIMAS HABITABLES.....	14
ART. 38 DIMENSIÓN DE ACCESOS: PORTALES Y ESCALERAS.....	14
ART. 39 SANITARIOS.....	14
ART. 40 OBRAS DE REHABILITACIÓN.....	14
ART. 41 CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS EN LOCALES, OFICINAS, INDUSTRIAS, ETC.....	14
<b>CAPÍTULO III. OTRAS CONDICIONES QUE DEBEN CUMPLIR LOS EDIFICIOS.....</b>	<b>14</b>
ART. 42 ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	14
ART. 43 INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES.....	14
<b>TÍTULO TERCERO. NORMAS DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO I. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>15</b>
ART. 44 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	15
ART. 45 CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	15
ART. 46 OBRAS A INCLUIR EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	15
ART. 47 CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	15
ART. 48 CONDICIONES PARTICULARES DE LA URBANIZACIÓN.....	15
48.1 CALZADAS Y ACERAS.....	15
48.2 APARCAMIENTOS.....	15
48.3 PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS.....	15
48.4 CONDICIONES GENERALES DEL ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUAS.....	16
48.5 CONDICIONES GENERALES DEL SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO.....	16
48.6 CONDICIONES GENERALES DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	16
48.7 CONDICIONES GENERALES DEL ALUMBRADO PÚBLICO.....	16
48.8 CONDICIONES GENERALES DE LA RED DE COMUNICACIONES.....	16
ART. 49 CONSERVACIÓN DE LOS SERVICIOS.....	16
ART. 50 NORMAS DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	16
ART. 51 TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	17
<b>CAPÍTULO II. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.....</b>	<b>17</b>
ART. 52 ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	17
52.1 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.....	17
52.2 NORMALIZACIÓN DE FINCAS.....	17
52.3 SUPUESTOS DE PROPIETARIO ÚNICO.....	17
<b>TÍTULO CUARTO. USOS DEL SUELO.....</b>	<b>18</b>
<b>CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN.....</b>	<b>18</b>
ART. 53 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.....	18
53.1 USO PRINCIPAL.....	18
53.2 USO COMPATIBLE.....	18
53.3 USO TOLERADO.....	18
53.4 USO PROHIBIDO.....	18
ART. 54 REGULACIÓN DE LOS USOS.....	18
54.1 USOS DE REGULACIÓN GENERAL.....	18
54.2 USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	18
ART. 55 USOS BAJO PRIMER SÓTANO.....	18
ART. 56 CONDICIONES DE LOS USOS Y EDIFICACIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.....	18
56.1 EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y USOS PROHIBIDOS.....	18
56.2 EDIFICACIONES NO AJUSTADAS A PLANEAMIENTO Y USOS TOLERADOS.....	19
<b>CAPÍTULO II. USOS DE REGULACIÓN GENERAL.....</b>	<b>19</b>
ART. 57 USO RESIDENCIAL.....	19
57.1 VIVIENDA.....	19
57.2 RESIDENCIA COMUNITARIA.....	19
ART. 58 USO HOTELERO Y HOSTELERO.....	19
58.1 DEFINICIÓN.....	19
58.2 CONDICIONES.....	19





ART. 59 USO COMERCIAL..... 19

ART. 60 USO DE OFICINAS..... 20

ART. 61 USO INDUSTRIAL..... 20

ART. 62 USO DE ALMACENAJE..... 20

ART. 63 TALLERES DE REPARACIÓN..... 21

ART. 64 USO ARTESANAL..... 21

ART. 65 GARAJES..... 21

ART. 66 USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS..... 21

ART. 67 INFRAESTRUCTURAS..... 21

**CAPÍTULO IV. USOS ESPECÍFICOS EN SUELO NO URBANIZABLE..... 21**

ART. 68 USO AGRÍCOLA..... 21

ART. 69 USO FORESTAL..... 21

ART. 70 USO GANADERO..... 21

ART. 71 USO DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE..... 22

ART. 72 ROTURACIONES, EXPLANACIONES Y NIVELACIONES..... 22

ART. 73 APERTURA DE NUEVAS PISTAS Y CAMINOS..... 22

ART. 74 VALLADOS Y CERCADOS DE FINCAS..... 22

ART. 75 ACAMPADA..... 22

ART. 76 CASETAS AGRÍCOLAS O REFUGIOS..... 22

ART. 77 MASICOS..... 22

ART. 78 USOS VINCULADOS A LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES..... 22

ART. 79 USOS VINCULADOS A LAS OBRAS PÚBLICAS..... 22

ART. 80 USOS DE INTERÉS PÚBLICO Y DE NECESARIO EMPLAZAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE..... 23

ART. 81 USO CIENTÍFICO Y CULTURAL..... 23

81.1 USO CIENTÍFICO..... 23

81.2 USO CULTURAL..... 23

**TÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE ESTÉTICA..... 24**

ART. 82 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 24

ART. 83 OBRAS DE REFORMA O REHABILITACIÓN..... 24

ART. 84 INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO..... 24

ART. 85 INSERCIÓN EN EL TEJIDO URBANO..... 24

ART. 86 TRATAMIENTO DE FACHADAS..... 24

ART. 87 CUBIERTAS..... 24

ART. 88 PARAMENTOS VISTOS, TRATAMIENTO DE MEDIANERAS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS..... 25

ART. 89 CABLES AÉREOS O ADOSADOS A FACHADAS..... 25

**TÍTULO SEXTO. SUELO URBANO..... 26**

**CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO..... 26**

ART. 90 DELIMITACIÓN..... 26

ART. 91 ZONIFICACIONES QUE COMPRENDE EL SUELO URBANO..... 26

ART. 92 ÁMBITOS DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO..... 26

**CAPÍTULO II. ZONIFICACION DEL SUELO URBANO..... 26**

ART. 93 ZONA C: CASCO ANTIGUO..... 26

93.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 26

93.2 TIPO DE ORDENACIONES..... 26

93.3 CONDICIONES DE USO..... 26

93.4 CONDICIONES DE VOLUMEN..... 26

93.5 APARCAMIENTOS..... 27

ART. 94 ZONA R1: RESIDENCIAL PRIMER ENSANCHE..... 27

94.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 27

94.2 TIPO DE ORDENACIÓN..... 27

94.3 CONDICIONES DE USO..... 27

94.4 CONDICIONES DE VOLUMEN..... 27

94.5 APARCAMIENTOS..... 27

ART. 95 ZONA R2: RESIDENCIAL DE RENOVACION URBANA..... 27

95.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 27

95.2 TIPO DE ORDENACIÓN..... 28

95.3 CONDICIONES DE USO..... 28

95.4 CONDICIONES DE VOLUMEN..... 28

95.5 APARCAMIENTOS..... 28

ART. 96 ZONA R3: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR..... 28

96.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 28

96.2 TIPO DE ORDENACIÓN..... 28

96.3 CONDICIONES DE USO..... 28

96.4 CONDICIONES DE VOLUMEN..... 28

96.5 APARCAMIENTOS..... 29

ART. 97 ZONA I1: INDUSTRIAL INTENSIVA..... 29

97.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 29

97.2 TIPO DE ORDENACIONES..... 29

97.3 CONDICIONES DE USO..... 29

97.4 CONDICIONES DE VOLUMEN..... 29

97.5 APARCAMIENTOS..... 29

ART. 98 ZONA I2: INDUSTRIAL EXTENSIVA..... 29

98.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 29

98.2 TIPO DE ORDENACIONES..... 29

98.3 CONDICIONES DE USO..... 29

98.4 CONDICIONES DE VOLUMEN..... 30

98.5 APARCAMIENTOS..... 30

ART. 99 ZONA E / RE: EQUIPAMIENTO PÚBLICO..... 30

99.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 30

99.2 CONDICIONES DE USO..... 30

99.3 TIPO DE ORDENACIÓN..... 30

99.4 CONDICIONES DE VOLUMEN..... 30

ART. 100 ZONA S: SERVICIOS URBANOS..... 30

100.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 30

ART. 101 ZONA V: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES..... 30

101.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 30

101.2 CONDICIONES DE VOLUMEN..... 31

101.3 CONDICIONES DE USO..... 31

ART. 102 ZONA SR: SISTEMA DE RIEGOS Y ACEQUIAS..... 31

102.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 31

102.2 CONDICIONES DE VOLUMEN..... 31

102.3 CONDICIONES DE USO..... 31

**CAPÍTULO III. ÁMBITOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO..... 31**

ART. 103 DELIMITACION DE SECTORES O UNIDADES DE EJECUCION..... 31

ART. 104 S.U.N.C.: SECTOR.1 "BARRIO DE LA ESTACION"..... 31

104.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 31

104.2 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN..... 31

104.3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VINCULANTE..... 32

104.4 SISTEMA DE EJECUCIÓN..... 32

ART. 105 S.U.N.C.: U.E.RES.1 "LA FORJA"..... 32

105.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 32

105.2 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN..... 32

105.3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VINCULANTE..... 32

105.4 SISTEMA DE EJECUCIÓN..... 32

ART. 106 S.U.N.C.: U.E.RES.-2 "VERGELES"..... 32

106.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 32

106.2 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN..... 32

106.3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VINCULANTE..... 32

106.4 SISTEMA DE EJECUCIÓN..... 33

ART. 107 S.U.N.C.: U.E.RES.-3 "CALVARIOS"..... 33

107.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 33

107.2 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN..... 33

107.3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VINCULANTE..... 33

107.4 SISTEMA DE EJECUCIÓN..... 33

ART. 108 S.U.N.C.: U.E.RES.-4 "ALMENDRERAS"..... 33

108.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 33

108.2 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN..... 33

108.3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VINCULANTE..... 33

108.4 SISTEMA DE EJECUCIÓN..... 34

ART. 109 S.U.N.C.: U.E.RES.-5 "LA RONDA"..... 34

109.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 34

109.2 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN..... 34

109.3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VINCULANTE..... 34

109.4 SISTEMA DE EJECUCIÓN..... 34

ART. 110 S.U.N.C.: U.E.RES.-6 "ERAS"..... 34

110.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 34

COLECCIÓN DE PLANES DE CAMINOS  
RESIDENCIAL

18769

AGOSTA

18769

**PARA CONSTRUIR**

**eid**  
consultores



110.2 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN..... 34

110.3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VINCULANTE..... 34

110.4 SISTEMA DE EJECUCIÓN..... 34

ART. 111 S.U.N.C.: U.E.RES.-7 "DOCE HANEGAS"..... 34

111.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 34

111.2 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN..... 35

111.3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VINCULANTE..... 35

111.4 SISTEMA DE EJECUCIÓN..... 35

ART. 112 S.U.N.C.: U.E.RES.-8..... 35

112.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 35

112.2 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN..... 35

112.3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VINCULANTE..... 35

112.4 SISTEMA DE EJECUCIÓN..... 35

ART. 113 S.U.N.C.: U.E.IND.-9 "CASAS"..... 35

113.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 35

113.2 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN..... 35

113.3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VINCULANTE..... 35

113.4 SISTEMA DE EJECUCIÓN..... 36

**CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO..... 36**

ART. 114 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO..... 36

ART. 115 RESERVAS DE TERRENOS PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA..... 36

**TÍTULO SÉPTIMO: SUELO URBANIZABLE..... 37**

**CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE..... 37**

ART. 116 DELIMITACIÓN..... 37

ART. 117 CATEGORÍAS..... 37

ART. 118 SECTORES..... 37

ART. 119 DIRECTRICES URBANÍSTICAS GENERALES EN AREAS INUNDABLES..... 37

**CAPÍTULO II. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO..... 37**

ART. 120 SECTOR 2. SUZ DR: ERAS..... 37

120.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 37

120.2 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN..... 37

120.3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VINCULANTE..... 37

120.4 SISTEMA DE EJECUCIÓN..... 38

120.5 CONDICIONES, PLAZOS Y PRIORIDADES PARA LA URBANIZACIÓN..... 38

ART. 121 SECTOR 3. SUZ DR: DOCE HANEGAS..... 38

121.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 38

121.2 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN..... 38

121.3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VINCULANTE..... 38

121.4 SISTEMA DE EJECUCIÓN..... 38

121.5 CONDICIONES, PLAZOS Y PRIORIDADES PARA LA URBANIZACIÓN..... 38

ART. 122 SECTOR 4. SUZ DI: ESPARTAL..... 39

122.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 39

122.2 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN..... 39

122.3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VINCULANTE..... 39

122.4 SISTEMA DE EJECUCIÓN..... 39

122.5 CONDICIONES, PLAZOS Y PRIORIDADES PARA LA URBANIZACIÓN..... 39

ART. 123 SECTOR 5. SUZ DI: EL ARBOL..... 39

123.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 39

123.2 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN..... 39

123.3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VINCULANTE..... 39

123.4 SISTEMA DE EJECUCIÓN..... 39

123.5 CONDICIONES, PLAZOS Y PRIORIDADES PARA LA URBANIZACIÓN..... 39

**CAPÍTULO III. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO..... 39**

ART. 124 DEFINICIÓN DE ÁREAS..... 39

ART. 125 AREA RESIDENCIAL: S.U.Z. ND.R..... 40

125.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 40

125.2 SUPERFICIE DEL ÁREA..... 40

125.3 CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE SECTORES..... 40

125.4 CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS..... 40

125.5 CONDICIONES DE USO..... 40

125.6 DOTACIONES, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS..... 40

125.7 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO..... 40

ART. 126 POLÍGONO INDUSTRIAL: S.U.Z. ND.I..... 40

126.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN..... 40

126.2 SUPERFICIE DEL ÁREA..... 40

126.3 CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE SECTORES..... 40

126.4 CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS..... 40

126.5 CONDICIONES DE USO..... 40

126.6 DOTACIONES, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS..... 40

126.7 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO..... 40

**CAPITULO IV. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE..... 41**

ART. 127 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO..... 41

ART. 128 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO..... 41

ART. 129 DESARROLLO EQUITATIVO POR SECTORES..... 41

**TÍTULO OCTAVO. SUELO NO URBANIZABLE..... 42**

**CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE..... 42**

ART. 130 DEFINICIÓN..... 42

ART. 131 ZONAS QUE COMPRENDE EL SUELO NO URBANIZABLE..... 42

131.1 SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL..... 42

131.2 SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO..... 42

ART. 132 RÉGIMEN DEL SUELO..... 42

ART. 133 PARCELACIONES Y SEGREGACIONES..... 42

ART. 134 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE..... 43

ART. 135 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL RECURSO AGUA..... 43

ART. 136 NORMAS GENERALES SOBRE ZONAS INUNDABLES..... 43

ART. 137 NORMATIVA APLICABLE A LAS EXPLOTACIONES GANADERAS..... 44

ART. 138 NORMAS GENERALES DE PRESERVACIÓN DEL MEDIO NATURAL..... 44

ART. 139 ANÁLISIS DEL IMPACTO AMBIENTAL..... 44

ART. 140 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL..... 44

ART. 141 NÚCLEO DE POBLACIÓN..... 44

141.1 DEFINICIÓN..... 44

141.2 REGULACIÓN..... 44

**CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE..... 45**

ART. 142 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN..... 45

ART. 143 USO RESIDENCIAL..... 45

ART. 144 HOTELERO Y HOSTELERO..... 45

ART. 145 COMERCIAL..... 45

ART. 146 ALMACENAJE..... 46

ART. 147 TALLERES DE REPARACIÓN..... 46

ART. 148 USO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS..... 46

ART. 149 INFRAESTRUCTURAS..... 46

ART. 150 USO GANADERO..... 46

ART. 151 USOS RELACIONADOS CON LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE..... 46

ART. 152 ACAMPADA..... 46

ART. 153 REFUGIO O CASETO AGRÍCOLA..... 47

ART. 154 MASICO..... 47

ART. 155 USOS INDUSTRIALES QUE DEBAN INCLUIRSE EN SUELO NO URBANIZABLE..... 47

ART. 156 ENTRETENIMIENTO DE OBRAS PÚBLICAS..... 47

ART. 157 USOS DE INTERÉS PÚBLICO..... 48

ART. 158 USO CIENTÍFICO Y CULTURAL EN SUELO NO URBANIZABLE..... 48

**CAPÍTULO III. REGULACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE..... 48**

ART. 159 RÉGIMEN JURÍDICO..... 48

**CAPÍTULO IV. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL..... 48**

ART. 160 LUGAR DE INTERÉS COMUNITARIO..... 48

ART. 161 RIBERA DEL EBRO..... 48

ART. 162 PROTECCIÓN DE REGADÍO..... 48

ART. 163 PATRIMONIO CULTURAL..... 49

163.1 EDIFICIOS Y BIENES INMUEBLES DE INTERÉS..... 49

163.2 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS..... 49

ART. 164 PROTECCIONES DE INFRAESTRUCTURAS..... 49

164.1 FERROCARRILES..... 49

164.2 CARRETERAS..... 53

164.3 VÍAS PECUARIAS..... 56





164.4	ABASTECIMIENTO.....	57	199.2	CASTELLUM DE CABAÑAS.....	67
164.5	SANEAMIENTO.....	57	ART. 200	BIENES SOMETIDOS A PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	67
164.6	GASODUCTO.....	57	ART. 201	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	67
164.7	LÍNEAS ELÉCTRICAS DE MEDIA TENSIÓN.....	57	201.1	CEMENTERIO DE LOS MOROS A2.....	67
164.8	TELEFONÍA.....	58	201.2	VÍA ROMANA DE ITALIA IN HISPANIAS.....	67
ART. 165	SUPERFICIES AGRÍCOLAS PRÓXIMAS AL ENTORNO URBANO Y A SUS ACCESOS.....	58			
<b>CAPÍTULO V. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.....</b>		<b>58</b>			
ART. 166	SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.....	58			
<b>CAPÍTULO VI. EJECUCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....</b>		<b>58</b>			
ART. 167	DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	58			
ART. 168	EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR EN SUELO NO URBANIZABLE.....	59			
<b>TÍTULO NOVENO. SISTEMAS GENERALES.....</b>		<b>60</b>			
<b>CAPÍTULO I. DEFINICIÓN.....</b>		<b>60</b>			
ART. 169	CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	60			
ART. 170	SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.....	60			
ART. 171	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.....	60			
ART. 172	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.....	60			
ART. 173	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.....	60			
ART. 174	SISTEMA GENERAL DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.....	60			
ART. 175	ZONIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES URBANOS.....	60			
<b>CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....</b>		<b>61</b>			
ART. 176	OBTENCIÓN.....	61			
ART. 177	DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	61			
ART. 178	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	61			
<b>TÍTULO DÉCIMO. EJECUCIÓN DEL PLAN.....</b>		<b>62</b>			
<b>CAPÍTULO I. COMPETENCIAS URBANÍSTICAS.....</b>		<b>62</b>			
ART. 179	COMPETENCIAS.....	62			
ART. 180	APROBACIÓN DE PLANES Y OTROS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS Y CONCESIÓN DE LICENCIAS.....	62			
ART. 181	INFORMES PREVIOS A LA APROBACIÓN DE PLANEAMIENTO.....	62			
ART. 182	INFORMES PREVIOS A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.....	62			
ART. 183	LICENCIAS CONCEDIDAS AL AMPARO DE LOS ART. 40 Y 41 DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA.....	62			
ART. 184	INFORMES Y CONSULTAS URBANÍSTICAS.....	63			
<b>CAPÍTULO II. LICENCIAS MUNICIPALES.....</b>		<b>63</b>			
ART. 185	ACTOS SUJETOS A LICENCIAS MUNICIPALES OBLIGATORIAS.....	63			
ART. 186	LICENCIAS DE OBRAS MENORES.....	63			
ART. 187	LICENCIAS DE OBRAS MAYORES.....	63			
ART. 188	LICENCIAS DE USO O ACTIVIDAD.....	64			
ART. 189	TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS.....	64			
ART. 190	LICENCIAS DE UTILIZACIÓN, OCUPACIÓN O APERTURA. CERTIFICADO DE FIN DE OBRA.....	64			
ART. 191	CADUCIDAD DE LA LICENCIA.....	64			
ART. 192	INSPECCIÓN URBANÍSTICA.....	65			
ART. 193	DEBER DE CONSERVACIÓN.....	65			
<b>CAPÍTULO III. DISCIPLINA URBANÍSTICA.....</b>		<b>65</b>			
ART. 194	REMISIÓN A LA NORMATIVA GENERAL.....	65			
ART. 195	LEGALIZACIÓN DE URBANIZACIONES ILEGALES.....	65			
ART. 196	DISPOSICIÓN DEROGATORIA.....	65			
ART. 197	DISPOSICIONES FINALES.....	65			
<b>CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO.....</b>		<b>66</b>			
ART. 198	GRADOS DE PROTECCIÓN.....	66			
198.1	PROTECCIÓN INTEGRAL.....	66			
198.2	PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	66			
198.3	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	66			
198.4	TRAMITACIÓN E INFORMES.....	67			
ART. 199	BIENES SOMETIDOS A PROTECCIÓN INTEGRAL.....	67			
199.1	IGLESIA DE SAN ILDEFONSO.....	67			

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS  
ARAGÓN

**CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO.....**

ART. 198 GRADOS DE PROTECCIÓN..... 66

198.1 PROTECCIÓN INTEGRAL..... 66

198.2 PROTECCIÓN AMBIENTAL..... 66

198.3 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA..... 66

198.4 TRAMITACIÓN E INFORMES..... 67

ART. 199 BIENES SOMETIDOS A PROTECCIÓN INTEGRAL..... 67

199.1 IGLESIA DE SAN ILDEFONSO..... 67

**NO SE PUEDE CONSTRUIR SIN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

**PARA CONSTRUIR**

**eid**  
consultores



## NORMAS URBANÍSTICAS.

### TÍTULO PRIMERO: DEFINICIONES.

#### ART. 1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El territorio ordenado se clasifica, a los efectos de régimen jurídico y de conformidad con su destino urbanístico básico en urbano, consolidado y no consolidado, urbanizable, delimitado y no delimitado, y no urbanizable, especial y genérico. La definición concreta de cada una de estas clases de suelos se realiza en los planos correspondientes.

#### ART. 2 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La calificación es la asignación de usos e intensidades de los mismos correspondientes a cada clase de suelo. El P.G.O.U. divide el territorio en diversas zonas, asignando usos para cada una de ellas. Esta asignación se realiza según lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón tanto en el suelo urbano, como en el urbanizable y el no urbanizable.

#### ART. 3 ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

La ejecución del P.G.O.U. corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos por la Ley Urbanística.

#### ART. 4 PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN.

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo:

- a) En el suelo urbano consolidado, el Plan General constituye un instrumento de ordenación específico y detallado, que contiene la regulación precisa del uso, conservación y eventual transformación de los terrenos y las edificaciones, de modo que cualesquiera actuaciones de edificación o uso del suelo puedan verificarse directamente sin necesidad de un ulterior planeamiento de desarrollo.
- b) En suelo urbano no consolidado, cuando se prevé actuar directamente mediante unidades de ejecución, el Plan General incorpora el mismo nivel de precisión señalado en el número anterior. En el resto de los terrenos incluidos en esta categoría de suelo será preciso un ulterior desarrollo mediante Plan Especial para completar su ordenación detallada.
- c) En suelo urbanizable delimitado el Plan General divide en sectores para su desarrollo en Planes Parciales. En estos suelos, el Plan General configura un marco genérico que tiene por objeto, además de definir los elementos fundamentales de la estructura general de su ordenación urbanística, como en el resto del ámbito ordenado por el mismo, establecer, según sus categorías, una regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad y fijar las previsiones de desarrollo a corto y medio plazo referidos al conjunto de actuaciones públicas y privadas.

- d) En suelo urbanizable no delimitado, el Plan General establece los criterios básicos de sectorización y opera como marco de referencia para un ulterior y consecuente desarrollo. El Plan fijará las prioridades para un desarrollo urbano racional y coherente con el modelo establecido en el mismo, de acuerdo con lo señalado en la Ley Urbanística, sin perjuicio de lo previsto para los Proyectos Supramunicipales.

- e) En suelo no urbanizable el Plan General preserva dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establece, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje, de conservación de la naturaleza o de prevención de riesgos naturales.

#### ART. 5 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano, la ejecución del planeamiento se realizará mediante las unidades de ejecución que garanticen el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

Dentro de un mismo sector podrán delimitarse varias unidades de ejecución siempre y cuando para cada una de ellas se cumpla que la diferencia entre su aprovechamiento medio y el de cualquier otra unidad del mismo sector sea inferior al 15%.

#### ART. 6 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

La ejecución del planeamiento en las Unidades de Ejecución delimitadas por este P.G.O.U. se realizará por los sistemas de actuación previstos en el Título V de la Ley Urbanística de Aragón.

Serán sistemas preferentes de actuación el de compensación para la ejecución de planeamientos derivados promovidos por particulares, y el de cooperación para los promovidos por el Ayuntamiento.

El desarrollo concreto de una unidad de ejecución por cualquiera de los sistemas establecidos deberá seguir los trámites establecidos en la Ley Urbanística.



## TÍTULO SEGUNDO. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

### CAPÍTULO I. DEFINICIONES Y REGULACIÓN.

#### ART. 7 PARCELA.

Se define como:

- Parcela a cada una de las unidades físicas continuas en que se divide un suelo.
- Lindero es la línea que delimita las parcelas y terrenos, separando unos de otros.
- Línea de cerramiento de una parcela es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de cerramiento o vallado de una propiedad.

#### ART. 8 SUPERFICIE NETA DE PARCELA.

Es la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria.

#### ART. 9 RASANTES.

##### 9.1 Rasantes naturales o rasantes del terreno.

Son las cotas que, sobre un plano de referencia, tiene el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la edificación antes de que exista transformación por obras del terreno natural. Perímetro exterior es aquel que define espacios en los que se pueda cumplir la condición de exterior definida más adelante.

##### 9.2 Rasantes oficiales.

Son las cotas establecidas por las figuras de planeamiento urbanístico vigentes, que tienen por objeto servir de referencia para el replanteo físico de la urbanización y de las edificaciones sobre el terreno o sobre las parcelas; sobre las rasantes oficiales (salvo disposiciones en contra) se sitúa el plano de la planta baja del edificio.

##### 9.3 Rasantes de vial.

Son las magnitudes que definen la posición del mismo en cuanto a altitud, respecto a una magnitud o plano de referencia. Salvo indicación en contra, la cota se medirá en el eje del viario. En todo caso, las rasantes de vial establecidas en el eje podrán complementarse con la definición de los perfiles longitudinales y transversales del viario.

##### 9.4 Plano de rasante media de la parcela.

Es el plano horizontal que pasa por el punto de cota igual a la media de las cotas de rasante de los linderos de la parcela. Esta cota se mide como media aritmética de las cotas en todos los quiebros de la línea límite de la parcela.

##### 9.5 Plano de rasante inferior de la parcela.

Es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la parcela.

##### 9.6 Plano de rasante inferior del edificio.

Es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que éste contacta con la rasante natural ó con la rasante modificada del terreno, la más baja de las dos, en el caso de que no estén definidas rasantes oficiales, ó con la rasante oficial en caso de esté definida.

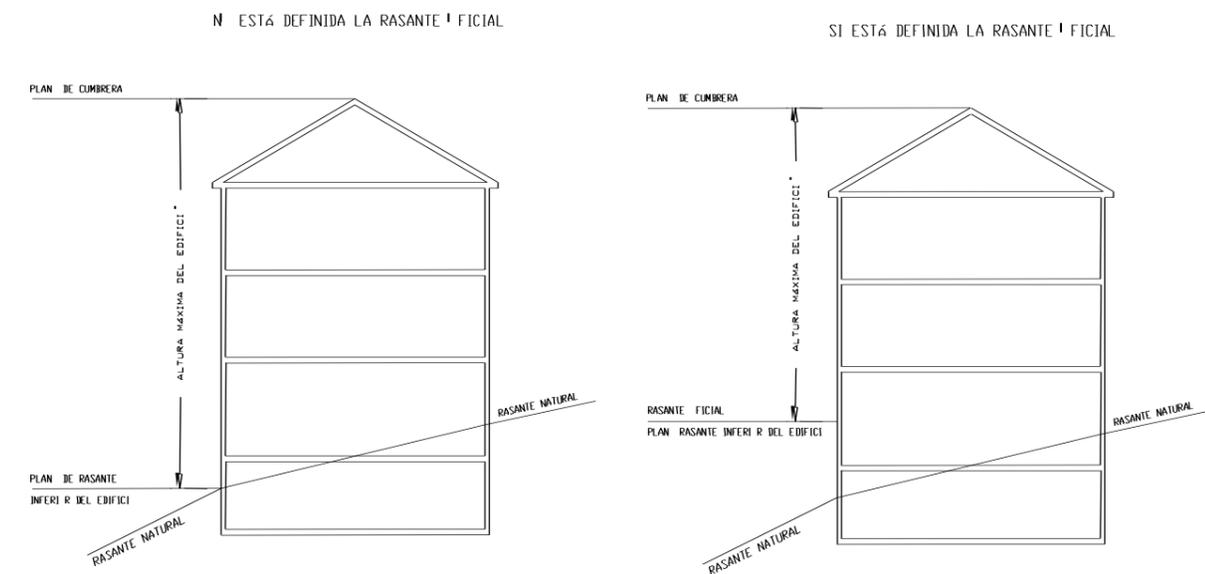
##### 9.7 Plano de rasante del edificio.

Es el plano horizontal que pasa por el suelo de la planta baja. En ausencia de rasante oficial establecida por figura de planeamiento vigente que sitúe el plano de rasante del edificio, se considerará como tal el plano que pasa por el punto más bajo de los existentes o previstos en los linderos de la parcela (es decir el plano de rasante inferior de la parcela).

##### 9.8 Plano de cumbrera del edificio.

Es el plano horizontal que pasa por el punto más alto del edificio, por encima del cual solo se podrán instalar chimeneas tradicionales, antenas de televisión y radio y pararrayos.

DEFINICION GRAFICA DE RASANTES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

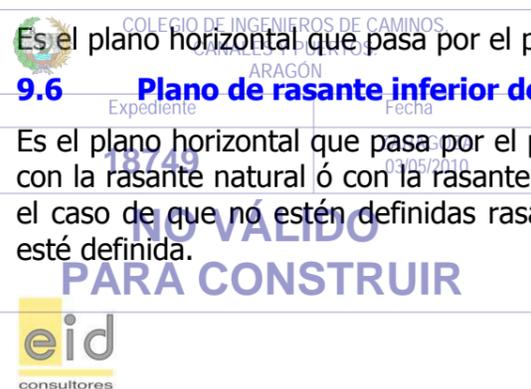


#### ART. 10 ALINEACIONES.

Son alineaciones oficiales las líneas establecidas por las figuras de planeamiento urbanístico vigentes que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

En zonas consolidadas y en ausencia de alineaciones fijadas por las figuras de planeamiento, se considerarán las definidas por la edificación existente de hecho o, en su defecto, por la línea de cerramiento de parcela.

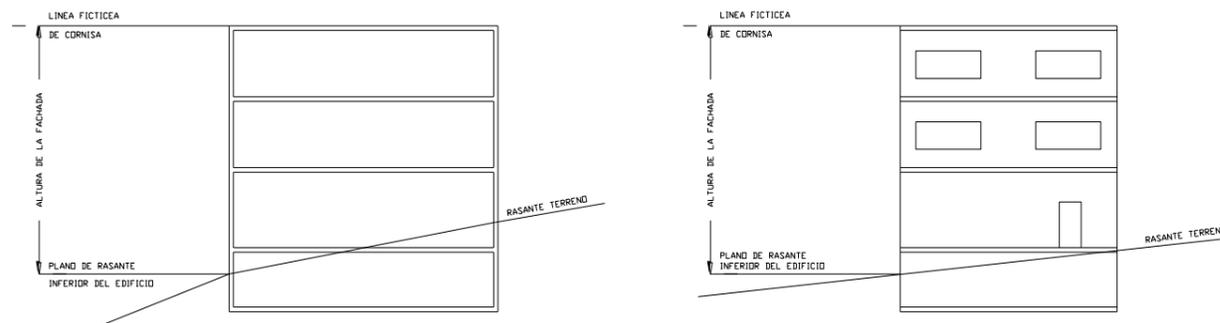
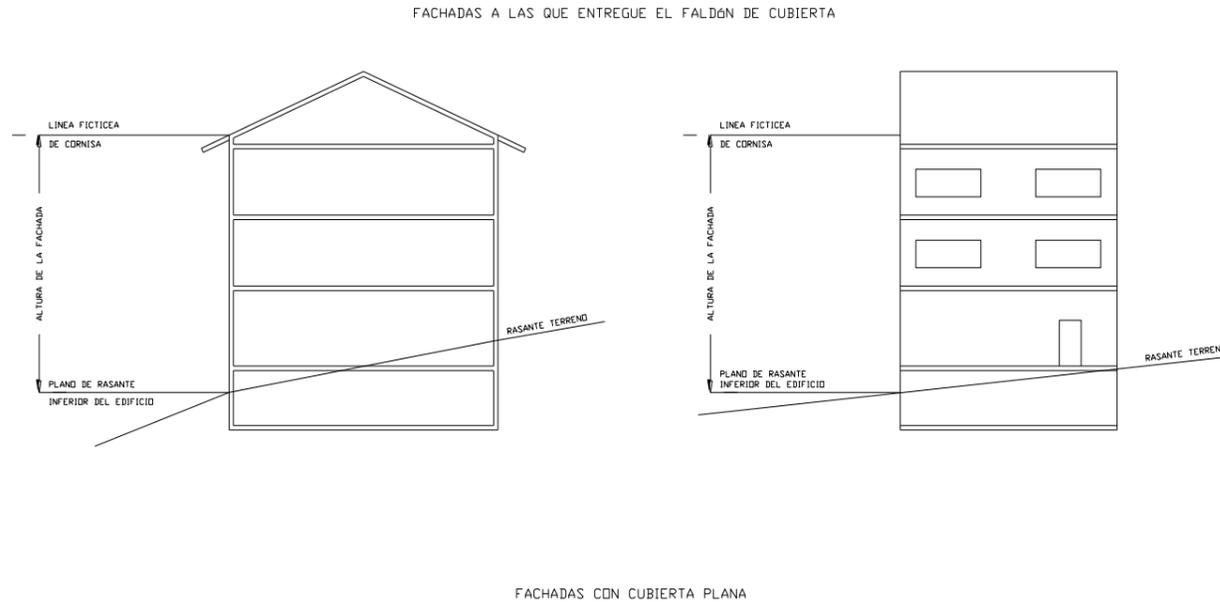
Cuando así lo señalen las figuras del planeamiento vigente, serán alineaciones las líneas de fachada. Las alineaciones definidas en los planos podrán ser ajustadas y rectificadas por los servicios técnicos municipales en caso de detectarse errores como la existencia de vuelos o aleros confundidos con fachadas o similares. La modificación puntual de alineaciones en suelo urbano consolidado podrá efectuarse mediante la tramitación de Estudios de Detalle.



**ART. 11 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

La altura de la edificación se mide con los siguientes parámetros:

*DEFINICION GRAFICA DE LA ALTURA DE FACHADA.*



**11.1 Altura máxima del edificio, Altura de cumbrera.**

Es la magnitud vertical medida entre los planos horizontales que determinan el plano de cumbrera del edificio y el plano de rasante inferior del edificio, en los términos definidos anteriormente.

**11.2 Altura de fachada, Altura de cornisa.**

Se define como la magnitud vertical existente entre cada punto de la línea ficticia de cornisa en dicha fachada, y el plano de rasante inferior del edificio. Se entiende como línea ficticia de cornisa:

18749	ZARAGOZA 03/05/2010
<b>NO VÁLIDO PARA CONSTRUIR</b>	

- d) En fachadas a las que entregue el faldón de cubierta: la intersección del plano horizontal que contiene la línea inferior de arranque de la cubierta con el plano exterior de la fachada.
- e) En fachadas con cubierta plana: la intersección del plano superior de los elementos resistentes con el plano exterior de la fachada.
- f) En hastiales, testeros, piñones, medianiles, etc.: la línea horizontal trazada a la cota media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan, siempre que dichos edificios no estén fuera de ordenación.

**11.3 Altura en número de plantas habitables.**

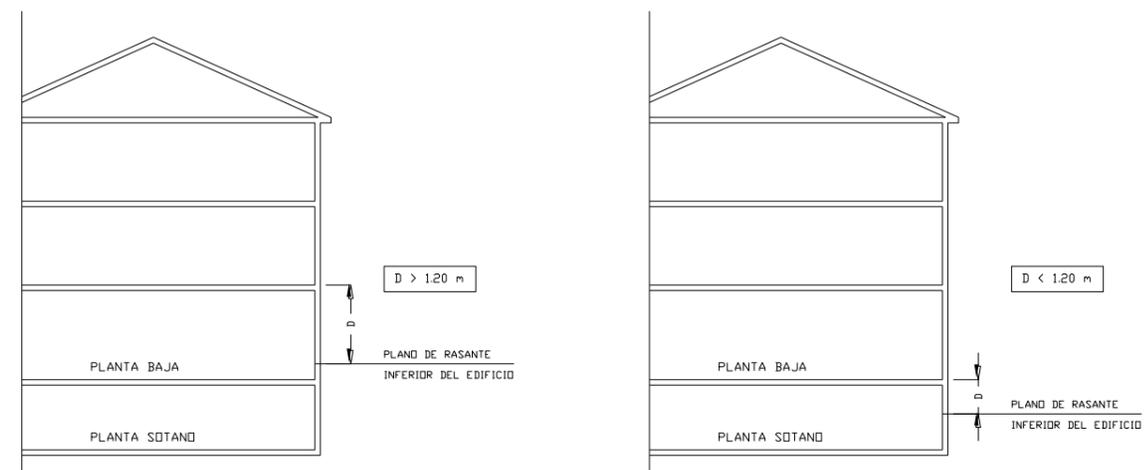
Es el número de plantas habitables del edificio contando como tal, la planta baja y las plantas alzadas, no computando a estos solos efectos el sótano y la planta de aprovechamiento de cubierta.

**ART. 12 PLANTA BAJA.**

Es la planta de menor cota de las que componen la edificación cuyo techo, en su cara superior, se sitúe más de 1,20 metros por encima del plano de rasante inferior del edificio antes definido.

Esta planta computará a efectos de edificabilidad en cualquier tipo de edificación en el ámbito de este Plan, salvo que lo construido no sobresalga más de 1,20 metros por encima del plano de rasante del edificio.

*DEFINICION GRAFICA DE PLANTA BAJA*



En solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que no sean convergentes en el solar, cuando el desnivel entre las dos calles opuestas sea tal que la misma planta tenga diferente caracterización con respecto a cada calle, la edificabilidad se aplicará suponiendo que las plantas cambian de carácter en la línea definida como el lugar geométrico de los puntos equidistantes de las dos alineaciones frontales.

La altura libre mínima de planta baja será de 2,55 metros, la altura libre máxima será de 4,50 metros. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas.

**ART. 13 PLANTA SÓTANO.**

Se denominará planta sótano a aquel nivel de edificación situado por debajo de la planta baja. La cara superior del forjado de techo del sótano no estará situada en ningún punto a más de 1,20 metros sobre el plano de rasante inferior del edificio, y no computará a efectos de edificabilidad.

En sótanos no se permite la ubicación de habitaciones para uso residencial y sanitario. Los sótanos por debajo del primero, solo podrán destinarse a aparcamientos e instalaciones técnicas del edificio. La altura libre de las plantas de sótano será, al menos, de 2,20 metros.

**ART. 14 PLANTAS ALZADAS.**

Se denominarán plantas alzadas o plantas de piso a aquellos niveles de la edificación situados por encima de la planta baja. La altura libre de las plantas piso no será inferior a 2,50 metros

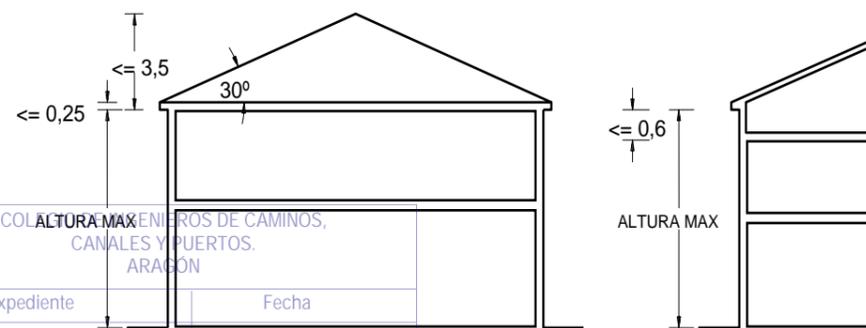
**ART. 15 PLANTA DE APROVECHAMIENTO DE CUBIERTA.**

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura:

a) La planta de aprovechamiento de cubierta o entrecubierta, que es el espacio inmediatamente inferior a los faldones inclinados de cubierta. No podrá rebasar el plano de 30 grados trazado desde el borde superior del alero, ni la altura máxima visible del edificio, que se establece con carácter general en 3,5 metros por encima de la altura máxima permitida. El borde inferior de la losa del alero coincidirá como máximo con el plano de altura máxima permitida, siempre que no se encuentre a más de 0,60 metros sobre la cara inferior del forjado de la última planta. El borde superior del alero se encontrará como máximo 0,25 metros por encima del borde inferior de la losa.

b) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, en todo caso, no podrán rebasar un plano de 30 grados trazados desde los bordes superiores del alero de fachadas exteriores, interiores y patios, ni sobrepasar la altura máxima visible del edificio.

DEFINICION GRAFICA APROVECHAMIENTO DE CUBIERTA



ALTURA MÁXIMA EN CALZADOS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ARAGON	
Expediente	Fecha
18749	ZARAGOZA 03/05/2010
<b>NO VÁLIDO PARA CONSTRUIR</b>	

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, y antenas colectivas de TV y FM, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación o, en su defecto, el buen hacer constructivo.

Esta planta no computará a efectos de número de plantas, pero sí a efectos de edificabilidad en la superficie en la que el espacio vertical entre los planos inferiores de los faldones de cubierta y el plano horizontal del último forjado sea superior a 1,50 m, a excepción de los siguientes:

- a) Cuartos de instalaciones generales del edificio, depósitos y cuartos de maquinaria de ascensor.
- b) Trasteros sin iluminación directa vinculados a las viviendas, con un máximo de superficie de 8 m<sup>2</sup> por vivienda y 10m<sup>2</sup> incluyendo los accesos.

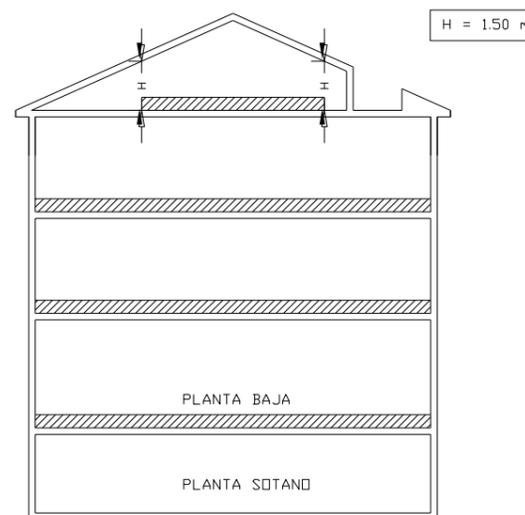
En el supuesto de edificios con uso residencial colectivo con aprovechamiento en entrecubierta destinado al uso de vivienda, dicho uso de entrecubierta formará una unidad residencial no segregable con la vivienda inmediatamente inferior que por sí misma deberá cumplir el programa mínimo.

**ART. 16 EDIFICABILIDAD.**

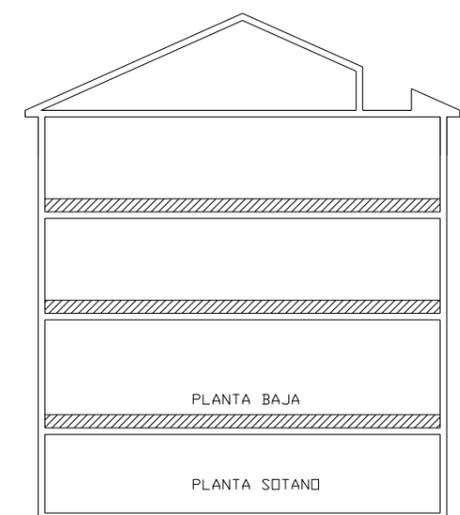
Se entiende por *edificabilidad* el coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medidos ambos en proyección horizontal.

DEFINICION GRAFICA CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.

COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD



COMPUTO DEL NUMERO DE PLANTAS



En el concepto de superficie edificable se incluyen la planta baja, las plantas alzadas y la planta de aprovechamiento bajo cubierta, computando superficies construidas. No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela, cerrados o abiertos, ni los porches. Tampoco computarán los usos de entrecubierta definidos expresamente en los puntos 1 y 2 del artículo anterior.

Computarán a efectos de edificabilidad los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, en su totalidad, así como las terrazas o galerías cubiertas, siempre que estén cerradas por dos o más lados.

#### ART. 17 EDIFICABILIDAD NETA.

Se denomina *Edificabilidad neta* al coeficiente de edificabilidad referido a cada m<sup>2</sup> de superficie neta de parcela.

#### ART. 18 SUPERFICIE ÚTIL.

Se define conforme a la legislación de viviendas de Protección Oficial: "Se entiende por superficie útil cerrada de la vivienda ó local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda ó local, tales como terrazas, miradores, tendedores, u otros. Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a uno coma cincuenta metros."

#### ART. 19 SUPERFICIE CONSTRUIDA.

Se define conforme a la legislación de viviendas de Protección Oficial: "Por superficie construida total, la suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones y terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará únicamente al 50% de su superficie, medida de la misma forma."

#### ART. 20 ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

Se define como altura libre de planta a la existente entre la cara alta del pavimento o suelo y la cara baja del forjado superior al techo.

Para plantas habitables, será de aplicación lo previsto en la legislación de viviendas de protección oficial, con las excepciones que para la planta de aprovechamiento de cubierta se contemplan en el presente P.G.O.U., y con las debidas a elementos estructurales que se limitarán a un 20 % de la superficie útil total y a 2,20 metros de altura mínima. En cocinas, baños y pasillos se permitirán alturas mínimas de 2,20 metros

#### ART. 21 FONDO EDIFICABLE.

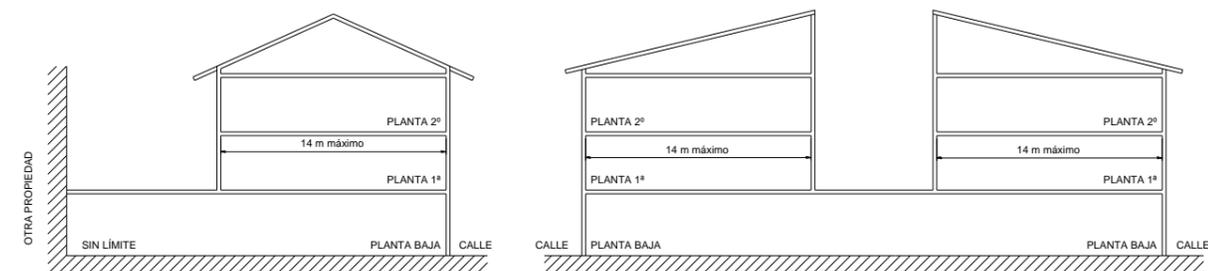
Es la dimensión en metros que ocupa un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia. Se aplica este criterio en ordenación con alineación a vial. La dimensión se medirá perpendicularmente a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.

En edificación entre medianeras este parámetro regula el fondo de las plantas alzadas, permitiéndose la ocupación total de la parcela en la planta baja. El fondo máximo que se establece con carácter general en ordenación de manzana cerrada es de 15 metros, excepto para las parcelas del Casco Antiguo, donde se establecerá una limitación por ocupación de parcela.

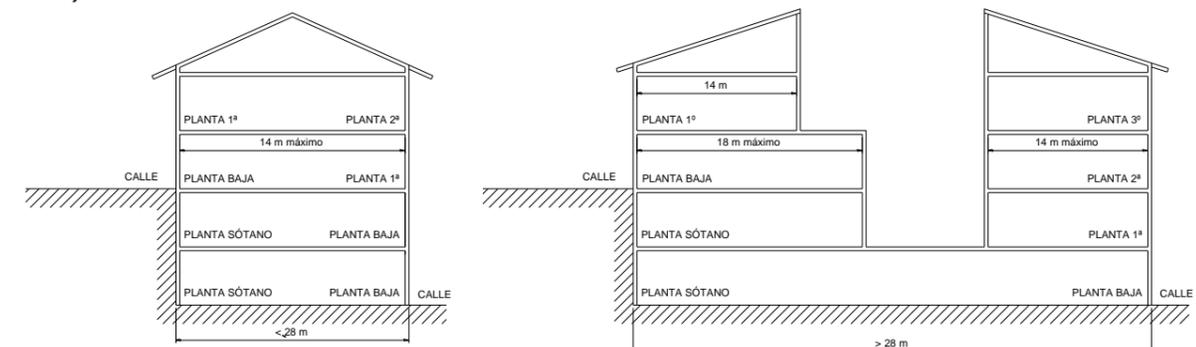
En el caso de parcelas de fondo superior a 28 metros y que den a dos o más calles con diferentes rasantes, el fondo máximo en planta baja de la calle de rasante superior no podrá superar los 18 metros. El mismo criterio se mantendrá para las plantas sótano que queden por encima de la calle de rasante inferior.

##### REGULACIÓN GRÁFICA DEL FONDO EDIFICABLE EN LA TIPOLOGÍA ENTRE MEDIANERAS

###### a) CARÁCTER GENERAL.



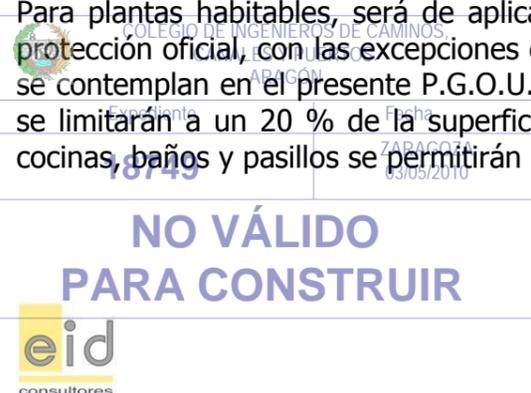
###### b) EDIFICIO CON FRENTE A DOS CALLES DE DISTINTA RASANTE



#### ART. 22 LONGITUD DE FACHADA.

*Longitud mínima de fachada:* es la distancia existente entre los dos extremos de un edificio, medidos en una fachada que tenga la condición de exterior.

En el supuesto de que el edificio albergue a más de una vivienda, en tipología entre medianeras, vivienda pareada y vivienda en hilera, cada vivienda debe cumplir la condición de fachada mínima.





Se admitirán, por excepción, fachadas de menor longitud en solares ubicados entre dos edificios existentes, cuando se admita la tipología entre medianeras, y para una única vivienda.

### ART. 23 LONGITUD DEL FRENTE DE PARCELA.

*Longitud del frente de parcela* es la dimensión del linde de la parcela coincidente con la alineación del viario. Es la dimensión mínima exigible para que la parcela sea edificable.

Para contabilizar como longitud mínima del frente de parcela no se admitirá la suma de tramos discontinuos. En el supuesto de parcelas incluidas en zonas con ordenación por edificación abierta o en edificios existentes en el casco antiguo se podrá hacer excepciones a este parámetro siempre que la parcela, y la edificación cumplan el resto de parámetros establecidos para la zona.

### ART. 24 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.

*Coefficiente de ocupación* es la fracción de parcela o suelo que puede ser ocupada por la edificación, expresada en tanto por ciento, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que puedan incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc. Este coeficiente puede referirse a una sola planta o a distintas plantas del edificio.

### ART. 25 OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

*Ocupación máxima de parcela* es el porcentaje de la superficie de la parcela que puede ocuparse por la edificación en cada una de las plantas, o si no se especifica, en todas ellas. Para contabilizar la superficie ocupada se proyectará sobre la parcela el límite exterior de los elementos que conforman la edificación de cada planta incluidos los porches y terrazas cubiertas.

### ART. 26 VUELOS.

*Vuelos* son los elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de fachada. En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación debidas al retranqueo obligatorio a las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otras edificaciones, ni superar el fondo máximo permitido.

*Vuelos sobre vía pública* son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial. Se pueden dividir en:

- Cuerpo volado*: Plataforma que tiene al menos dos de sus lados con obra de fábrica.
- Balcón*: Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos.
- Galería*: Corredor amplio, generalmente en plantas alzadas, con pared en un solo lado.
- Mirador o tribuna*: Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento y que puede abarcar una o más plantas de altura.

e) *Marquesina*: Cubierta, generalmente realizado en materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.

f) *Alero*: Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada.

g) *Alero corrido*: Alero en prolongación de la vertiente de cubierta, sin solución de continuidad.

Salvo en caso de rehabilitación o propuestas de planeamiento que concreten otra solución, los vuelos no podrán situarse a menos de 3,50 metros de altura medidos desde la rasante del viario en cualquier punto del vuelo.

El vuelo sobre la vía pública o espacio público nunca será superior en profundidad a 1 metro ni al 10 % de la anchura de la calle. En las calles del Casco Antiguo de anchura inferior a 5 metros, se permitirán vuelos de hasta 0,40 metros; en el resto del término municipal se prohíben los vuelos en calles de anchura inferior a 5 metros.

En las zonas en las que la edificación se realice en manzana cerrada, sin retranqueo respecto a las alineaciones, no se permitirán vuelos de cuerpos cerrados o abiertos que sobresalgan de las alineaciones, salvo que constituyan una característica tipológica común en las edificaciones próximas.

En los casos en que, por existir en los edificios próximos, se admitan este tipo de vuelos, se limitarán al 50% de la superficie de la fachada de las plantas alzadas.

El vuelo se separará de los edificios colindantes en una distancia igual o superior a la profundidad del vuelo.

### ART. 27 DIVERSIDAD DE ORDENACIÓN.

La edificación atenderá a los siguientes tipos:

#### 27.1 Ordenación por alineación a vial.

Aquella en que la fachada de la edificación coincide con la alineación oficial o de hecho del vial, es decir, edificaciones cuyas fachadas no tienen retranqueo respecto a la alineación a vial.

#### 27.2 Ordenación por edificación abierta.

Aquella en que la fachada de la edificación no es coincidente con la alineación a vial; se regulará en estos casos el retranqueo mínimo.

### ART. 28 DIVERSIDAD DE EDIFICACIÓN.

Ambas formas de ordenación permiten una edificación diversa:

#### 28.1 Entre medianeras.

La edificación llega hasta los linderos laterales de las parcelas colindantes, donde existen otros edificios similares.

#### 28.2 En bloques aislados.

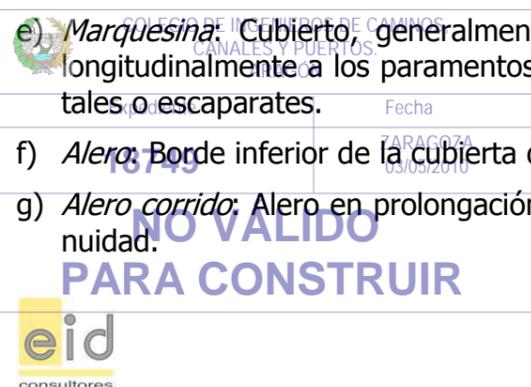
Edificios aislados dispuestos libremente en el interior de la parcela, dejando espacios sin edificar en planta baja y alzadas en torno a la edificación.

#### 28.3 Pareados.

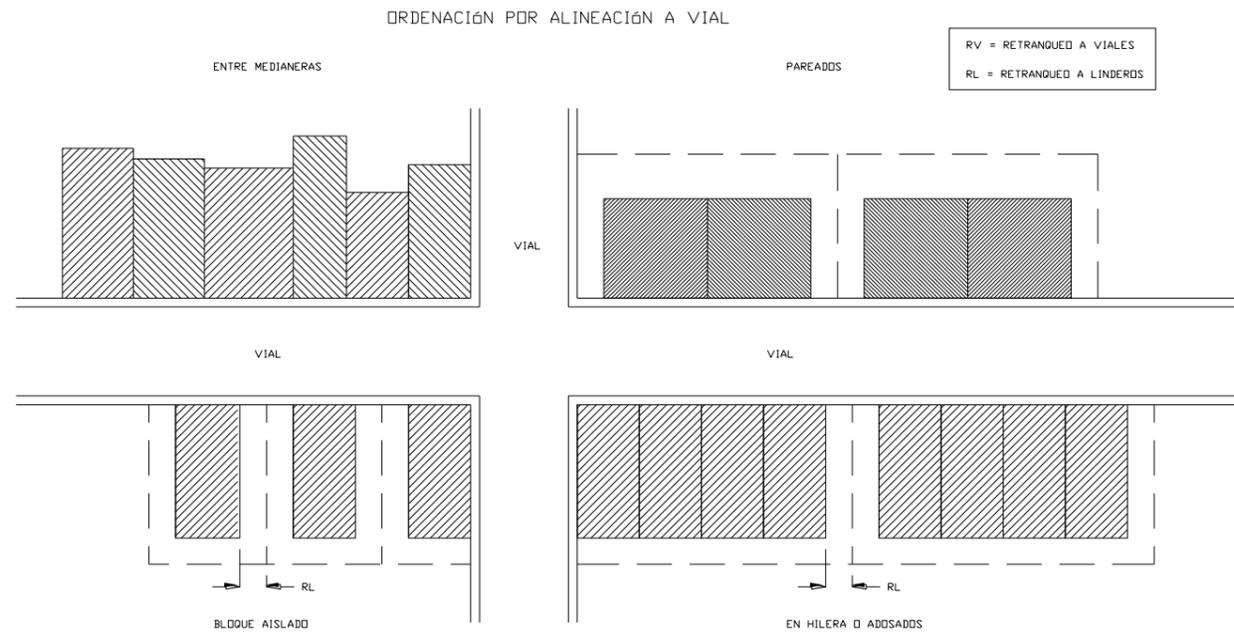
Un bloque aislado con dos viviendas individuales, ambas con condición de exterior adosadas por una medianera común.

#### 28.4 En hilera.

Un bloque aislado con más de dos viviendas individuales, adosadas entre sí por dos lados opuestos, todas con condición de exterior. En este supuesto el número máximo de viviendas será de cuatro unidades.



## DEFINICIÓN GRÁFICA DE LA DIVERSIDAD DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

**28.5 Unión de parcelas colindantes.**

En el supuesto de edificación en pareados y en hilera, cuando fuere necesario, se permitirá la unión de dos o más parcelas colindantes, con las siguientes condiciones:

- El proyecto del edificio, aún estando en parcelas diferentes deberá ser conjunto, tramitándose como uno.
- Se evitarán rupturas y quebrados de los elementos arquitectónicos, buscando la homogeneidad dentro de una modulación, generando la continuidad de cubiertas y fachadas aun cuando se diferencie en texturas, colores y acabados. El conjunto edificatorio tendrá tratamiento unitario, como si de un solo edificio se tratara, unificando la volumetría y dando continuidad a las cubiertas y fachadas.

Se deberán cumplir las condiciones mínimas de retranqueo establecidas en cada zona.

**ART. 29 CONDICIÓN DE SOLAR.**

De conformidad con lo exigido en la Ley Urbanística de Aragón, no podrá edificarse en el suelo urbano si la parcela no tiene la consideración de solar, salvo en las condiciones exigidas por el Reglamento de Gestión Urbanística.

Tendrá la consideración de solar la superficie edificable de suelo urbano que reúna todos los siguientes requisitos:

- Acceso rodado, con pavimento de calzada y encintado de aceras.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas.
- Suministro de energía eléctrica.
- Que cumpla con las condiciones establecidas para la parcela mínima o máxima.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

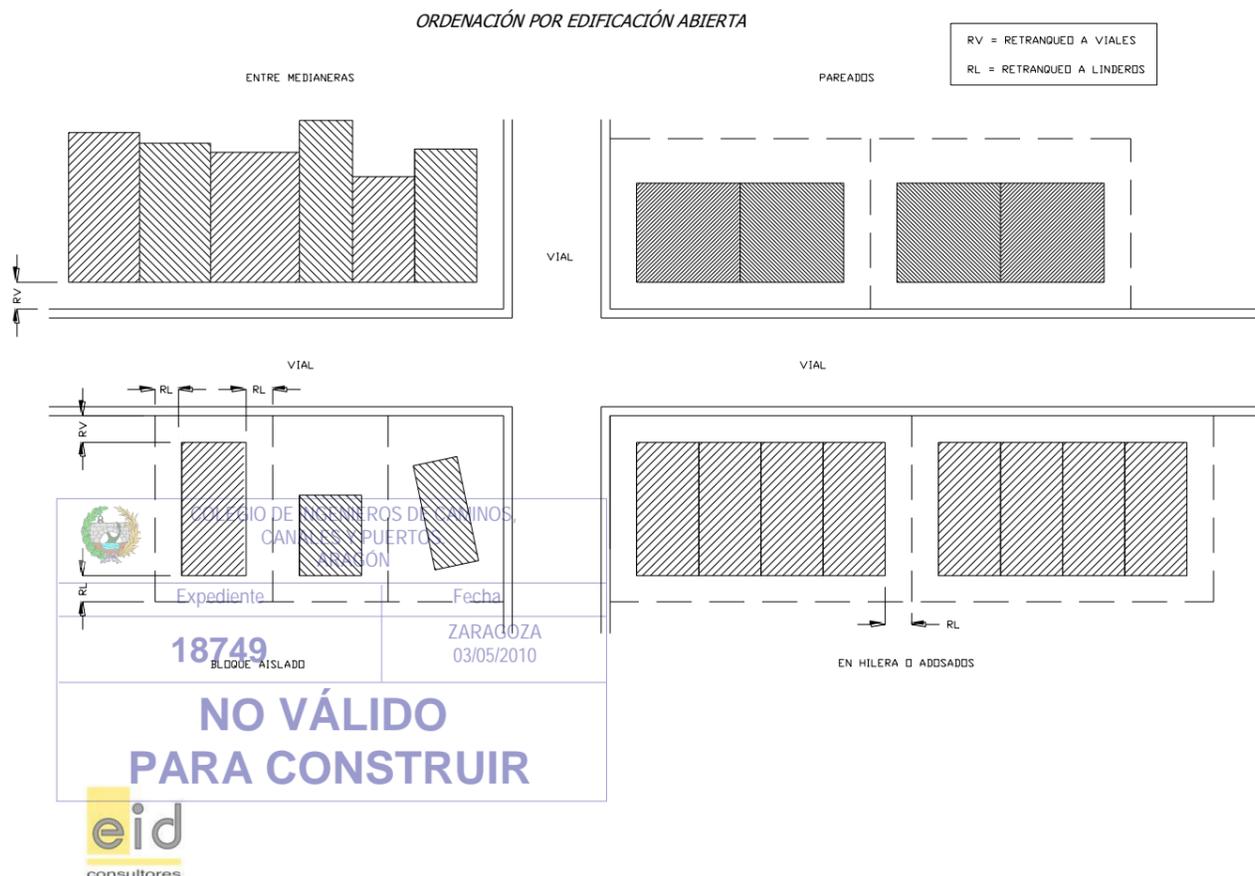
**ART. 30 FORMA DE MEDIR LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.****30.1 Edificaciones con fachada a una sola vía.**

Como norma general la altura de la edificación se medirá desde el punto o plano de rasante inferior del edificio.

En casos de calles con rasante variable, si la diferencia de rasante entre los extremos del edificio es superior a 2 metros, y la longitud de la fachada es superior a 16 metros, se deberá escalonar el edificio, para evitar que en ningún punto se sobrepasen los parámetros de límite de alturas antes definidos.

**30.2 Edificaciones con fachada a dos o más vías que formen esquina o chafán, con alturas reguladoras distintas para cada calle.**

La altura reguladora de la calle de mayor altura, podrá aplicarse en la calle a la que corresponda menor altura en una longitud igual a la profundidad o fondo edificable de las plantas alzadas.





### 30.3 Edificaciones que dan frente a dos o más calles que no constituyen esquina o chaflán.

La altura se medirá como si se tratase de edificios independientes, atendiendo a los criterios expuestos en los apartados anteriores siempre que la profundidad de la parcela sea superior a 18 metros.

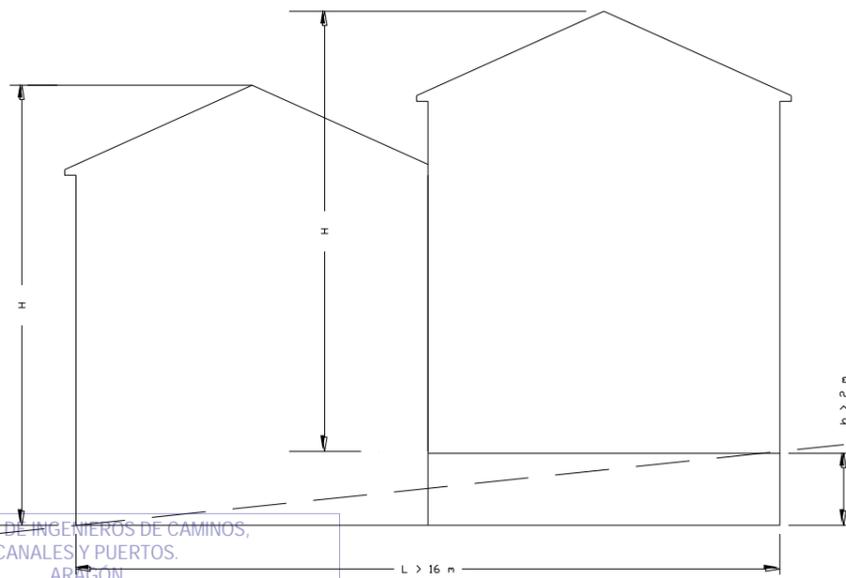
Si la profundidad de la parcela fuese inferior al límite antes señalado, y para evitar un retranqueo en la fachada, se podrá ejecutar el número de plantas establecidas para la calle de rasante superior en la totalidad del solar, siempre que se respeten, conjuntamente, las siguientes condiciones:

- a) El edificio cumplirá todas las prescripciones respecto a la calle de rasante superior.
- b) El exceso será de una planta respecto a la calle de rasante inferior como máximo, no pudiéndose transformar una planta entrecubierta en planta alzada de exceso, y en cualquier caso el exceso no supondrá un incremento superior a 2,50 metros sobre la altura máxima en la calle de rasante inferior.
- c) Ninguno de los faldones de la cubierta tendrá una pendiente superior al 100%.

Si la diferencia de cota entre cualquiera de los viales es igual o superior a la altura de fachada, la fachada que recaiga a la vía con mayor cota podrá tener una altura máxima de 3,50 metros operándose en el resto de parámetros como en el párrafo anterior.

#### DEFINICION GRAFICA DE LA FORMA DE MEDIR LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

EDIFICACIONES CON FACHADA A UNA SOLA VÍA



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ARAGÓN

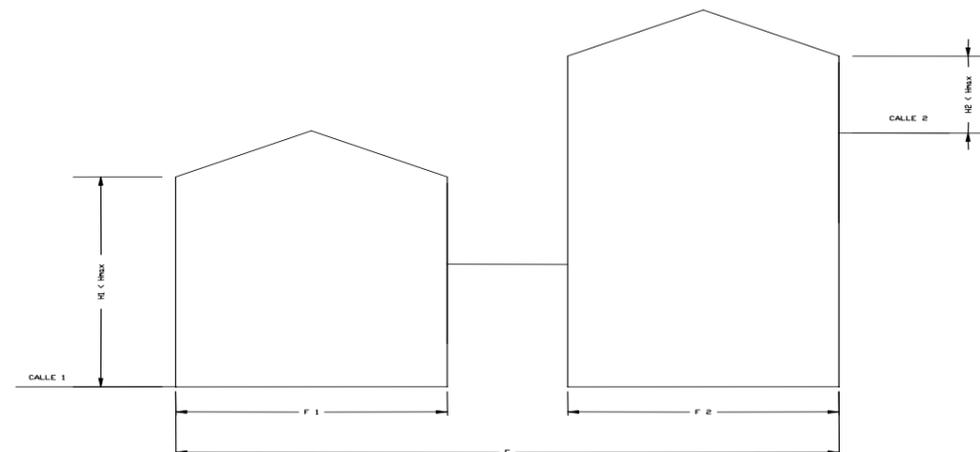
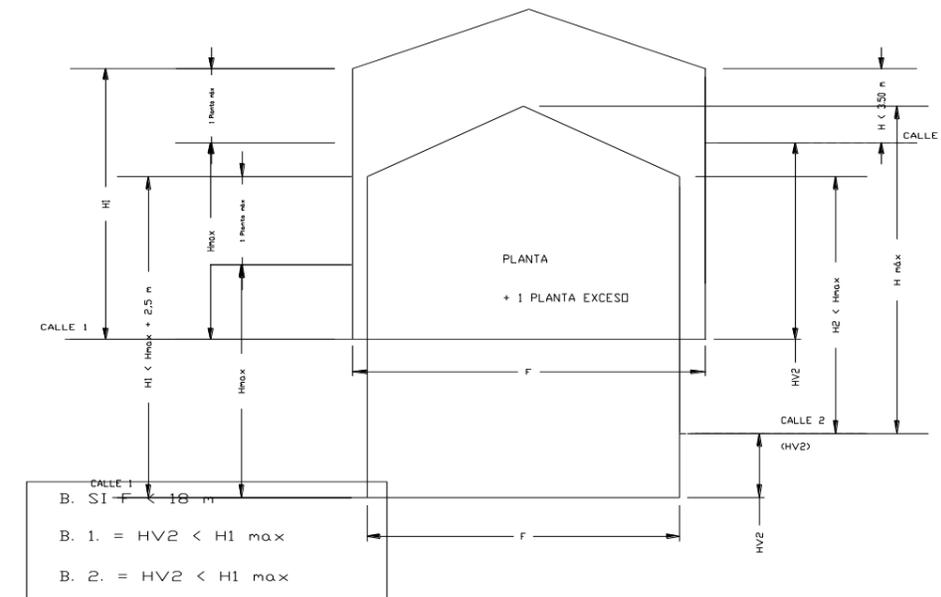
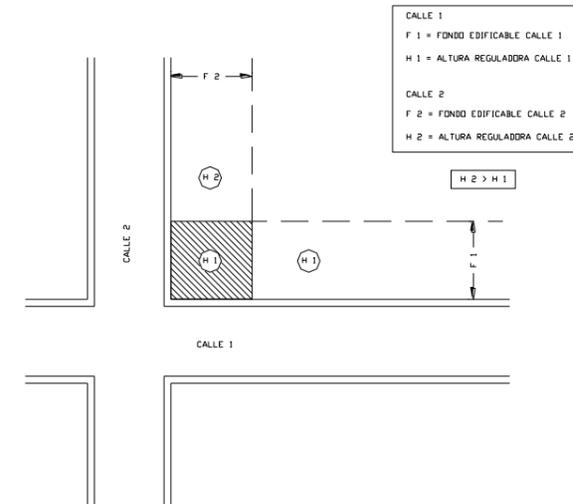
Expediente	Fecha
18749	ZARAGOZA 03/05/2010

**NO VÁLIDO PARA CONSTRUIR**



EDIFICACIONES QUE DA FRENTE A DOS O MAS CALLES QUE NO CONSTITUYEN ESQUINA O CHAFLAN

EDIFICACIONES CON FACHADA A DOS O MAS VIAS, QUE FORMAN ESQUINA O, CON ALTURAS REGULADORAS DISTINTAS PARA CADA CALLE



**ART. 31 FIJACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.**

Para poder edificar sobre un solar es condición previa y obligatoria que estén definidas las alineaciones y rasantes en todos los límites de la parcela, y en el contorno de la futura edificación.

El Ayuntamiento, en ausencia de alineaciones y rasantes oficiales, fijará la cota del plano rasante del edificio en el momento en que sean solicitadas licencias, reflejándolas claramente en plano que se adjuntará a la licencia, con indicación de las referencias fijas del terreno con respecto a las que se replantearán dichas cotas y alineaciones.

Las licencias fijarán las cotas máximas de la planta baja y de otros puntos singulares del edificio, cornisa, cumbrera, etc., en función de referencias fijas de la parcela o sus inmediaciones.

Cuando se trate de fijar alineaciones y rasantes en una calle situada en zona de policía de una carretera nacional, autonómica o provincial, o en las proximidades de un río o de otra infraestructura de interés público (línea eléctrica, canal, etc.) el Ayuntamiento deberá solicitar informe previo del organismo competente para la fijación de la alineación y rasante, salvo que estos parámetros hubieran quedado claramente fijados en este Plan o en otro documento de planeamiento urbanístico definitivamente aprobado.

**ART. 32 EXCEPCIONES A LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.**

En edificios destinados a equipamientos o servicios públicos, o en industrias singulares que lo necesiten por razones funcionales, podrán solicitarse permisos para superar la altura máxima antes establecida.

En estos casos se presentará solicitud ante el Ayuntamiento, incorporando al Proyecto un análisis de impacto visual, que relacionará el edificio que se pretende edificar con el entorno mediante la aportación de secciones y de un montaje fotográfico en la que se aprecien las perspectivas afectadas desde los diferentes puntos en los que el edificio pueda verse, incluyendo un estudio de alzados en relación con el entorno.

Asimismo se incorporará una memoria justificativa de las causas de esta ampliación y del cumplimiento de los parámetros de edificabilidad establecidos para la zona.

**ART. 33 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE LA CUBIERTA.**

Sobre la altura máxima visible del edificio solo podrán construirse chimeneas o instalarse pararrayos y antenas. Otro tipo de instalaciones, cajas de escalera y ascensores y cuartos de instalaciones generales del edificio, podrán situarse por encima de la altura de fachada, pero en ningún caso sobrepasarán la altura máxima visible del edificio.

Asimismo por encima de la altura en número de plantas se podrán construir cubiertas y tejados inclinados y estructuras del edificio con la inclinación similar al promedio de las existentes. También podrán situarse solanares, secaderos, arcadas, etc., por encima de la altura habitable pero siempre debajo de la altura máxima visible.

Expediente	Fecha
18749	ZARAGOZA 03/05/2010

**NO VÁLIDO  
PARA CONSTRUIR**

**CAPÍTULO II. CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS.****ART. 34 PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA.**

En todas las obras de edificación a realizar en Cabañas de Ebro, salvo en los casos de rehabilitación de edificios, o en circunstancias especiales de protección de la tipología tradicional expresamente aprobadas, se aplicarán las condiciones exigidas para las viviendas de protección oficial y además las siguientes condiciones:

- El programa mínimo de una vivienda estará compuesto por:
  - Un dormitorio de 2 camas.
  - Un cuarto de estar.
  - Una cocina.
  - Un aseo con lavabo, inodoro y ducha.
- Las habitaciones serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con la excepción de que el acceso sea por el cuarto de estar. Se permitirá unir en una sola habitación la cocina y el cuarto de estar.
- Las viviendas tendrán obligatoriamente la condición de exteriores. Se entiende que una vivienda tendrá la condición de exterior si en ella existe como mínimo una estancia de superficie útil superior a 10 m<sup>2</sup> que tenga un paramento con hueco de ventilación que dé frente a calle, espacio público o patio de manzana en el que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, en una longitud de al menos 2.70 metros.
- Para las calles y espacios públicos no serán exigibles esas dimensiones mínimas. El hueco será al menos de la décima parte de la superficie de la estancia.
- Se permitirá el uso bajo rasante si, cumpliendo las condiciones de ventilación, dicho uso forma parte de una vivienda que cuente con el programa mínimo completo sobre rasante.

**ART. 35 VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA.**

Las habitaciones, cuartos de estar y cocinas, tendrán ventilación directa al exterior, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta. Los aseos y baños podrán ventilarse a patio, patinillo, o mediante chimeneas de ventilación que sobresalgan 50 cm. sobre la cubierta y siempre que cumplan lo previsto en la normativa de Viviendas de Protección Oficial.

No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior, salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería, e igualmente las de la galería a la fachada sea de 1/4 de la superficie de la habitación.

**ART. 36 PATIOS.**

Los patios interiores tendrán una dimensión tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 3 metros.

La dimensión de los patios hará posible inscribir en estos una circunferencia de diámetro igual o mayor al tercio de la altura del patio, medida desde el suelo del patio a la coronación de los paramentos que lo circundan.

**ART. 37 DIMENSIONES MÍNIMAS HABITABLES.**

Las dimensiones mínimas de las viviendas serán las siguientes:

Estancia	Superficie	Volumen
- Dormitorios de 2 camas	10 m2	25 m3
- Dormitorios de 1 cama	6 m2	15 m3
- Sala de estar	14 m2	35 m3
- Cocina	6 m2	15 m3
- Aseo	3 m2	6 m3
- Sala de estar - cocina	18 m2	45 m3

La anchura mínima de los pasillos será de 0,85 metros En los vestíbulos la anchura mínima será 1,10 metros

En edificios abuhardillados, la medición de las estancias mínimas se hará a una cota imaginaria elevada 1,50 metros sobre la rasante del piso.

**ART. 38 DIMENSIÓN DE ACCESOS: PORTALES Y ESCALERAS.**

Cuando desde un portal se acceda a más de una vivienda, el portal tendrá una superficie mínima de 4 m2, y anchura mínima de 2 metros.

- El ancho mínimo de las escaleras será de 1,00 metros salvo en escaleras curvas, en las que será de 1,20 metros.
- Las dimensiones de la huella y contrahuella y el número de peldaños de las escaleras de evacuación deberán adaptarse a lo señalado por la NBE-CPI vigente en cada momento (en la actualidad son 28 x 18,5 cm.).

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,50 metros, y en ellas podrá inscribirse un círculo de 1,50 metros de diámetro.

**ART. 39 SANITARIOS.**

En el cuarto de aseo se incluirán, al menos: inodoro, lavabo y ducha. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero. Los aparatos sanitarios, fregaderos y lavabos irán provistos de un cierre hidráulico; serán obligatorios los sifones registrables y accesibles.

**ART. 40 OBRAS DE REHABILITACIÓN.**

En los casos singulares en que las características de los edificios sometidos a rehabilitación no tengan condiciones suficientes para ajustarse a la normativa contenida en este capítulo, el Ayuntamiento podrá conceder exenciones justificadas a su cumplimiento.

**ART. 41 CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS EN LOCALES, OFICINAS, INDUSTRIAS, ETC.**

En locales comerciales la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m2, salvo autorización municipal expresa.

En oficinas la superficie útil no será inferior a 6 m2 por persona trabajando, con 20 m2 mínimos de superficie total.

Los locales industriales tendrán superficie mínima de 25 m2.

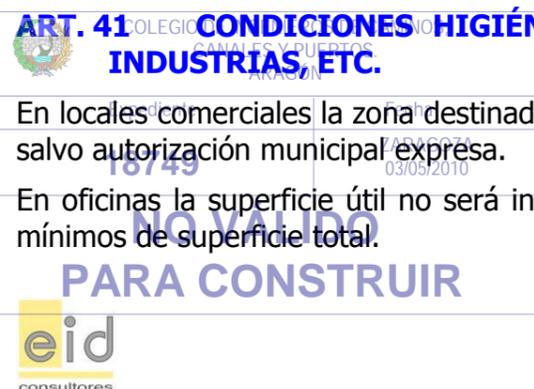
En todos los locales se dispondrán aseos en número mínimo para cumplir con las exigencias de la normativa laboral, exigiéndose al menos un lavabo e inodoro por local, y ampliándose en razón de la superficie y número de trabajadores.

**CAPÍTULO III. OTRAS CONDICIONES QUE DEBEN CUMPLIR LOS EDIFICIOS.****ART. 42 ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.**

Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben en desarrollo y ejecución de este Plan General, así como los proyectos de obras públicas o privadas, deberán cumplir las normas sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transporte y de la comunicación previstas en la Ley de Cortes de Aragón 3/1997 de 7 de Abril y en el Decreto 19/1999, de 9 de Febrero, del Gobierno de Aragón, publicado en el B.O.A. de 15 de Marzo de 1999, o en la normativa que, sustituyendo a los textos citados, sea aplicable en cada momento.

**ART. 43 INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES.**

En la construcción o rehabilitación integral de los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, sean o no de uso residencial, y estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de Abril, deberá preverse la instalación de una infraestructura común de telecomunicaciones, en los términos señalados en el *Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de Febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones* (BOE de 28/2/98) y normativa de desarrollo: Real Decreto 279/1999, de 22 de Febrero (B.O.E. de 9/3/99) y Orden del Ministro de Fomento de 26/10/99 (B.O.E. de 9/11/99).





## TÍTULO TERCERO. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

### CAPÍTULO I. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

#### **ART. 44 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General en el suelo urbano no consolidado y los Planes Parciales y Especiales, así como en su caso, la ejecución directa de Sistemas Generales en cualquier clase de suelo, de conformidad con lo establecido en el Art. 97 de la LUA.

En suelo urbano consolidado no cabe la formulación ni aprobación de Proyectos de Urbanización, salvo lo dispuesto en el apartado anterior para la ejecución directa de sistemas generales. En esta categoría de suelo, las necesidades de urbanización se resolverán mediante los Proyectos de Obras Ordinarias que regula el artículo 98 de la Ley Urbanística.

#### **ART. 45 CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

Incluirán todas las obras necesarias para llevar a la práctica el planeamiento en una unidad de ejecución o ejecutar directamente los sistemas generales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del Proyecto. Tampoco podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de situación, proyecto y detalle, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y los servicios.

Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

#### **ART. 46 OBRAS A INCLUIR EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

Las obras de urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización relativos a Planes Generales, Parciales y Especiales serán las siguientes:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Redes de telecomunicaciones.
- g) Jardinería en el sistema de espacios libres.
- h) Cualesquiera otros servicios establecidos en el correspondiente Plan.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector o de la unidad de ejecución con los generales de la ciudad y acreditar la suficiente capacidad de todos ellos.

#### **ART. 47 CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

Los Proyectos de Urbanización contendrán como mínimo los documentos enumerados en el Reglamento de Planeamiento. Asimismo contendrán:

- a) Expresión gráfica de los documentos de planeamiento urbanístico que desarrollen.
- b) Justificación de la necesidad del proyecto.
- c) Límites concretos de las obras a ejecutar.
- d) Detalle del lugar y forma de realizar las conexiones con los servicios existentes, en caso de que conecten con aquellos, y ocupaciones de terrenos necesarios.

Los cálculos de habitantes, a efectos de redes y caudales, deben realizarse utilizando datos reales de población, aplicando coeficientes de puntas, etc.

#### **ART. 48 CONDICIONES PARTICULARES DE LA URBANIZACIÓN.**

##### **48.1 Calzadas y aceras.**

Según la anchura media de la calle, se establece:

- a) En calles de menos de 6 metros, si se diseñan con aceras, estas tendrán una anchura mínima útil de 1 metro; en la anchura útil no se incluirá el bordillo.
- b) En calles entre 6 y 9,5 metros, al menos habrá una acera de 2 metros de anchura.
- c) En calles de más 9,5 metros, habrá dos aceras de al menos 2 metros de anchura cada una.
- d) En calles de más de 11 metros de anchura, además al menos una acera contendrá un árbol cada seis metros lineales.
- e) En calles de 15 metros de anchura o mayores, además las aceras contendrán un árbol cada ocho metros lineales.

##### **48.2 Aparcamientos.**

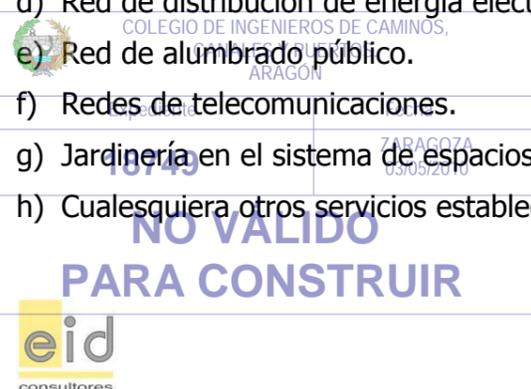
Con carácter general, las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de dos metros y veinte centímetros de anchura y cuatro metros y medio de longitud.

La disposición de aparcamientos cumplirá los módulos mínimos previstos en la Ley.

##### **48.3 Parques y jardines públicos.**

Los proyectos de urbanización incluirán las obras de acondicionamiento de parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego a implantar de acuerdo con los módulos exigibles en el planeamiento.

El proyecto incluirá el movimiento de tierras, la aportación de terreno adecuado, la plantación de árboles, arbustos y medidas decorativas, la implantación de instalaciones y obras auxiliares (edificaciones, redes de agua y riego, alumbrado, juegos, etc.), así como la previsión de conservación, mantenimiento y reposición no condicionada al menos durante 1 año.





#### 48.4 Condiciones generales del abastecimiento y distribución de aguas.

Cuando se conecte con la red general de aguas del municipio, se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudica a las condiciones de potabilización o presión de la red actual.

Si no se conecta con la red municipal, se incluirá documentación que acredite que se cuenta con permisos suficientes de concesión de agua.

La red cumplirá las siguientes condiciones, salvo que los servicios técnicos municipales dispongan de otro modo:

- Las tuberías serán de fundición o de polietileno.
- El diámetro mínimo será de 90 mm y el timbraje mínimo será 10 bares.
- El recubrimiento mínimo de la tubería será de 90 centímetros.
- Habrará arquetas con llaves de corte de forma que pueda aislarse toda la actuación.
- Se cumplirá la normativa de hidrantes.

#### 48.5 Condiciones generales del saneamiento y alcantarillado.

Cuando se conecte con la red general de saneamiento del municipio, deberá comprobarse que ésta tiene capacidad suficiente para evacuar los caudales actuales y los de nueva aportación. Los vertidos cumplirán las normas de calidad del Instituto del Agua de Aragón. Si no se conecta a la red municipal, se incluirá una estación de depuración de aguas residuales, y la correspondiente autorización de vertido del Organismo responsable.

Se recomienda la construcción de redes unitarias, en su caso con tanques de tormentas. El cálculo de la red se realizará según este criterio. El agua procedente de barrancos o cuencas exteriores deberá ser restituida mediante una red independiente al mismo cauce o barranco en un punto situado aguas abajo de la actuación, o a otro punto en el que se cuente con la pertinente autorización. Si ello no fuera posible, se estudiará su incorporación a la red de saneamiento, debiendo justificarse en este caso que el sistema tiene capacidad suficiente.

Quedan prohibidos los pozos negros en todo tipo de suelo; cualquier actividad o asentamiento, ya sea en zonas urbanas, urbanizables o no urbanizables, deberá estar dotado de un sistema de saneamiento y depuración independiente y adecuado a las características de la implantación.

La red cumplirá las siguientes condiciones, salvo que los servicios técnicos municipales dispongan de otro modo:

- Las tuberías serán de hormigón, polietileno o material similar.
- El diámetro mínimo será de 25 centímetros.
- Las alineaciones serán rectas en planta y en alzado y habrá pozos de registro en todos los quiebros y al menos cada 50 metros.
- La pendiente mínima será del 0,5% (a menos que se justifique con otra pendiente que la velocidad en condiciones medias supera la velocidad de sedimentación, que se establece en 0,60 m/seg.). La pendiente máxima garantizará una velocidad, en condiciones medias, no superior a 5 m/seg.

- Las acometidas se realizarán con tubería de diámetro mínimo de 150 mm. La conexión se realizará mediante pieza especial o arqueta ciega.

#### 48.6 Condiciones generales de la red de energía eléctrica.

Tanto en nuevas instalaciones como en las existentes se estará a lo dispuesto en los Reglamentos de Alta y Baja Tensión y, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.

Los Proyectos deberán aportar documentación que justifique que se ha alcanzado un acuerdo con la Compañía suministradora.

La elaboración de proyectos de nuevas instalaciones deberá adecuarse a los siguientes criterios:

- Las conducciones en suelo urbano se harán enterradas.
- La previsión de potencia se adecuará a lo dispuesto en el reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aplicando el grado de electrificación elevado para viviendas.

#### 48.7 Condiciones generales del alumbrado público.

Los niveles de iluminación previstos como mínimo para los viarios públicos serán:

- Vías de más de 8 metros de anchura, la iluminancia media en servicio será 25 lux.
- Vías de polígonos industriales, la iluminancia media en servicio será 18 lux.
- En vía de menos de 8 metros de anchura, parques y jardines, la iluminancia media en servicio será 12 lux.
- La red de alumbrado público irá enterrada. El modelo de báculo y farola deberá ser expresamente sometido a valoración y aprobación del Ayuntamiento.

#### 48.8 Condiciones generales de la red de comunicaciones.

Los Proyectos deberán aportar documentación que justifique que se ha alcanzado un acuerdo con la Compañía suministradora.

Serán de aplicación el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de Febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones (BOE de 28/2/98) y su normativa de desarrollo: Real Decreto 279/1999, de 22 de Febrero (B.O.E. de 9/3/99) y Orden del Ministro de Fomento de 26/10/99 (B.O.E. de 9/11/99).

El trazado de la red será subterráneo en el suelo urbano.

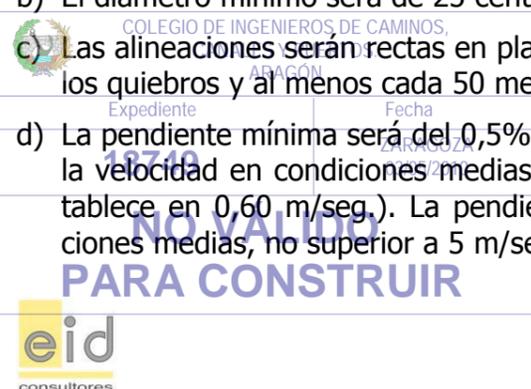
#### ART. 49 CONSERVACIÓN DE LOS SERVICIOS.

En los proyectos de urbanización se incluirán determinaciones acerca del organismo encargado de la conservación y explotación de los servicios urbanos.

#### ART. 50 NORMAS DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

Los proyectos de urbanización se dotarán de itinerarios accesibles para los minusválidos.

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 19/1999, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónica, urbanísticas, de transportes y de la comunicación.



**ART. 51 TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán a través del mismo procedimiento establecido en la Ley Urbanística y el Reglamento:

- Podrán ser formulados por los Ayuntamientos y por cualesquiera otras personas. Los Ayuntamientos podrán asimismo introducir modificaciones en las propuestas presentadas por éstas últimas.
- Serán aprobados inicialmente por el Alcalde, que sólo podrá denegar la aprobación inicial por incumplimiento de las exigencias documentales y formales.
- Recaída la aprobación inicial, se someterá a información pública y audiencia a los interesados por plazo común de treinta días hábiles como mínimo.
- La aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento Pleno.

No obstante, la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización u obras ordinarias no podrá efectuarse sin el previo informe, o autorización si fuese necesaria, de los organismos y entidades competentes siguientes:

- Carreteras: en el caso de que el proyecto incida en zona de policía de carretera, o se dé acceso desde una carretera.
- Confederación Hidrográfica del Ebro: en el caso de que el proyecto afecte a zona de policía de cauces, incluya captación de aguas, o vertidos, o depuraciones de aguas residuales con vertido posterior a cauces.
- Entidades concesionarias de suministro de electricidad, servicio telefónico, gas, etc.
- Otros organismos que hubieran de informar por sus competencias específicas.

**CAPÍTULO II. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.****ART. 52 ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.****52.1 Obligaciones de los propietarios.**

En suelo urbano consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar; en el supuesto en que se edifique simultáneamente a la urbanización se depositará un aval a determinar por el Ayuntamiento que garantice la buena ejecución de la obra.
- Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie bruta de la finca.
- Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

**52.2 Normalización de fincas.**

Si las cesiones de suelo que suponen los nuevos trazados urbanos fueran uniformes y proporcionadas a la superficie de las fincas afectadas, y éstas mantuvieran sus mismos

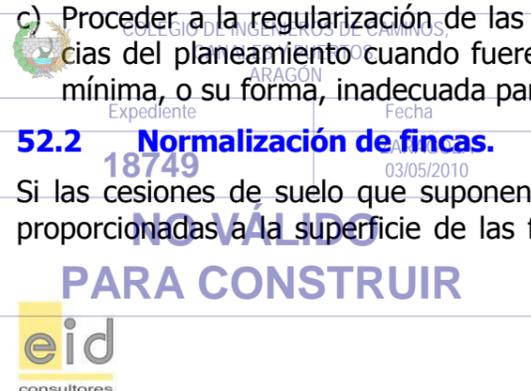
aprovechamientos urbanísticos, el conjunto de propietarios afectados podrá constituir una unidad de gestión a la cual se podrá aplicar la normalización de fincas, a fin de adecuar la configuración física de las propiedades al nuevo diseño.

La normalización de fincas definirá los nuevos linderos de las fincas y no afectará a superficies mayores del 15% de cada una de ellas, ni incluirá edificaciones que puedan quedar fuera de ordenación.

El proyecto de normalización de fincas deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que lo remitirá al Registro de la Propiedad para su inscripción y debida constancia.

**52.3 Supuestos de propietario único.**

Cuando la totalidad de los terrenos que puedan constituir una unidad de gestión en suelo urbano pertenezcan a un solo propietario, no se autorizará ninguna actuación tendente a su aprovechamiento urbanístico sin la previa cesión de los terrenos necesarios para la apertura de nuevas calles. No obstante, si el Ayuntamiento considera necesario para los intereses municipales el trazado de alguna de las infraestructuras propias del suelo urbano podrá formular el correspondiente proyecto de obras y proceder a su ejecución conforme a la legislación del régimen local.





## TÍTULO CUARTO. USOS DEL SUELO.

### CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN.

#### **ART. 53 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.**

##### **53.1 Uso principal.**

Uso característico y dominante en una determinada zona de suelo.

##### **53.2 Uso compatible.**

Uso permitido en una zona del suelo.

##### **53.3 Uso tolerado.**

Uso existente antes de la entrada en vigor del Plan que no puede clasificarse como uso permitido (principal o compatible) por no cumplir todas las condiciones exigidas para ello por el plan, pero cuya permanencia pueda consentirse, siempre que no esté establecida su prohibición expresa en la zona donde se ubica, y cumpla las condiciones que establezca la normativa sectorial vigente en materia de medio ambiente, salubridad y seguridad para el ejercicio de la actividad y su entorno.

##### **53.4 Uso prohibido.**

Uso cuya implantación no está admitida en una determinada zona de suelo.

#### **ART. 54 REGULACIÓN DE LOS USOS.**

A efecto de localización de los usos se consideran las siguientes situaciones:

##### **54.1 Usos de regulación general.**

Son aquellos que se regulan para distintas clases de suelo:

- a) Residencial: Vivienda unifamiliar, colectiva y residencia comunitaria.
- b) Hotelero y hostelero.
- c) Comercial.
- d) Oficinas.
- e) Industrial.
- f) Almacenaje.
- g) Talleres de reparación.
- h) Uso artesanal.
- i) Garajes.
- j) Equipamiento y Servicios.
- k) Infraestructuras.
- l) Vallados y cerramientos de solares.

##### **54.2 Usos específicos del suelo no urbanizable.**

Además de los usos de regulación general, existen otros que, por su propia naturaleza, sólo pueden instalarse en suelo no urbanizable:

- a) Uso agrícola.
- b) Uso forestal.
- c) Uso ganadero.
- d) Uso de protección del medio ambiente.
- e) Roturaciones, explanaciones y nivelaciones.
- f) Apertura de nuevas pistas y caminos.
- g) Acampada.
- h) Refugio.
- i) Mático.
- j) Usos industriales vinculados con la explotación de los recursos naturales.
- k) Entretenimiento de obras públicas.
- l) Vallados y cerramientos de fincas.
- m) Usos de interés público.
- n) Uso científico
- o) Uso Patrimonio Cultural en Suelo No Urbanizable Especial

#### **ART. 55 USOS BAJO PRIMER SÓTANO.**

Con carácter general se prohíbe todo uso distinto de estacionamiento de vehículos o instalaciones al servicio de los edificios en nivel inferior al del primer sótano. Sólo se permitirá la edificación en segundo sótano cuando sea necesario para justificar el cumplimiento de la reserva mínima de aparcamientos correspondientes al uso previsto.

#### **ART. 56 CONDICIONES DE LOS USOS Y EDIFICACIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.**

Entre los usos y edificios que se hubiesen erigido con anterioridad a la aprobación del Plan General y resultaran disconformes con sus determinaciones se distinguirán estas dos situaciones:

- a) Los edificios que se sitúen total o parcialmente sobre suelos calificados por el planeamiento como viales, espacios libres o zonas verdes, o alberguen usos prohibidos expresamente por el planeamiento, o esté prevista su expropiación.
- b) Los edificios cuya disconformidad resulte de otras determinaciones distintas de las referidas en el apartado anterior, o alberguen usos tolerados por el planeamiento.

##### **56.1 Edificaciones fuera de ordenación y usos prohibidos.**

Los edificios disconformes con el planeamiento vigente referidos en la situación a) descrita en el apartado anterior se considerarán fuera de ordenación, y en ellos no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que supongan incremento de su valor de expropiación. Esta limitación no impedirá, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística vi-





gente, incluyendo la consolidación parcial en el caso de que no esté prevista su expropiación o demolición en plazo inferior a 15 años.

### 56.2 Edificaciones no ajustadas a planeamiento y usos tolerados.

Los edificios disconformes con el planeamiento vigente referidos en la situación b) descrita en el apartado anterior no se considerarán fuera de ordenación, pudiendo ser objeto de las siguientes clases de obras:

- Obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos o tolerados por el plan, siempre y cuando no comporten mayores diferencias respecto del uso permitido que las existentes antes de las obras.
- Obras de mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene, y
- Obras de incorporación de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento.

## CAPÍTULO II. USOS DE REGULACIÓN GENERAL.

### ART. 57 USO RESIDENCIAL.

Es el uso destinado al alojamiento de personas. Comprende los usos de vivienda, unifamiliar o colectiva, y el uso de residencia comunitaria. Los edificios destinados a este uso deberán cumplir la condición de exterior.

#### 57.1 Vivienda.

El uso de vivienda es el uso residencial del edificio cuyo principal destino es el alojamiento o residencia permanente de una o varias familias o grupos de personas. Por su tipología edificatoria la vivienda puede ser:

- Vivienda colectiva: Si en una unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas agrupadas en un edificio con accesos, instalaciones y otros elementos comunes.
- Vivienda unifamiliar: Si la vivienda ocupa una porción de suelo en forma de edificación aislada, pareada o en hilera, y dispone de acceso exclusivo e independiente.

#### 57.2 Residencia comunitaria.

Es el uso residencial destinado a alojamiento de personas de forma estable, con la utilización de servicios e instalaciones comunes, y con un régimen de relación internas también común. Se entienden como tales las residencias colectivas de personas (religiosas, ancianos, estudiantes, etc.).

Todo proyecto de edificio residencial de nueva planta incorporará una dotación mínima de una plaza de estacionamiento en suelo privado por cada 100 m<sup>2</sup> construidos residenciales o fracción.

### ART. 58 USO HOTELERO Y HOSTELERO.

#### 58.1 Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos establecimientos de servicio público o privado destinados tanto a alojamiento temporal o permanente, turístico ó de la tercera edad, unidades asistenciales, así como otras actividades complementarias: restaurantes, cafés, etc. Pertenecen a este uso los edificios destinados a residencia no permanente, hoteles,

albergues, moteles, pensiones, restaurantes, cafeterías y bares. Se incluyen las residencias temporales para grupos definidos de usuarios y los campamentos de turismo.

Se clasifican en cuatro grupos:

- Grupo 1º. Bares, cafeterías y restaurantes sin espectáculo y sin instalaciones musicales.
- Grupo 2º. Bares, cafeterías y restaurantes con espectáculos o con instalaciones musicales.
- Grupo 3º. Establecimientos para el alojamiento de personas sin instalaciones complementarias como comedores, bares, tiendas, instalaciones deportivas, etc.
- Grupo 4º. Establecimientos para alojamiento de personas con instalaciones auxiliares como comedores, bares, tiendas, instalaciones deportivas, etc.

### 58.2 Condiciones.

Los establecimientos de hostelería deberán observar las siguientes determinaciones:

- Medidas de evacuación del local: se aplicará directamente la normativa de prevención de incendios vigente.
- Las puertas de salida de los recintos de aforo superior a 50 personas abrirán hacia el exterior.
- Habrán de contar con aseos independientes para ambos sexos, cada uno con un inodoro y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup> útiles de superficie destinada al público como mínimo.
- No podrá accederse directamente a los inodoros desde el recinto principal, que deberá estar separado por una puerta o mampara, de forma que haya una antesala donde podrá instalarse el lavabo.

### ART. 59 USO COMERCIAL.

Es el destinado a la compraventa de mercancías y servicios comprendidos, entre otros, en los grupos 51 y 52 de la categoría G, y grupo 93 de la categoría O (actividades diversas de servicios personales) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.), así como las sucursales bancarias y actividades sanitarias, veterinarias, servicios sociales como guarderías, clínicas veterinarias, odontológicas, consultas médicas, peluquerías y tratamientos de belleza, lavado y limpieza de prendas textiles, instalaciones recreativas y de espectáculos, gasolineras, etc., en locales abiertos al público. También se considera uso comercial el desarrollo de actividades de almacenamiento e industrial siempre que la superficie destinada a la venta al público supere el 20% de la superficie cubierta que afecte a la actividad.

Este uso se clasifica en seis grados en función de la superficie construida:

- Grado 1º: Establecimientos comerciales al por menor de superficie total inferior a 120 m<sup>2</sup>.
- Grado 2º: Establecimientos comerciales al por menor, servicios personales y sucursales bancarias de superficie menor de 400 m<sup>2</sup>.





- c) Grado 3º: Establecimientos comerciales al por menor, incluidos supermercados, en locales mayores de 400 m<sup>2</sup> y menores de 2.500 m<sup>2</sup>.
- d) Grado 4º. Centros comerciales con una superficie superior a 2.500 m<sup>2</sup>. e inferior a 6.000 m<sup>2</sup>.
- e) Grado 5º. Locales de almacenamiento o industrial con venta al por mayor de la manufactura producida o almacenada en el mismo local.
- f) Grado 6º. Mercados o mercadillos provisionales al aire libre.

**ART. 60 USO DE OFICINAS.**

Es el destinado a actividades técnicas y administrativas de carácter público o privado, a despachos profesionales de cualquier clase y a centros de investigación. Entre otros: intermediarios del comercio, agencias de viajes e intermediarios del transporte, bancos e instituciones financieras, seguros, auxiliares financieros, de seguros y actividades inmobiliarias, servicios prestados a empresas, alquiler de bienes muebles e inmuebles, videoclubs, radiodifusión y televisión, centros para el tratamiento y transmisión de datos, etc. Este uso se clasifica en dos grupos:

- a) Grupo 1º: Oficinas, centros e instituciones financieras abiertas al público.
- b) Grupo 2º: Servicios de consulta, asesoría, centros de trabajo terciario, despachos o estudios, etc. sin servicio directo al público.

**ART. 61 USO INDUSTRIAL.**

Es el destinado a la transformación y manipulación de materias primas o productos transformados, para ser convertidas en otras materias mediante transformación física, química ó mecánica de sus componentes, o cualquier industria artesanal.

Los usos industriales deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

En este PGOU el uso industrial se define a partir de lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/1961 de 30 de Noviembre, e Instrucción complementaria del mismo aprobada por orden de 15 de Marzo de 1963:

- a) *Actividades molestas*: aquellas que constituyen o pueden constituir una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, nieblas, polvo en suspensión o sustancias que eliminan.
- b) *Actividades insalubres*: las que dan lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar, directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.
- c) *Actividades nocivas*: las que, por las mismas causas, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.
- d) *Actividades peligrosas*: las que tienen por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones y otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

El uso industrial se clasifica en los siguientes grados, de acuerdo con el citado Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y con la potencia

mecánica y la intensidad sonora máximas. Esta última se mide en dBA (decibelios ponderados de acuerdo con la escala normalizada A) a una distancia máxima de 10 metros del foco emisor:

- a) Grado 1º: Actividades industriales excluidas de clasificación: Son aquellas que, según el Art. 8.2 de la Instrucción de 15 de Marzo de 1963, se presume que no van a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a las riquezas públicas o privadas o entrañar riesgos graves para las personas o los bienes. Estas actividades deben ser completamente compatibles con el uso residencial.

Además cumplirán: Potencia máxima instalada: 10 KW. Límite de emisión: 45 dBA. Ninguna actividad industrial de este grado podrá rebasar los límites de este grado 1º, excepción hecha de las instalaciones de maquinaria de carácter provisional en obras y construcciones, dentro de la parcela, en las que se permitirá una potencia máxima de 50 KW.

- b) Grado 2º: Actividades industriales molestas compatibles: Son aquellas que se presume que pueden constituir una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, nieblas, polvo en suspensión o sustancias que eliminan. Serán compatibles con el uso residencial adoptando las correspondientes medidas correctoras impuestas en la licencia de actividad.

Además cumplirán: Límite de emisión: 50 dBA. Potencia máxima instalada: 50 KW. Dadas estas limitaciones, por regla general, se considera que estas actividades son compatibles con los usos residenciales.

- c) Grado 3º: Actividades industriales o de almacenaje molestas, no compatibles o peligrosas: Son aquellas actividades así clasificadas. Deben emplazarse en suelos de uso industrial.
- d) Grado 4º: Actividades industriales insalubres o nocivas: Son aquellas actividades así clasificadas. Deben emplazarse en suelos clasificados para este uso, o emplazarse, si así se deduce del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, a una distancia superior a 2 kilómetros del núcleo de población habitado más próximo, evitando afectar a dicho núcleo, y evitando la aparición de problemas sinérgicos con industrias o actividades próximas.

**ART. 62 USO DE ALMACENAJE.**

Es el destinado a la guarda, acopio o conservación de materiales, pero no a la transformación ni a la venta minorista de los productos almacenados. Este uso se clasifica en cuatro grados:

- a) Grado 1º: Almacenes de carácter inocuo de los que no cabe esperar incidencia apreciable sobre el bienestar, la salud o la seguridad del vecindario, aptos para su ubicación en suelo residencial o industrial.
- b) Grado 2º: Almacenes molestos, por ruidos, olores o polvo y los de carácter peligroso, a emplazarse en suelo industrial.
- c) Grado 3º: Almacenes nocivos o insalubres, que deberán emplazarse a más de 2 Km. del núcleo urbano más próximo, en edificio exento.





d) Grado 4º: Almacenes agrícolas: destinados a almacenamiento de productos, aperos o maquinaria agrícola.

#### **ART. 63 TALLERES DE REPARACIÓN.**

Es el destinado a reparaciones de máquinas, vehículos, madera, útiles, etc., que no transforman unos productos en otros, sino que se limitan al montaje y reparación de piezas o maquinaria. Incluye las estaciones de servicio e instalaciones de lavado y engrase de vehículos.

Este uso se divide en dos grados atendiendo a la potencia instalada y superficie:

- a) Grado 1º: Talleres en general con potencia menor a 10 KW.
- b) Grado 2º: Talleres en general con potencia instalada superior a 10 KW. o que superen los 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

#### **ART. 64 USO ARTESANAL.**

Es el destinado a actividades de carácter artesanal, que transforman productos con el trabajo de un máximo de 5 personas, y un límite máximo de potencia de 20 Kw.

#### **ART. 65 GARAJES.**

Es el destinado a locales de guarda de vehículos a motor o de exposición y venta, sin instalaciones de entretenimiento, reparación o abastecimiento. Este uso se divide en dos grados atendiendo a su superficie:

- a) Grado 1º: Superficie igual o inferior a 250 m<sup>2</sup> útiles
- b) Grado 2º: Superficie superior a 250 m<sup>2</sup> útiles

Las dimensiones mínimas de una plaza de estacionamiento de turismos será de 2,20 x 4,50 m, permitiéndose una reducción por la existencia de pilares u otros obstáculos puntuales de hasta un 10% de la anchura y un 20% de la longitud como máximo. Los aparcamientos extremos junto a cerramientos fijos o móviles tendrán una anchura mínima de 2,55m. La altura libre mínima será de 2,20 metros, y 2,00 bajo cuelgue de instalaciones.

Los garajes de uso colectivo contarán con un acceso de al menos 3,00 metros de anchura y cuatro metros de meta, contados a partir de la alineación oficial, con una pendiente no superior al 4%; la rampa o rampas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y 12% en tramos curvos. Con carácter excepcional se podrán superar los valores antes citados previa justificación y valoración por el Ayuntamiento. Los garajes dispondrán de ventilación natural para la evacuación de humos a razón de 25cm<sup>2</sup> por cada metro cuadrado de superficie construida, o bien ventilación forzada.

La ventilación forzada y detectores de CO será obligatoria a partir de aparcamientos con más de 15 vehículos ó 500 m<sup>2</sup> de superficie construida. La ventilación se dimensionará para garantizar al menos 6 renovaciones por hora.

#### **ART. 66 USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.**

Es el destinado a la prestación de servicios de interés público o colectivo:

- a) Edificios e instalaciones de carácter administrativo, educativo, sanitario, religioso, cultural y asociativo.

b) Edificios e instalaciones destinados a hospedaje social, benéfico, para minusválidos, etc.

c) Edificios e instalaciones deportivas.

d) Edificios e instalaciones destinados a la prestación de servicios a los ciudadanos: estaciones de transporte público, centros de información, Correos, etc.

e) Almacenes de servicios municipales.

f) Otros edificios o instalaciones asimilables a los anteriores.

La titularidad y la gestión pueden ser públicas o privadas.

#### **ART. 67 INFRAESTRUCTURAS.**

Se incluyen en este uso los edificios, instalaciones e infraestructuras relacionados con:

a) Servicios de abastecimiento y distribución de agua potable.

b) Servicios de saneamiento y depuración de aguas.

c) Acequias e instalaciones de regadío.

d) La movilidad, como carreteras, caminos, senderos, cañadas, etc. Se incluyen también helipuertos e instalaciones y edificios relacionados con otros modos de transporte.

e) La distribución de energía eléctrica.

f) Las comunicaciones de cualquier tipo.

g) El almacenamiento y distribución de energía de cualquier tipo.

h) Otros servicios similares o asimilables.

### **CAPÍTULO IV. USOS ESPECÍFICOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **ART. 68 USO AGRÍCOLA.**

Es el relacionado con la producción agrícola, en todos sus aspectos, tanto en secano como en regadío. Se excluyen expresamente de este uso, por ser objeto de regulación específica:

a) Las edificaciones agrícolas.

b) Las roturaciones, explanaciones y nivelaciones.

c) La apertura de nuevos caminos.

#### **ART. 69 USO FORESTAL.**

Es el relacionado con el uso forestal, tanto en superficies repobladas con pinares u otras especies, como en zonas de vegetación natural en etapas seriales diversas. Se incluyen en este uso los cortafuegos, cuya apertura y mantenimiento es obligatorio, pero no los caminos ni los almacenes, refugios y casetas, que son objeto de regulación específica.

#### **ART. 70 USO GANADERO.**

Es el destinado a la guarda y explotación de animales. Se regirá por lo establecido en el Decreto 200/1997, de 9 de Diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Directriz Parcial Sectorial sobre Instalaciones y Explotaciones Ganaderas.





A los efectos de este Plan, el uso se divide en los distintos tipos:

- a) Ganado porcino.
- b) Ganado bovino.
- c) Ganado ovino y caprino.
- d) Ganado equino.
- e) Ganado cunícola.
- f) Ganado avícola.
- g) Ganado canino.
- h) Otras especies.

Se distingue igualmente entre:

- a) Uso ganadero extensivo. Se considera como tal el pastoreo de especies animales, sin existir concentración, ni usos edificatorios para la guarda o estabulación.
- b) Uso ganadero intensivo. Explotación de especies animales mediante estabulación. Implica concentración y, en consecuencia, un impacto en el territorio de diverso grado.

#### **ART. 71 USO DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

Se incluyen en este uso todas aquellas construcciones e instalaciones cuyo fin primordial sea la protección del medio ambiente y de los recursos naturales de todo orden:

- a) Restauración, encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos.
- b) Actuaciones de mejora del ecosistema.
- c) Actuaciones de potenciación del medio rural.
- d) Instalaciones para extinción de incendios.
- e) Instalaciones de prevención de avenidas.
- f) Instalaciones de control de emisiones líquidas o gaseosas.
- g) Instalaciones de vigilancia forestal.
- h) Otras asimilables.

#### **ART. 72 ROTURACIONES, EXPLANACIONES Y NIVELACIONES.**

Se incluyen aquí los movimientos de tierras que afecten a más de 10.000 metros cuadrados de superficie con vegetación natural, o que supongan un volumen de movimiento de tierras de más de 10.000 metros cúbicos.

#### **ART. 73 APERTURA DE NUEVAS PISTAS Y CAMINOS.**

Se incluyen aquí tanto los caminos agrícolas como los forestales o de cualquier otra naturaleza siempre que tengan una longitud de al menos 500 metros.

#### **ART. 74 VALLADOS Y CERCADOS DE FINCAS.**

Se incluye el vallado o cercado de fincas con fábricas, mallas o alambres, o el zanjado o terraplenado que dificulte o impida el paso de personas y animales, tanto domésticos como salvajes.

#### **ART. 75 ACAMPADA.**

Se incluyen en este uso las instalaciones de campamento de turismo, según se definen en el Decreto 125/2004 de 11 de mayo, Reglamento de alojamientos turísticos al aire libre o en la normativa autonómica que esté vigente.

#### **ART. 76 CASSETAS AGRÍCOLAS O REFUGIOS.**

Se incluyen dentro de esta categoría las casetas agrícolas y construcciones de refugio en suelo no urbanizable de hasta 15 metros cuadrados construidos.

#### **ART. 77 MASICOS.**

Se consideran incluidas en esta categoría los masicos o edificios situados en suelo no urbanizable destinados a uso de estancia de día, que no tienen carácter de vivienda, con una superficie máxima de 60 m<sup>2</sup> construidos en una planta.

#### **ART. 78 USOS VINCULADOS A LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.**

Se consideran dentro de esta categoría de usos los siguientes:

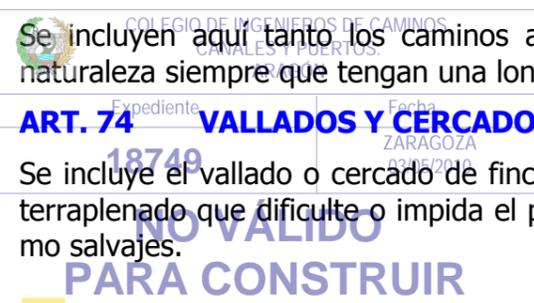
- a) Actividades extractivas: instalaciones y edificaciones mineras, incluyendo canteras y minas a cielo abierto.
- b) Instalaciones de tratamiento de áridos: instalaciones y edificaciones extractivas y de clasificación y machaqueo.
- c) Instalaciones industriales que precisen utilizar de forma significativa el recurso espacio, como:
- d) Instalaciones industriales que tengan acopios significativos de materias primas o de productos terminados.
- e) Instalaciones de almacenamiento y reciclado de productos.
- f) Instalaciones de producción energética, tanto centrales térmicas con combustible sólido, líquido o gaseoso, como aprovechamientos hidroeléctricos y parques eólicos.
- g) Otras instalaciones asimilables a las anteriores.

#### **ART. 79 USOS VINCULADOS A LAS OBRAS PÚBLICAS.**

Se refiere a las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Estarán sometidos a licencia municipal los siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella.
- b) Construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación, mantenimiento y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculadas.
- c) Edificios o instalaciones de parada de viajeros de transporte público.
- d) Puestos de socorro y primeros auxilios.





- e) Talleres de reparación de automóviles, motos y bicicletas, situados próximos a las carreteras, y siempre que no superen 500 m2.
- f) Usos hoteleros y hosteleros vinculados a la carretera.
- g) Vivienda unifamiliar vinculada a alguno de los anteriores usos para personas que deben permanecer de forma continua en la construcción o instalación.

**ART. 80 USOS DE INTERÉS PÚBLICO Y DE NECESARIO EMPLAZAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Se incluyen en este apartado aquellos usos especiales que, en algunos casos, se ubican en mejores condiciones en suelo no urbanizable como:

- a) Centros de carácter sanitario y asistencial que requieran localizarse en Suelo no Urbanizable, tales como centros de asistencia especial, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.
- b) Centros penitenciarios y similares.
- c) Depuradoras de aguas residuales.
- d) Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y transferencia de residuos sólidos.
- e) Instalaciones industriales que deban emplazarse necesariamente alejadas de zonas urbanas, en aplicación del RAMINP, por su naturaleza nociva, insalubre o peligrosa.
- f) Instalaciones industriales cuyo emplazamiento en zonas urbanas sea desaconsejable por su impacto paisajístico o medioambiental
- g) Otras similares.

**ART. 81 USO CIENTÍFICO Y CULTURAL.**

Incluye dos usos:

**81.1 Uso Científico.**

Es el uso vinculado con el estudio y la protección de los recursos naturales o de cualquier otra materia, cuya principal función sea la investigación y el conocimiento.

**81.2 Uso Cultural.**

Es el uso vinculado con el estudio y la protección de los recursos paleontológicos, arqueológicos y culturales. Este uso lleva implícita la declaración del espacio en el que se produce el uso como Suelo No Urbanizable Especial y su régimen será el establecido en el artículo 33 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ARAGÓN	
Expediente	Fecha
18749	ZARAGOZA 03/05/2010
<b>NO VÁLIDO PARA CONSTRUIR</b>	



**TÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE ESTÉTICA.****ART. 82 ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

A menos que se haga mención expresa en contrario, estas condiciones serán de aplicación a toda edificación que se realice en el término municipal de Cabañas de Ebro, tanto en suelo urbano como en urbanizable o no urbanizable.

En el Título VIII aparecen unas Normas específicas de regulación de las condiciones estéticas en suelo no urbanizable. Todo lo allí definido prevalecerá sobre las Normas de este Título, que tendrá por tanto la condición de subsidiario y complementario para esa clase de suelo.

**ART. 83 OBRAS DE REFORMA O REHABILITACIÓN.**

En las obras de reforma o rehabilitación que se realicen sobre una edificación existente, con carácter general:

- En los edificios catalogados, se mantendrán o recuperarán los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, o que estando ocultos, formen parte de la edificación original.
- En edificios sin catalogar situados en el Casco Antiguo, el Proyecto de Derribo ó el Proyecto de Rehabilitación deberá incorporar una justificación de la inexistencia de elementos de valor arquitectónico que merezcan ser conservados.

**ART. 84 INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO.**

Las nuevas construcciones y las obras de reforma o rehabilitación de edificios deberán respetar, acompañar y completar los valores ambientales y estéticos del entorno urbano o paisajístico en el que se encuentren. Las construcciones no podrán limitar las perspectivas de los conjuntos urbanos ni de los elementos paisajísticos notables, debiendo integrarse en el paisaje en armonía con el medio circundante. Se tendrá en cuenta los aspectos relativos a la composición arquitectónica tradicional en la zona.

Los órganos competentes para la concesión de las licencias o para su autorización previa deberán evaluar dichos aspectos, y podrán exigir la inclusión en los proyectos de un análisis técnico de su impacto en el entorno, mediante documentación basada en montajes fotográficos en la que se inscriban los alzados proyectados, croquis de las edificaciones colindantes, y secciones del edificio en su entorno justificando esta integración. A la vista de dicha documentación, el órgano competente para la concesión o autorización de la licencia podrá exigir modificaciones del proyecto con el fin de adecuarlo a dicho entorno, con carácter previo a la concesión de la licencia, respetando en todo caso las condiciones de edificabilidad.

**ART. 85 INSERCIÓN EN EL TEJIDO URBANO.**

En los proyectos emplazados en el suelo consolidado por la edificación se recomienda incluir en el proyecto los alzados y en su caso las plantas de los edificios colindantes, de tal forma que pueda comprobarse la continuidad de la trama urbana y de las tipologías edificatorias.

**NO VÁLIDO  
PARA CONSTRUIR**

**ART. 86 TRATAMIENTO DE FACHADAS.**

En general, y a excepción de edificaciones singulares que el Ayuntamiento considere suficientemente justificadas, las edificaciones se realizarán conforme a las siguientes normas:

- Los materiales de fachada serán los habituales del lugar, y tendrán tonos de colores tradicionales preferentemente; se admiten la pintura en tonos claros (pastel), y quedan prohibidos los colores estridentes o disonantes con el entorno.
- El ladrillo caravista será liso sin vidriar y regular en su textura y color.
- Se admite piedra del lugar para cerramientos.
- Se admiten acabados de hormigón con encofrados a caravista.
- Se prohíben los revestimientos plásticos, de chapa metálica o fibrocemento, salvo lo previsto para edificaciones industriales o ganaderas en polígonos o en suelo no urbanizable.
- Se admiten revocos pintados, y sin pintar si se hacen con mortero de cal y cemento; se prohíben los revocos sin pintar en tonalidades grises.

- Los medianiles que puedan permanecer descubiertos se tratarán con materiales y acabado similar a los de fachada.

En la Zona de Casco Antiguo:

- El tratamiento de fachadas mantendrá el ritmo, proporción y tamaño de los huecos de la edificación circundante, y utilizará materiales acordes a los utilizados en la zona, con colores y texturas compatibles. Las fachadas serán, salvo justificación específica, predominantemente planas y homogéneas.
- Los huecos de balcones, ventanas y galerías tendrán salvo excepciones una proporción vertical o cuadrada, de tal modo que la anchura de estos esté comprendida entre la mitad y la altura del hueco en cuestión.
- Los antepechos de balcón serán, salvo justificación específica, de hierro, constituyendo elementos verticales o tramas de proporción vertical.

**ART. 87 CUBIERTAS.**

Se utilizarán materiales y soluciones similares a los predominantes en el entorno, incluyendo en su caso elementos tradicionales: cornisas, aleros, etc. Las cubiertas serán planas o inclinadas a dos ó más aguas. Las inclinadas serán de teja cerámica árabe o similar. Se autoriza el uso de teja de cemento. En todos los casos, el color de las tejas será ocre o pardo rojizo. Se prohíbe expresamente el color negro, la teja plana roja, y el uso de pizarra.

Las cubiertas no podrán superar en ningún momento la altura máxima visible en la cumbre. La intersección de la cubierta con el alero deberá formar vértice, no admitiéndose quiebros que den lugar a frontales planos. La inclinación de las cubiertas no será superior a 30 grados.

En aquellas edificaciones del casco tradicional en las que se utilice la solución de *falsa o ático* para el tratamiento de cubiertas (quebro de la cubierta mediante un plano



perpendicular al forjado de la última planta situado a una distancia superior a 3 metros de la línea de fachada), el tratamiento del encuentro de la línea de fachada con el último forjado horizontal se realizará con faldón de cubierta que finalizará en alero, con las condiciones señaladas para cada zona y una profundidad no inferior a 2 metros.

En el Casco Antiguo, las cubiertas se terminarán en alero.

**ART. 88 PARAMENTOS VISTOS, TRATAMIENTO DE MEDIANERAS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS.**

Los paramentos vistos, las medianeras vistas y los cerramientos de solares no edificados o de parcelas con edificación aislada, no coincidentes con la fachada, tendrán un tratamiento de fachada.

En aquellas edificaciones del casco tradicional en las que se utilice la solución de falsa o ático para el tratamiento de cubiertas, el tratamiento de las medianeras vistas en la cubierta se realizará con continuidad uniforme de la inclinación de la misma, sin quebrar las cubiertas en esa línea.

En las zonas de manzana cerrada con construcciones entre medianeras, los cerramientos de fincas serán de fábrica opaca y de altura mínima de 2 metros, con tratamiento exterior acabado como si se tratara de una fachada.

En el resto del núcleo urbano, los cerramientos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Su altura será superior a 1,50 metros e inferior a 3 metros
- b) Serán de fábrica en, al menos, 60 centímetros contados desde el suelo, pudiendo quedar el resto de su altura diáfano, mediante el empleo de rejas, verjas o setos.

**ART. 89 CABLES AÉREOS O ADOSADOS A FACHADAS.**

Se procurará no instalar cables aéreos que crucen calles en la zona urbana, salvo en las zonas calificadas como de uso industrial.

Excepto en las zonas catalogadas como edificios o conjuntos de valor arquitectónico o ambiental, se permitirán cables adosados a fachada o grapados cuando sean necesarios para los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público o instalación de red de telefonía, utilizando cables trenzados o similares, y limitando al mínimo los cruces de calzadas. Se evitarán los cables sobre palomillas de nueva instalación.

Se admitirán pequeños armarios cerrados de registro, y contadores adosados a fachadas, de dimensión inferior a 0,40 m2, y que deberán estar integrados en la fachada.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ARAGÓN	
Expediente	Fecha
18749	ZARAGOZA 03/05/2010
<b>NO VÁLIDO          PARA CONSTRUIR</b>	



**TÍTULO SEXTO. SUELO URBANO.****CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.****ART. 90 DELIMITACIÓN.**

Constituyen el suelo urbano los terrenos que, por cumplir con los requisitos de la Ley Urbanística de Aragón, se hallan comprendidos dentro del perímetro de la línea de delimitación definida en los planos correspondientes.

Se han considerado dos *categorías* de suelo urbano en función del método que el Plan General les atribuye para la obtención de su derecho a edificar; se incluyen como *suelo urbano consolidado*, aquellos terrenos definidos como tales en los planos que reúnen las condiciones de solar, o bien pueden llegar a tenerlas sin necesidad de abrir nuevos viales, o bien no precisan proyecto de urbanización para dotarles de los servicios urbanos necesarios.

El resto del suelo incluido en el perímetro de suelo urbano que no cumple estas condiciones, o que está sujeto a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior, se ha considerado *suelo urbano no consolidado*.

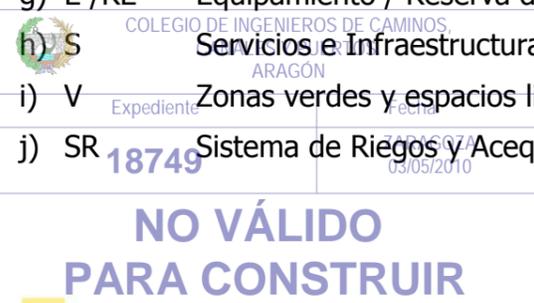
Independientemente de la categoría en la que se encuentren las parcelas urbanas, el Plan General debe calificar cada parcela de suelo urbano de forma pormenorizada aplicándole usos, intensidades y tipologías edificatorias, mediante la definición de *zonificaciones* o *zonas*, que pueden coincidir o no con áreas geográficas concretas.

**ART. 91 ZONIFICACIONES QUE COMPRENDE EL SUELO URBANO.**

Se denomina *Zonificación* o *Zona* a la calificación urbanística que asigna el Plan a cada unidad edificable diferenciada por tener características urbanísticas y arquitectónicas propias, tanto en el suelo urbano consolidado como en el no consolidado, entre ellas, las condiciones de tipología y volumen de la edificación y los usos e intensidades permitidos y prohibidos en la misma.

Se definen las siguientes Zonas en el suelo urbano:

- a) C Residencial Casco Antiguo
- b) R1 Residencial Primer Ensanche
- c) R2 Residencial de Renovación urbana
- d) R3 Residencial de Vivienda unifamiliar
- e) I1 Industrial intensiva
- f) I2 Industrial extensiva
- g) E /RE Equipamiento / Reserva de equipamiento
- h) S Servicios e Infraestructuras urbanas
- i) V Zonas verdes y espacios libres públicos
- j) SR Sistema de Riegos y Acequias

**ART. 92 ÁMBITOS DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

En suelo urbano no consolidado, los usos y zonificaciones previstos por este Plan General se harán efectivos mediante el desarrollo sistemático de las siguientes unidades de ejecución:

- a) Las ocho unidades de ejecución residenciales y una industrial delimitadas por este Plan General.
- b) Las unidades de ejecución que pueden delimitarse en el sector de renovación urbana denominado "Barrio de la Estación" en virtud del artículo 5º.

Las condiciones y parámetros de desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución o sectores se desarrollan de forma detallada en el articulado del Capítulo III relativo a los ámbitos de desarrollo del suelo urbano no consolidado.

**CAPÍTULO II. ZONIFICACION DEL SUELO URBANO.****ART. 93 ZONA C: CASCO ANTIGUO.****93.1 Ámbito de aplicación.**

Es de aplicación esta ordenanza a la zona calificada como tal y que constituye el núcleo histórico del municipio, según delimitación del Plano de Ordenación.

**93.2 Tipo de ordenaciones.**

Por alineación a vial. No se admiten retranqueos, salvo para edificaciones existentes sobre solares que no cumplan la condición de fachada mínima. La edificación será entre medianeras.

**93.3 Condiciones de uso.**

- a) Uso principal: residencial, para vivienda individual o colectiva.
- b) Usos compatibles:
  - Uso residencial: en su categoría de uso residencial comunitario.
  - Uso hotelero y hostelero.
  - Uso comercial, en grados 1º y 2º. Grado 2º: en edificios con viviendas, solo en plantas bajas.
  - Uso de oficinas.
  - Uso industrial. Grados 1º y 2º, solo en plantas bajas.
  - Uso de almacenaje. Grado 1º, en planta baja.
  - Talleres de reparación. Grado 1º, solo en planta baja.
  - Garaje. Grados 1º y 2º, en planta baja y planta sótano.
  - Uso artesanal.
  - Uso de Equipamiento y servicios.

**c) Usos prohibidos: los restantes.****93.4 Condiciones de volumen.**

- a) Parcela neta mínima: 70 m2, con excepción de las ya existentes.



- b) Fachada mínima: 6 m, con excepción de las ya existentes.
- c) Fondo máximo: no se fija.
- d) Ocupación máxima de parcela neta: 100% en plantas sótano y baja y 75% en plantas alzadas.
- e) Altura de la edificación: el número de plantas permitido se calculará en función del ancho medio de la calle en la que se encuentre el solar:
  - Ancho de calle igual o mayor de 10 metros: altura máxima 13,50 metros, altura de fachada 10,50 metros y 3 plantas (PB+2)
  - Ancho de calle menor de 10 metros: altura máxima 10,50 metros, altura de fachada 7,50 metros y 2 plantas (PB+1).
- f) Edificabilidad neta máxima: la superficie máxima edificable de la parcela viene definida por el resultado de sumar las superficies de ocupación máxima permitidas en cada planta.
- g) Retranqueos a linderos: no se admiten a los linderos laterales. Se establece un retranqueo mínimo de 3 metros a linderos traseros de la parcela en plantas alzadas.
- h) Retranqueos a la alineación oficial: no se admiten, salvo para edificaciones existentes que no cumplan la condición de fachada mínima.
- i) Vuelos sobre espacios públicos: no se permiten cuerpos volados cerrados ni abiertos. El vuelo máximo para balcones será:
  - En calles menores de 6 metros hasta 0,30 metros
  - En calles de anchura igual o mayor de 6 metros hasta 0,60 metros
  - El vuelo de balcón deberá quedar al menos a 0,15 metros por dentro del bordillo de acera.

### 93.5 Aparcamientos.

Deberá preverse una plaza de estacionamiento en el interior de las parcelas por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial u hotelero, siempre que la calle de acceso sea superior a 5 metros de anchura y la parcela sea superior o igual a 70 m<sup>2</sup>.

## ART. 94 ZONA R1: RESIDENCIAL PRIMER ENSANCHE.

### 94.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación esta Ordenanza en las nuevas manzanas de las unidades de ejecución "Vergeles" y "Calvarios" situadas entre la variante nueva y el Casco Antiguo, y en las parcelas alineadas con la avenida de la Diputación.

### 94.2 Tipo de ordenación.

Por alineación a vial. La edificación será entre medianeras, sin retranqueos frontales o laterales, para reservar los espacios libres de las plantas alzadas en el fondo de parcela.

### 94.3 Condiciones de uso.

- a) Uso principal: residencial, para vivienda individual o colectiva.
- b) Usos compatibles:

- Uso residencial: en su categoría de uso residencial comunitario.
  - Uso hotelero y hostelero.
  - Uso comercial. Grados 1º y 2º. Grado 2º: en edificios con viviendas, solo en plantas bajas.
  - Uso de oficinas.
  - Uso industrial. Grados 1º y 2º, solo en plantas bajas.
  - Uso de almacenaje. Grado 1º, solo en plantas bajas.
  - Talleres de reparación. Grado 1º, solo en plantas bajas.
  - Garaje: Grados 1º y 2º, en planta baja y plantas de sótano.
  - Uso artesanal.
  - Uso de Equipamiento y servicios.
- c) Usos prohibidos: los restantes.

### 94.4 Condiciones de volumen.

- a) Parcela neta mínima: 150 m<sup>2</sup>, con excepción de las ya existentes.
- b) Fachada mínima: 6 m, con excepción de las ya existentes.
- c) Fondo edificable máximo: 15 metros en plantas alzadas.
- d) Ocupación máxima de parcela neta: 100% en plantas sótano y baja, y 75% en plantas alzadas.
- e) Altura de la edificación: el número de plantas permitido se calculará en función del ancho medio de la calle en la que se encuentre el solar:
  - Ancho de calle igual o mayor de 10 metros: altura máxima 13,50 metros, altura de fachada 10,50 metros y 3 plantas (PB+2)
  - Ancho de calle menor de 10 metros: altura máxima 10,50 metros, altura de fachada 7,50 metros y 2 plantas (PB+1).
- f) Edificabilidad neta: 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- g) Retranqueos a linderos. No se admiten retranqueos laterales. Para los solares colindantes con parcelas de distinta calificación se fija un retranqueo mínimo de 3 metros al fondo de parcela en las plantas alzadas.
- h) Retranqueos a la alineación oficial. No se admiten, salvo que se defina, mediante estudio de detalle o en un proyecto único, un retranqueo común para toda la manzana de 3 metros.

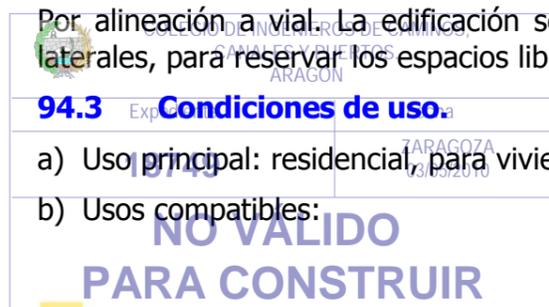
### 94.5 Aparcamientos.

Deberá preverse una plaza de estacionamiento en suelo privado por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

## ART. 95 ZONA R2: RESIDENCIAL DE RENOVACION URBANA.

### 95.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación esta Ordenanza en las manzanas próximas a la Estación del ferrocarril situadas entre las zonas industriales de "Montecicos" y "Maderas Casas", según delimitación del Plano de Ordenación.



**95.2 Tipo de ordenación.**

Por alineación a vial. La edificación será entre medianeras, sin retranqueos frontales o laterales, para reservar los espacios libres de las plantas alzadas en el fondo de parcela.

**95.3 Condiciones de uso.**

a) Uso principal: residencial, para vivienda individual o colectiva.

b) Usos compatibles:

- Uso residencial, en su categoría de uso residencial comunitario.
- Uso hotelero y hostelero.
- Uso comercial, en grados 1º, 2º y 3º. Grados 2º y 3º: en edificios con viviendas, solo en plantas bajas.
- Uso de oficinas.
- Uso industrial. Grados 1º y 2º, solo en planta baja.
- Uso de almacenaje. Grado 1º, solo en planta baja.
- Talleres de reparación. Grado 1º, solo en planta baja.
- Garaje. Grados 1º y 2º, en planta baja y plantas de sótano.
- Uso artesanal.
- Uso de Equipamiento y servicios.

c) Usos prohibidos: los restantes.

**95.4 Condiciones de volumen.**

a) Parcela neta mínima: 150 m<sup>2</sup>, con excepción de las ya existentes.

b) Fachada mínima: 6 m, con excepción de las ya existentes.

c) Fondo edificable máximo: 15 metros en plantas alzadas.

d) Ocupación máxima de parcela neta: 100% en plantas sótano y baja y 75% en plantas alzadas.

e) Altura de la edificación: altura máxima 13,50 metros, altura de fachada 10,50 metros y 3 plantas (PB+2).

f) Edificabilidad neta: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso residencial + 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de otros usos compatibles, salvo en edificaciones existentes.

g) Retranqueos a linderos. No se admiten retranqueos laterales en planta baja.

h) Retranqueos a la alineación oficial. No se admite, salvo que se defina, mediante estudio de detalle o en un proyecto único, un retranqueo común para toda la manzana de 3 metros.

i) Chaflanes. Para la nueva edificación de parcelas en esquina en las que no vengan definidos los chaflanes en los planos de ordenación, se deberán ejecutar chaflanes en todas las plantas y cerramientos de las fincas con las características siguientes:

- Su trazado se obtendrá uniendo los dos puntos situados sobre cada alineación a 5 metros del vértice.

- Sobre el chaflán podrán situarse vuelos y aleros con las dimensiones permitidas para la calle de mayor ancho.
- La superficie de los chaflanes computará a efectos del cálculo de la edificabilidad de la parcela, pero no se tendrá en cuenta para el cálculo de la ocupación.
- No será obligatorio conformar chaflán si el ángulo que forman las alineaciones es superior a 135º o una de las dos calles está reservada al uso peatonal.

**95.5 Aparcamientos.**

Deberá preverse una plaza de estacionamiento en suelo privado por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción, siempre que la calle de acceso sea superior a 5,00 metros de anchura y la parcela sea igual o superior a 70 m<sup>2</sup>.

**ART. 96 ZONA R3: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR.****96.1 Ámbito de aplicación.**

Es de aplicación esta ordenanza a las áreas de suelo urbano calificado como tal situadas en las bandas edificables traseras de la avenida de la Diputación, según delimitación del Plano de Ordenación y como tipología característica en los suelos residenciales delimitados de "Las Eras" y "Doce Hanegas".

**96.2 Tipo de ordenación.**

La ordenación de las edificaciones será por alineación al vial. La edificación podrá ser en bloques aislados, pareados o en hilera (máximo 4 unidades). Se prohíbe la edificación entre medianeras.

**96.3 Condiciones de uso.**

a) Uso principal: residencial, para vivienda individual.

b) Usos compatibles:

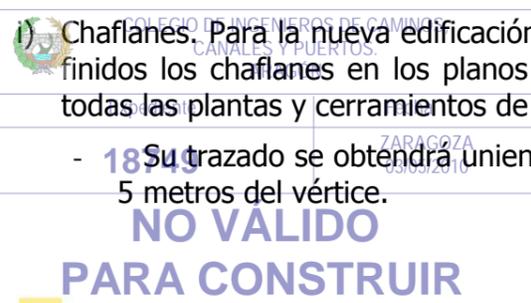
- Uso residencial: en su categoría de uso residencial comunitario.
- Uso comercial, en grados 1º y 2º. Grado 2º: en edificios con viviendas, sólo en plantas bajas.
- Uso de oficinas.
- Uso industrial. Grado 1º, sólo en plantas bajas.
- Uso de almacenaje. Grado 1º, solo en planta baja.
- Garaje. Grado 1º, en planta baja y sótano.
- Uso artesanal.
- Uso de Equipamiento y servicios.

c) Usos prohibidos: los restantes.

**96.4 Condiciones de volumen.**

a) Parcela neta mínima: 250 m<sup>2</sup>

b) Fachada mínima: 6 metros, con excepción de las ya existentes, en la tipología entre medianeras.





- c) Longitud mínima del frente de parcela: 12 metros.
- d) Fondo edificable máximo: 14 metros en tipologías en hilera y 18 metros en tipologías aislada y pareada.
- e) Ocupación máxima de parcela neta: 60% en todas las plantas.
- f) Altura de la edificación: altura máxima 11,00 metros, altura de fachada 7,50 metros y 2 plantas (PB+1).
- g) Edificabilidad neta: 0,8 m2/m2.
- h) Densidad máxima: 1 vivienda cada 200 m2 de parcela neta.
- i) Retranqueos a linderos: 3 metros como mínimo al fondo de parcela en tipología adosada, y a todos los linderos en pareadas y aisladas.
- j) Retranqueos a la alineación oficial: 3 metros como mínimo.

#### 96.5 Aparcamientos.

Deberá preverse una plaza de estacionamiento en suelo privado por cada 100 m2 construidos o fracción de uso residencial, con unas dimensiones mínimas de 5x2,50 metros.

#### ART. 97 ZONA I1: INDUSTRIAL INTENSIVA.

##### 97.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación esta ordenanza en la banda edificada de suelo urbano calificado para uso industrial situada en el frente de la carretera del polígono industrial "Montecicos", y en el frente de los polígonos previstos en el suelo urbanizable de los sectores "Espartal" y "El Arbol".

##### 97.2 Tipo de ordenaciones.

Por alineación a vial. No se admiten retranqueos. La edificación será entre medianeras.

##### 97.3 Condiciones de uso.

- a) Uso principal: industrial en Grado 3º.
- b) Usos compatibles:
  - Uso industrial en Grados 1º y 2º.
  - Uso hotelero y hostelero.
  - Uso comercial.
  - Uso de oficinas.
  - Uso de almacenaje, en Grado 1º y 2º.
  - Talleres de reparación.

Garaje

Uso artesanal.

Uso de Equipamiento y servicios.

- c) Usos prohibidos: los restantes.

##### 97.4 Condiciones de volumen.

- a) Parcela neta mínima: 300 m2.

- b) Fachada mínima: 10 metros.
- c) Ocupación máxima de parcela neta. 100% en parcelas de menos de 5.000 m2 y 80% en parcelas de más de 5.000 m2.
- d) Altura de la edificación: altura máxima 14,00 metros, pero en caso de cuerpos con especiales características, como silos, depósitos, chimeneas o similares, no se fija limitación en altura.
- e) Número de plantas: máximo 2, pero en la Planta Alzada solo se permite un fondo de 10 metros contado a partir de las fachadas que tengan condición de exterior.
- f) Edificabilidad neta: 1,3 m2/m2.
- g) Retranqueos a linderos. En los primeros 5 m, desde la fachada, no se admiten. A partir de 5 m, se admite un retranqueo mínimo de 3 metros
- h) Retranqueos a la alineación oficial. No se admite.
- i) Condiciones estéticas. Todos los paramentos exteriores tendrán la consideración de fachada, prohibiéndose las terminaciones con bloque o ladrillo que no sea caravista.

#### 97.5 Aparcamientos.

Deberá preverse una plaza de estacionamiento en suelo privado cada 200 m2 construidos. Para evitar la afección sobre la vía pública de las posibles operaciones de carga y descarga, se habilitará una zona específica para maniobras en el interior de la parcela.

#### ART. 98 ZONA I2: INDUSTRIAL EXTENSIVA.

##### 98.1 Ámbito de aplicación.

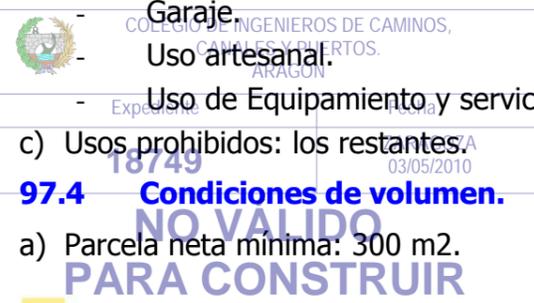
Es el suelo urbano destinado específicamente a uso industrial en tipología libre sobre la parcela. El Plan define como tal los siguientes suelos: Polígono "Montecicos", Polígono "El Arbol", Polígono "El Espartal" y unidad de ejecución U.E.IND-1 "Casas".

##### 98.2 Tipo de ordenaciones.

Edificación retranqueada de la alineación oficial y disposición libre en el interior de la parcela, con retranqueos a linderos.

##### 98.3 Condiciones de uso.

- a) Uso principal: industrial en Grado 3º.
- b) Usos compatibles:
  - Uso industrial en Grados 1º y 2º.
  - Uso comercial.
  - Uso de oficinas.
  - Uso de almacenaje, en Grado 1º y 2º.
  - Talleres de reparación.
  - Garaje.
  - Uso artesanal.
  - Uso de Equipamiento y servicios.





c) Usos prohibidos: los restantes.

#### 98.4 Condiciones de volumen.

- a) Parcela neta mínima: 300 m<sup>2</sup>, a efectos de segregaciones.
- b) Fachada mínima: 10 metros.
- c) Ocupación máxima de parcela neta. 80% en plantas bajas y 20% en planta alzada.
- d) Altura de la edificación: altura máxima 14,00 metros, pero en caso de cuerpos con especiales características, como silos, depósitos, chimeneas o similares, no se fija limitación en altura.
- e) Número de plantas: máximo 2. En la Planta Alzada solo se permite un fondo de 10 metros contado a partir de las fachadas que tengan condición de exterior.
- f) Edificabilidad neta: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- g) Retranqueos a linderos. Mínimo 5 metros a todos los linderos.
- h) Retranqueos a la alineación oficial. Mínimo 5 metros.
- i) Condiciones estéticas. Todos los paramentos exteriores tendrán la consideración de fachada, prohibiéndose las terminaciones con bloque o ladrillo que no sea caravista.

#### 98.5 Aparcamientos.

Deberá preverse una plaza de estacionamiento en suelo privado cada 200 m<sup>2</sup> construidos. Para evitar la afección sobre la vía pública de las posibles operaciones de carga y descarga, se habilitará una zona específica para maniobras en el interior de la parcela.

### ART. 99 ZONA E / RE: EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

#### 99.1 Ámbito de aplicación.

Es el suelo urbano calificado como tal en los planos de ordenación, ya sea de titularidad pública (E) o reservado para su obtención mediante cesión gratuita en su correspondiente unidad de ejecución o sector (RE).

#### 99.2 Condiciones de uso.

Está formado por el conjunto de elementos de usos públicos o colectivos cuyas funciones sean entre otras, las siguientes:

- a) Equipamiento docente: centros docentes públicos o privados en régimen de concesión, y sus anexos deportivos.
- b) Equipamiento sanitario: centros al cuidado de la salud, como hospitales, ambulatorios, consultorios, clínicas, sanatorios, etc.
- c) Equipamientos asistenciales: centros geriátricos, de minusválidos, etc.
- d) Servicios sociales de tipo no permanente como los comedores y locales de beneficencia, las oficinas de orientación y planificación social y familiar, etc.
- e) Equipamiento socio-cultural: centros culturales (museos, locales de asociaciones culturales, salas de teatro y cine, etc.), centros cívicos (locales de entidades y asociaciones, centros religiosos, etc.) y bibliotecas.

f) Equipamiento deportivo: instalaciones destinadas a actividades deportivas, campamentos, centros de ocio y expansión, establecimientos turísticos no residenciales de interés público y social y anejos de servicio.

g) Reservas: Son los terrenos reservados en el planeamiento para la ejecución de equipamientos. Se grafa en los planos de ordenación con las siglas RE.

Además de los usos propios del equipamiento definidos anteriormente, se podrá edificar una vivienda, con una superficie útil máxima de 90 m<sup>2</sup>, por cada 500 m<sup>2</sup> de edificación de equipamiento o, en caso justificado, el número adecuado para un correcto funcionamiento de la instalación.

También podrán destinarse a actividades de restauración en zonas deficitarias o como apoyo de las actividades turísticas y de ocio.

La gestión de los equipamientos será preferentemente pública, pudiendo así mismo ser privada mediante concesión temporal. La Corporación Municipal tendrá opción prioritaria en cuanto a promoción de cualquier tipo de nuevo equipamiento general.

#### 99.3 Tipo de ordenación.

La edificación de las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los distintos equipamientos, al entorno y a las condiciones ambientales, de manera que como regla general la ordenación será la de la manzana o zona en la que se encuentren.

#### 99.4 Condiciones de volumen.

Aparte de las condiciones generales señaladas en el párrafo anterior, la edificación destinada a equipamiento no deberá ajustarse a unas condiciones de volumetría o edificabilidad específicas, pudiendo incumplir parámetros de zona por condiciones estrictamente funcionales o por algún elemento simbólico, en su caso.

### ART. 100 ZONA S: SERVICIOS URBANOS.

#### 100.1 Ámbito de aplicación.

Comprende el conjunto de instalaciones que proporciona la base técnica de la ciudad, tales como las estaciones de transporte, mercados, cementerios, instalaciones de seguridad al servicio de la Administración Pública etc.

Pueden ubicarse en cualquiera de las clases de suelo, Las condiciones de la edificación, uso y gestión, atenderán a las definidas en el artículo anterior para el Sistema General de Equipamientos Comunitarios.

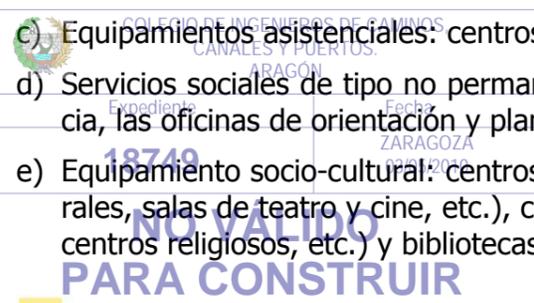
### ART. 101 ZONA V: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

#### 101.1 Ámbito de aplicación.

Es el suelo urbano calificado como tal en los planos de ordenación. Su destino es configurar el sistema general de espacios libres y zonas verdes del municipio.

Podrán autorizarse las siguientes edificaciones:

- a) Las referidas al desarrollo de las funciones de ocio, reposo, esparcimiento y relación.
- b) Las de mantenimiento y conservación de los espacios libres.





- c) Construcciones desmontables como quioscos y tiendas con carácter exclusivamente esporádico y provisional, siempre que no obstaculicen la función del parque o jardín público.
- d) Edificaciones o instalaciones de hasta 100m<sup>2</sup> construidos vinculadas a servicios públicos o infraestructuras básicas en la forma en que éstas se definen en el presente Plan, siempre que no obstaculicen la función del parque o jardín público.
- e) Se permiten las instalaciones de equipamiento deportivo que no tengan volumen.

#### 101.2 Condiciones de volumen.

- a) Las edificaciones referentes a los apartados a) y b) que se ubiquen en los terrenos que conforman el sistema general de los espacios libres, atenderán a los siguientes parámetros:
  - Ocupación máxima: 2%
  - Superficie máxima construida por edificio: 200 m<sup>2</sup>.
  - Altura de fachada: 6 metros
- b) Las edificaciones referentes a los apartados c), d) y e) no se ajustarán a ningún parámetro específico.

#### 101.3 Condiciones de uso.

Se permitirán los usos públicos vinculados a las funciones de ocio, reposo, esparcimiento y relación, propias de un espacio libre de carácter urbano, y los usos de servicios e infraestructuras en las condiciones arriba descritas.

### ART. 102 ZONA SR: SISTEMA DE RIEGOS Y ACEQUIAS.

#### 102.1 Ámbito de aplicación.

Es el suelo urbano calificado como tal en los planos de ordenación. Su destino es configurar la red de acequias, brazales y riegos existente en el municipio a su paso por el suelo urbano, sin constituir parte del sistema general de zonas verdes del municipio.

#### 102.2 Condiciones de volumen.

No podrán autorizarse más edificaciones o construcciones que las necesarias para el mantenimiento o mejora de las servidumbres de acueducto existentes, y las obras de jardinería y pavimentación propias del viario público. Las conducciones existentes podrán sustituirse por otros tipos de canalizaciones abiertas o cerradas, y los trazados existentes podrán soterrarse y realinearse con viales o espacios públicos, de manera que se favorezca el uso público en superficie de los terrenos como espacios libres o viales y se faciliten las labores de mantenimiento de las conducciones.

#### 102.3 Condiciones de uso.

Se permitirán los usos públicos vinculados a funciones de ocio, esparcimiento y relación, aparcamientos, etc., propios de un espacio libre de carácter urbano, y los usos al servicio de la infraestructura. En el caso de que se produzca la extinción de la servidumbre de riego que afecte a alguno de los terrenos así calificados, bien por la eliminación completa de dicha servidumbre o bien por su cambio de trazado, dichos terrenos tendrán la misma consideración de espacios libres de uso público que el sistema local de viales urbanos.

### CAPÍTULO III. AMBITOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

#### ART. 103 DELIMITACION DE SECTORES O UNIDADES DE EJECUCION.

Sólo se ha delimitado un Sector urbano, que incluye los terrenos situados entre las dos zonas industriales consolidadas, y que en la actualidad presenta una estructura parcelaria y una mezcla de usos y de tipologías que lo hacen inadecuado para el desarrollo urbano asistemático para uso residencial.

Su ámbito viene definido por tres viales principales y la carretera, excluyendo el tramo totalmente consolidado de viviendas en la avenida de Figueruelas, y se ha denominado:

- a) Sector 1: Barrio de la Estación, de uso característico R2

Además, para completar y ordenar la silueta urbana y estructurar una red viaria mallada sobre la red ramificada existente, El Plan General establece en suelo urbano no consolidado las siguientes Unidades de Ejecución de uso característico residencial:

- b) U.E.RES-1: "La Forja", de uso característico C.
- c) U.E.RES-2: "Vergeles", de uso característico C y R1.
- d) U.E.RES-3: "Calvarios", de usos característicos C y R1.
- e) U.E.RES-4: "Almendreras", de uso característico C.
- f) U.E.RES-5: "La Ronda", de uso característico C.
- g) U.E.RES-6: "Eras", de uso característico R1.
- h) U.E.RES-7: "Doce Hanegas", de uso característico R1.
- i) U.E.RES-8: de uso característico R1.

Se delimita por último una Unidad de Ejecución de uso característico industrial en la actual ubicación de Maderas Casas cuyo objetivo es completar la urbanización y la definición de las parcelas edificables:

- j) U.E.IND-9: "Casas", de uso característico I2.

#### ART. 104 S.U.N.C.: SECTOR.1 "BARRIO DE LA ESTACION".

##### 104.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación en el Sector Residencial N.º1 (sector 1) "Barrio de la Estación" en suelo urbano no consolidado definido en los Planos de Ordenación.

##### 104.2 Objetivos de la ordenación.

Se pretende la renovación urbana y de usos del ámbito a través de un proceso de reforma y urbanización, y la obtención de nuevos espacios y usos públicos.

Para ello se define un Sector a desarrollar a través de un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) mediante dos unidades de ejecución que se delimitarán cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 5º de este Plan General.



**104.3 Ordenación urbanística vinculante.**

Se incorpora en este Plan General las condiciones generales para la ordenación detallada de este suelo.

- a) Superficie del Sector: 79.767 m<sup>2</sup>. Hojas del plano de ordenación: 4, 5 y 7.
- b) Cesiones de suelo definidas en planos.
  - Zonas Verdes y espacios libres (mínimo): 16%.
  - Sistema Local de Equipamientos (mínimo): 6%.
  - Sistema Local Viario (mínimo): 25%.
  - Sistema General incluido (viario): 2.389 m<sup>2</sup>.
- c) Usos y aprovechamientos.
  - Número máximo de viviendas: 454. Tipología R2: 454 viviendas. 57 viv/Ha.
  - Superficie de parcelas edificables: a definir en Plan Especial. Tipología R2 (máximo): 41.000 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento medio de la Unidad: 1,028 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento objetivo del sector (R2): 82.000 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento subjetivo privado: 73.800 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento subjetivo municipal: 8.200 m<sup>2</sup>.

**104.4 Sistema de ejecución.**

Proyectos de reparcelación por compensación para cada unidad de ejecución y proyecto de urbanización.

**ART. 105 S.U.N.C.: U.E.RES.1 "LA FORJA".****105.1 Ámbito de aplicación.**

Es de aplicación en la Unidad de Ejecución Residencial N.º1 (u.e.RES.1) "La Forja" en suelo urbano no consolidado definida en los Planos de Ordenación.

**105.2 Objetivos de la ordenación.**

Completar la trama urbana del casco antiguo en el frente del río Ebro y dotar de un nuevo acceso directo a la calle Mayor.

**105.3 Ordenación urbanística vinculante.**

La totalidad de los viales y usos residenciales de los edificios, estarán situados por encima de la cota 220. Se incorpora en este Plan General la ordenación detallada de este suelo.

- a) Superficie del Sector: 11.104 m<sup>2</sup>. Hoja del plano de ordenación: 3.
- b) Cesiones de suelo definidas en planos.
  - Zonas Verdes y espacios libres: 0 m<sup>2</sup>.
  - Sistema Local de Equipamientos: 793 m<sup>2</sup>.
  - Sistema Local Viario: 4.234 m<sup>2</sup>.
  - Sistema General incluido (zona verde y equipamiento): 1.495 m<sup>2</sup>.

c) Usos y aprovechamientos.

- Número máximo de viviendas: 60. Tipología C: 60 viviendas. 54 viv/Ha.
- Superficie de parcelas edificables: definida en planos. Tipología C: 4.582 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento medio de la Unidad: 1,032 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento objetivo del sector (C): 11.455 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento subjetivo privado: 10.309 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento subjetivo municipal: 1.146 m<sup>2</sup>.

**105.4 Sistema de ejecución.**

Proyecto de reparcelación por compensación y proyecto de urbanización. Si la reparcelación no fuera posible en el plazo establecido en el Plan de Etapas, podrá sustituirse el sistema por el de cooperación.

Por la condición de excedentaria de esta unidad de ejecución con relación al aprovechamiento medio del sector homogéneo A "Suelo urbano Casco" en el que se encuentra, se le han incluido 1.495m<sup>2</sup> de terrenos destinados al Sistema General de Zonas Verdes, que podrán obtenerse previamente a la compensación mediante su ocupación directa con cargo a la misma unidad de ejecución. Su ejecución correrá a cargo del Ayuntamiento, mediante la redacción de un proyecto de urbanización del parque del meandro.

**ART. 106 S.U.N.C.: U.E.RES.-2 "VERGELES".****106.1 Ámbito de aplicación.**

Es de aplicación en la Unidad de Ejecución Residencial N.º2 (u.e.RES.2) "Vergeles" en suelo urbano no consolidado definida en los Planos de Ordenación.

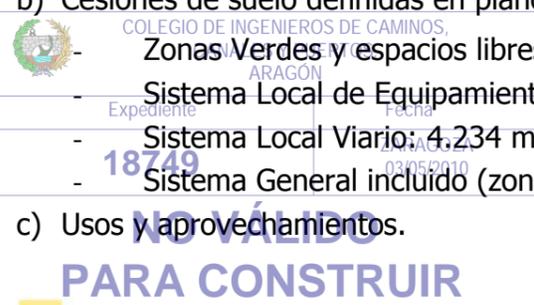
**106.2 Objetivos de la ordenación.**

Completar la trama urbana del casco antiguo en el frente del río Ebro y dotar de un nuevo acceso directo a la calle Mayor.

**106.3 Ordenación urbanística vinculante.**

La totalidad de los viales y usos residenciales de los edificios, estarán situados por encima de la cota 220. Se incorpora en este Plan General la ordenación detallada de este suelo.

- a) Superficie del Sector: 19.554 m<sup>2</sup>. Hoja del plano de ordenación: 3.
- b) Cesiones de suelo definidas en planos.
  - Zonas Verdes y espacios libres: 354 m<sup>2</sup>.
  - Sistema Local de Equipamientos: 0 m<sup>2</sup>.
  - Sistema Local Viario: 8.063 m<sup>2</sup>.
  - Sistema General incluido (zona verde): 3.841 m<sup>2</sup>.
- c) Usos y aprovechamientos.
  - Número máximo de viviendas: 87. Tipología C: 73 viviendas. Tipología R1: 14 viviendas. 44 viv/Ha.
  - Superficie de parcelas edificables: definida en planos. Tipología C: 5.832 m<sup>2</sup>. Tipología R1: 1.464 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento medio de la Unidad: 0,748 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento objetivo del sector (R1): 18.835 m<sup>2</sup>.





- Aprovechamiento subjetivo privado (R1): 16.952 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento subjetivo municipal (R1): 1.883 m<sup>2</sup>.

**106.4 Sistema de ejecución.**

Proyecto de reparcelación por compensación y proyecto de urbanización. Si la reparcelación no fuera posible en el plazo establecido en el Plan de Etapas, podrá sustituirse el sistema por el de cooperación.

Por la condición de excedentaria de esta unidad de ejecución con relación al aprovechamiento medio del sector homogéneo A "Suelo urbano Casco" en el que se encuentra, se le han incluido 3.841m<sup>2</sup> de terrenos destinados al Sistema General de Zonas Verdes, que podrán obtenerse previamente a la compensación mediante su ocupación directa con cargo a la misma unidad de ejecución. Su ejecución correrá a cargo del Ayuntamiento, mediante la redacción de un proyecto de urbanización del del parque del meandro.

**ART. 107 S.U.N.C.: U.E.RES.-3 "CALVARIOS".****107.1 Ámbito de aplicación.**

Es de aplicación en la Unidad de Ejecución Residencial N.º3 (u.e.RES.3) "Calvarios" en suelo urbano no consolidado definida en los Planos de Ordenación.

**107.2 Objetivos de la ordenación.**

Completar la trama urbana del casco antiguo entre la nueva variante y el actual acceso al núcleo urbano.

**107.3 Ordenación urbanística vinculante.**

La totalidad de los viales y usos residenciales de los edificios, estarán situados por encima de la cota 220. Se incorpora en este Plan General la ordenación detallada de este suelo.

- Superficie del Sector: 15.176 m<sup>2</sup>. Hojas del plano de ordenación: 3 y 5.
- Cesiones de suelo definidas en planos.
  - Zonas Verdes y espacios libres: 0 m<sup>2</sup>.
  - Sistema Local de Equipamientos: 0 m<sup>2</sup>.
  - Sistema Local Viario: 4.870 m<sup>2</sup>.
  - Sistema General incluido (variante): 2.107 m<sup>2</sup>.
  - Sistema General adscrito (protección cementerio): 5.461 m<sup>2</sup>.
- Usos y aprovechamientos.
  - Número máximo de viviendas: 100. Tipología C: 89 viviendas. Tipología R1: 11 viviendas. 66 viv/Ha.
  - Superficie de parcelas edificables: definida en planos. Tipología C: 6.982 m<sup>2</sup>.
  - Tipología R1: 1.217 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento medio de la Unidad (sin SG adscrito): 1,422 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento objetivo del sector (R1): 21.585 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento subjetivo privado (R1): 19.427 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento subjetivo municipal (R1): 2.158 m<sup>2</sup>.

**107.4 Sistema de ejecución.**

Proyecto de reparcelación por compensación y proyecto de urbanización. Si la reparcelación no fuera posible en el plazo establecido en el Plan de Etapas, podrá sustituirse el sistema por el de cooperación.

Por la condición de excedentaria de esta unidad de ejecución con relación al aprovechamiento medio del sector homogéneo A "Suelo urbano Casco" en el que se encuentra, se le han incluido 2.107m<sup>2</sup> de terrenos destinados al Sistema General de viario correspondientes a la nueva variante a su paso por la unidad, y se le han adscrito 5.461m<sup>2</sup> de terrenos destinados a dicha variante al otro lado de la avenida de la Diputación. Ambos terrenos podrán obtenerse previamente a la compensación mediante su ocupación directa con cargo a la misma unidad de ejecución. Su ejecución correrá a cargo del Ayuntamiento, mediante la redacción de un proyecto de urbanización único para toda la variante.

**ART. 108 S.U.N.C.: U.E.RES.-4 "ALMENDRERAS".****108.1 Ámbito de aplicación.**

Es de aplicación en la Unidad de Ejecución Residencial N.º4 (u.e.RES.4) "Almendreras" en suelo urbano no consolidado definida en los Planos de Ordenación.

**108.2 Objetivos de la ordenación.**

Completar la trama urbana del casco antiguo en el frente del soto del río Ebro, dotar de un nuevo equipamiento público en la fachada del núcleo urbano y cerrar una ronda perimetral hasta el muro de contención del río.

**108.3 Ordenación urbanística vinculante.**

La totalidad de los viales y usos residenciales de los edificios, estarán situados por encima de la cota 220. Se incorpora en este Plan General la ordenación detallada de este suelo.

- Superficie del Sector: 8.219 m<sup>2</sup>. Hoja del plano de ordenación: 5.
- Cesiones de suelo definidas en planos.
  - Zonas Verdes y espacios libres: 0 m<sup>2</sup>.
  - Sistema Local de Equipamientos: 934 m<sup>2</sup>.
  - Sistema Local Viario: 3.390 m<sup>2</sup>.
  - Sistema General adscrito (variante por el cementerio): 3.486 m<sup>2</sup>.
- Usos y aprovechamientos.
  - Número máximo de viviendas: 51. Tipología C: 51 viviendas. 62 viv/Ha.
  - Superficie de parcelas edificables: definida en planos. Tipología C: 3.895 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento medio de la Unidad: 1,185 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento objetivo del sector (C): 9.738 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento subjetivo privado: 8.764 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento subjetivo municipal: 974 m<sup>2</sup>.



**108.4 Sistema de ejecución.**

Proyecto de reparcelación por compensación y proyecto de urbanización. Si la reparcelación no fuera posible en el plazo establecido en el Plan de Etapas, podrá sustituirse el sistema por el de cooperación.

Por la condición de excedentaria de esta unidad de ejecución con relación al aprovechamiento medio del sector homogéneo A "Suelo urbano Casco" en el que se encuentra, se le han adscrito 3.486m<sup>2</sup> de terrenos destinados al Sistema General Viario, que podrán obtenerse previamente a la compensación mediante su ocupación directa con cargo a la misma unidad de ejecución. Su ejecución correrá a cargo del Ayuntamiento, mediante la redacción de un proyecto de urbanización único para la variante.

**ART. 109 S.U.N.C.: U.E.RES.-5 "LA RONDA".****109.1 Ámbito de aplicación.**

Es de aplicación en la Unidad de Ejecución Residencial N.º5 (u.e.RES.5) "La Ronda" en suelo urbano no consolidado definida en los Planos de Ordenación.

**109.2 Objetivos de la ordenación.**

Completar la trama urbana del casco antiguo en el frente del soto del río Ebro y cerrar una ronda perimetral hasta el muro de contención del río salvando el desnivel existente mediante una pequeña zona verde en talud.

**109.3 Ordenación urbanística vinculante.**

La totalidad de los viales y usos residenciales de los edificios, estarán situados por encima de la cota 220. Se incorpora en este Plan General la ordenación detallada de este suelo.

a) Superficie del Sector: 7.039 m<sup>2</sup>. Hoja del plano de ordenación: 5.

b) Cesiones de suelo definidas en planos.

- Zonas Verdes y espacios libres: 1.096 m<sup>2</sup>.
- Sistema Local de Equipamientos: 0 m<sup>2</sup>.
- Sistema Local Viario: 2.713 m<sup>2</sup>.
- Sistema General adscrito (variante por el cementerio): 2.067 m<sup>2</sup>.

c) Usos y aprovechamientos.

- Número máximo de viviendas: 42. Tipología C: 42 viviendas. 60 viv/Ha.
- Superficie de parcelas edificables: definida en planos. Tipología C: 3.230 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento medio de la Unidad: 1,147 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento objetivo del sector (C): 8.075 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento subjetivo privado: 7.267 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento subjetivo municipal: 808 m<sup>2</sup>.

**109.4 Sistema de ejecución.**

Proyecto de reparcelación por compensación y proyecto de urbanización. Si la reparcelación no fuera posible en el plazo establecido en el Plan de Etapas, podrá sustituirse el sistema por el de cooperación.

Por la condición de excedentaria de esta unidad de ejecución con relación al aprovechamiento medio del sector homogéneo A "Suelo urbano Casco" en el que se encuentra, se le han adscrito 2.067m<sup>2</sup> de terrenos destinados al Sistema General Viario, que podrán obtenerse previamente a la compensación mediante su ocupación directa con cargo a la misma unidad de ejecución. Su ejecución correrá a cargo del Ayuntamiento, mediante la redacción de un proyecto de urbanización único para la variante.

**ART. 110 S.U.N.C.: U.E.RES.-6 "ERAS".****110.1 Ámbito de aplicación.**

Es de aplicación en la Unidad de Ejecución Residencial N.º6 (u.e.RES.6) en suelo urbano no consolidado definida en los Planos de Ordenación.

**110.2 Objetivos de la ordenación.**

Completar la trama urbana del ensanche de la avenida de la Diputación cerrando la manzana y abriendo una calle transversal para facilitar el acceso a los nuevos crecimientos urbanos.

**110.3 Ordenación urbanística vinculante.**

La totalidad de los viales y usos residenciales de los edificios, estarán situados por encima de la cota 220. Se incorpora en este Plan General la ordenación detallada de este suelo.

a) Superficie del Sector: 7.962 m<sup>2</sup>. Hoja del plano de ordenación: 5.

b) Cesiones de suelo definidas en planos.

- Zonas Verdes y espacios libres: 0 m<sup>2</sup>.
- Sistema Local de Equipamientos: 1.808 m<sup>2</sup>.
- Sistema Local Viario: 2.221 m<sup>2</sup>.
- Sistemas Generales: 0 m<sup>2</sup>.

c) Usos y aprovechamientos.

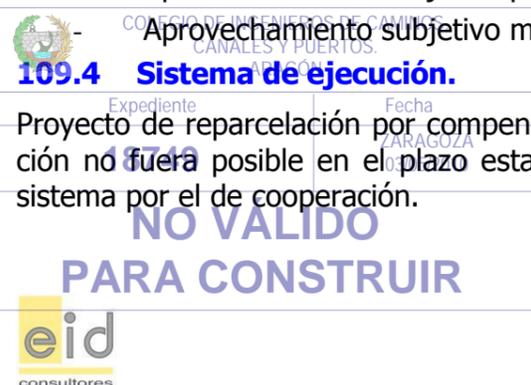
- Número máximo de viviendas: 39. Tipología R1: 39 viviendas. 50 viv/Ha.
- Superficie de parcelas edificables: definida en planos. Tipología R1: 3.933 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento medio de la Unidad: 0,889 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento objetivo del sector: 7.079 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento subjetivo privado: 6.371 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento subjetivo municipal: 708 m<sup>2</sup>.

**110.4 Sistema de ejecución.**

Proyecto de reparcelación por compensación y proyecto de urbanización. Si la reparcelación no fuera posible en el plazo establecido en el Plan de Etapas, podrá sustituirse el sistema por el de cooperación.

**ART. 111 S.U.N.C.: U.E.RES.-7 "DOCE HANEGAS".****111.1 Ámbito de aplicación.**

Es de aplicación en la Unidad de Ejecución Residencial N.º7 (u.e.RES.7) en suelo urbano no consolidado definida en los Planos de Ordenación.





### 111.2 Objetivos de la ordenación.

Completar la trama urbana del ensanche de la avenida de la Diputación cerrando la manzana y abriendo una calle transversal para facilitar el acceso a los nuevos crecimientos urbanos.

### 111.3 Ordenación urbanística vinculante.

La totalidad de los viales y usos residenciales de los edificios, estarán situados por encima de la cota 220. Se incorpora en este Plan General la ordenación detallada de este suelo.

a) Superficie del Sector: 6.682 m<sup>2</sup>. Hoja del plano de ordenación: 5.

b) Cesiones de suelo: definidas en planos.

- Zonas Verdes y espacios libres: 0 m<sup>2</sup>.
- Sistema Local de Equipamientos: 0 m<sup>2</sup>.
- Sistema Local Viario: 3.213 m<sup>2</sup>.
- Sistemas Generales: 0 m<sup>2</sup>.

c) Usos y aprovechamientos.

- Número máximo de viviendas: 34. Tipología R1: 34 viviendas. 50 viv/Ha.
- Superficie de parcelas edificables: definida en planos. Tipología R1: 3.469 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento medio de la Unidad: 0,907 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento objetivo del sector: 6.244 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento subjetivo privado: 5.620 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento subjetivo municipal: 624 m<sup>2</sup>.

### 111.4 Sistema de ejecución.

Proyecto de reparcelación por compensación y proyecto de urbanización. Si la reparcelación no fuera posible en el plazo establecido en el Plan de Etapas, podrá sustituirse el sistema por el de cooperación.

### ART. 112 S.U.N.C.: U.E.RES.-8.

#### 112.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación en la Unidad de Ejecución Residencial N.º8 (u.e.RES.8) en suelo urbano no consolidado definida en los Planos de Ordenación.

#### 112.2 Objetivos de la ordenación.

Completar la trama urbana del ensanche de la avenida de la Diputación cerrando la manzana abriendo una calle transversal para facilitar el acceso a los nuevos crecimientos urbanos e incluyendo una banda de parque urbano en continuidad con la banda de equipamientos municipales.

#### 112.3 Ordenación urbanística vinculante.

La totalidad de los viales y usos residenciales de los edificios, estarán situados por encima de la cota 220. Se incorpora en este Plan General la ordenación detallada de este suelo.

a) Superficie del Sector: 6.971 m<sup>2</sup>. Hoja del plano de ordenación: 5.

b) Cesiones de suelo: definidas en planos.

- Zonas Verdes y espacios libres: 2.051 m<sup>2</sup>.
- Sistema Local de Equipamientos: 0 m<sup>2</sup>.
- Sistema Local Viario: 1.874 m<sup>2</sup>.
- Sistemas Generales: 0 m<sup>2</sup>.

c) Usos y aprovechamientos.

- Número máximo de viviendas: 30. Tipología R1: 30 viviendas. 43 viv/Ha.
- Superficie de parcelas edificables: definida en planos. Tipología R1: 3.046 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento medio de la Unidad: 0,787 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento objetivo del sector: 5.483 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento subjetivo privado: 4.935 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento subjetivo municipal: 548 m<sup>2</sup>.

### 112.4 Sistema de ejecución.

Proyecto de reparcelación por compensación y proyecto de urbanización. Si la reparcelación no fuera posible en el plazo establecido en el Plan de Etapas, podrá sustituirse el sistema por el de cooperación.

### ART. 113 S.U.N.C.: U.E.IND.-9 "CASAS".

#### 113.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación en la Unidad de Ejecución Industrial N.º9 (u.e.IND.9) "Casas" en suelo urbano no consolidado definida en los Planos de Ordenación.

#### 113.2 Objetivos de la ordenación.

Completar la urbanización de la zona, incorporar los viales a la malla urbana y realinear los volúmenes edificables para regularizar las anchuras de calles y los estacionamientos públicos.

#### 113.3 Ordenación urbanística vinculante.

La totalidad de los viales y usos residenciales de los edificios, estarán situados por encima de la cota 220. Se incorpora en este Plan General la ordenación detallada de este suelo.

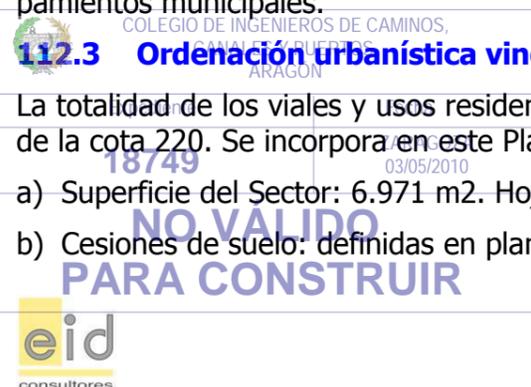
a) Superficie del Sector: 33.083 m<sup>2</sup>. Hoja del plano de ordenación: 5 y 7.

b) Cesiones de suelo: definidas en planos.

- Zonas Verdes y espacios libres: 0 m<sup>2</sup>.
- Sistema Local de Equipamientos: 0 m<sup>2</sup>.
- Sistema Local Viario: 12.061 m<sup>2</sup>.
- Sistemas Generales: 0 m<sup>2</sup>.

c) Usos y aprovechamientos.

- Superficie de parcelas edificables: definida en planos. Tipología I2: 21.022 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento medio de la Unidad: 0,477 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento objetivo del sector (I2): 21.022 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento subjetivo privado (I2): 18.920 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento subjetivo municipal (I2): 2.102 m<sup>2</sup>.





**113.4 Sistema de ejecución.**

Proyecto de reparcelación por compensación y proyecto de urbanización. Si la reparcelación no fuera posible en el plazo establecido en el Plan de Etapas, podrá sustituirse el sistema por el de cooperación.

**CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.**

**ART. 114 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO.**

La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución delimitadas, salvo en los supuestos de obras aisladas y de remodelación en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

Las unidades de ejecución se han delimitado de forma que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado será del 90% del aprovechamiento medio resultante.

La elección del sistema de actuación se realizará de acuerdo con lo expuesto en el presente P.G.O.U. para cada Unidad de Ejecución. A estos efectos, el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, quedará directamente afectado al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de que se trate.

Los sistemas de actuación previstos en el presente documento son preceptivos.

Los costes de la urbanización serán sufragados por los propietarios directamente beneficiados por la misma y su contribución al coste se realizará proporcionalmente a sus aprovechamientos resultantes, de acuerdo a lo establecido en las bases de actuación de sus correspondientes entidades urbanísticas.

**ART. 115 RESERVAS DE TERRENOS PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.**

La Ley 24/03 de 26/12/03, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida de Aragón, en municipios de menos de 5.000 habitantes no establece obligación de reserva en la ejecución de suelos urbanos no consolidados o urbanizables de uso característico residencial.

El municipio podrá no obstante destinar total o parcialmente a este fin los suelos que obtenga por la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo de las unidades de ejecución en suelo urbano y de los sectores urbanizables delimitados en el Plan.

En suelo urbanizable no delimitado residencial el Ayuntamiento podrá establecer reservas junto con la fijación del resto de parámetros urbanísticos mediante Convenios de Planeamiento.

<p>LEY DE ORDENACIÓN URBANA DE CABAÑAS DE EBRO CANALES Y PUERTOS. ARAGÓN</p>	
Expediente	Fecha
18749	ZARAGOZA 03/05/2010
<p><b>NO VÁLIDO PARA CONSTRUIR</b></p>	





## TÍTULO SÉPTIMO: SUELO URBANIZABLE.

### CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

#### **ART. 116 DELIMITACIÓN.**

Tienen la consideración de suelo urbanizable los terrenos que, no habiendo sido clasificados como suelo urbano, carezcan de las condiciones necesarias para su protección en alguna de las categorías del suelo no urbanizable y que sean clasificados como tales en este Plan para prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones que se definen más adelante.

#### **ART. 117 CATEGORÍAS.**

Este Plan General distingue entre suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

- Tiene la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritarios previstos por este Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional.
- Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

#### **ART. 118 SECTORES.**

Son ámbitos territoriales en los que se divide el suelo urbano no consolidado o urbanizable, que constituyen el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan Especial de Reforma Interior.

Se definen los siguientes Sectores en Suelo Urbano No Consolidado:

- Sector 1 residencial: Barrio de la Estación. Su regulación y características se definieron en el título anterior (artº 105).

Se definen los siguientes Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado:

- Sector 2 residencial: Eras.
- Sector 3 residencial: Doce Hanegas.
- Sector 4 industrial: Espartal.
- Sector 5 industrial: El Árbol.

#### **ART. 119 DIRECTRICES URBANÍSTICAS GENERALES EN AREAS INUNDABLES.**

A la hora del desarrollo de las zonas urbanizables, se respetarán las siguientes directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce:

- Las inundaciones en las áreas urbanas tendrán el carácter de excepcionales lo que en términos de la Directriz Básica de Protección Civil de 9 de Diciembre de 1994, equivale a decir que sólo se podrán producir con avenidas superiores a la de 100 años de período de retorno.
- Es preceptivo que en esas zonas no haya riesgos de pérdidas de vidas humanas incluso con la avenida máxima, que la Ley de Aguas identifica con la de 500 años. Es decir,

no es grave que las crecidas con período de retorno entre 100 y 500 años produzcan inundaciones en suelo urbano siempre que no supongan pérdidas de vidas humanas.

- En la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, las limitaciones al uso del suelo que deban establecerse, irán encaminadas a evitar daños importantes. En este sentido la zona de policía (en algunos casos extensible a una anchura superior a los 100m establecidos) pueda verse afectada directamente como zona inundable, debiendo cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, por lo que en los casos en que preceda se respetarán las siguientes condiciones particulares:
  - Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el RDPH destinada al paso del personal de vigilancia y pescadores, entre otras.
  - Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que puede producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) con la de 500 años.
- Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deberán situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadas hasta el nivel de dicha avenida.

Se aplicará el Plan de Riesgos de Inundación aprobado por el Ayuntamiento de Cabañas de Ebro e informado favorablemente por el Servicio de Protección Civil del Gobierno de Aragón.

### CAPÍTULO II. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

#### **ART. 120 SECTOR 2. SUZ DR: ERAS.**

##### **120.1 Ámbito de aplicación.**

Es de aplicación en el Sector denominado "SUZ DR ERAS" según se define en los Planos de Ordenación.

##### **120.2 Objetivos de la ordenación.**

Se pretende ordenar una nueva zona residencial de baja densidad atravesada por un nuevo vial general de conexión entre el casco antiguo y la zona industrial "Montecicos". Este sistema general conectará los principales equipamientos urbanos (piscina y campo de fútbol, futuro paseo fluvial y embarcadero) formando un eje de espacios públicos de ocio y recreo.

##### **120.3 Ordenación urbanística vinculante.**

Se incorporan en este Plan General las condiciones generales para la ordenación detallada de este suelo en un Plan Parcial. La totalidad de los viales y usos residenciales de los edificios, estarán situados por encima de la cota 220.

- Superficie del Sector: 65.953 m<sup>2</sup>. Hojas del plano de ordenación: (2), 3, 4 y 5
- Cesiones de suelo: definidas en planos.





- Zonas Verdes y espacios libres (mínimo): 16%.
  - Sistema Local de Equipamientos (mínimo): 10%.
  - Sistema General incluido (viario): 4.580 m2.
- c) Usos y aprovechamientos. La ordenación de las edificaciones se regulará por las condiciones de la tipología R3, de viviendas unifamiliares en edificación abierta, en bloque aislado, pareado o en hilera (máximo 4 unidades). Se prohíbe la edificación entre medianeras.
- Aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable delimitado: 0,400 m2/m2.
  - Coeficiente de ponderación del Sector: 0,98
  - Aprovechamiento medio objetivo del Sector: 0,408 m2/m2.
  - Número máximo de viviendas: 140. Tipología R3: 140 viviendas. 21 viv./Ha.
  - Superficie de parcelas edificables: a definir en Plan Parcial.
  - Tipología R3 residencial unifamiliar (máximo): 28.030 m2.
  - Aprovechamiento objetivo del sector: 26.908,82 m2.
  - Aprovechamiento del sector en tipología R3 (Cu=1,20): 22.424 m2.
  - Aprovechamiento subjetivo privado (R3): 20.182 m2.
  - Aprovechamiento subjetivo municipal (R3): 2.242 m2.

#### 120.4 Sistema de ejecución.

Proyecto de reparcelación por compensación para cada unidad de ejecución y proyecto de urbanización. Si la reparcelación no fuera posible en el plazo establecido en el Plan de Etapas, podrá sustituirse el sistema por el de cooperación.

#### 120.5 Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización.

Las condiciones de urbanización vienen determinadas por las normas generales recogidas en este documento, y por las correspondientes normas de zona. Su desarrollo estará condicionado a la ejecución previa o simultánea de la urbanización de la unidad de ejecución U.E.RES6 de suelo urbano y del tramo de sistema general de la variante que linda con el sector. En el caso de que se pretenda emplazar los aprovechamientos lucrativos más cerca del cauce del río Ebro que lo previsto en la ordenación propuesta por el Plan General, la propuesta de Plan Parcial se acompañará con el correspondiente estudio de riesgos por inundabilidad.

El sistema general incluido podrá obtenerse mediante la reparcelación de los terrenos del sector o bien anticiparse mediante ocupación directa del suelo necesario con cargo a dicha reparcelación.

### ART. 121 SECTOR 3. SUZ DR: DOCE HANEGAS.

#### 121.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación en el Sector denominado "SUZ DR DOCE HANEGAS" según se define en los Planos de Ordenación.

Expediente	Fecha
18749	ZARAGOZA 03/05/2010

**NO VÁLIDO  
PARA CONSTRUIR**

#### 121.2 Objetivos de la ordenación.

Se pretende ordenar una nueva zona residencial de baja densidad que conecte las áreas industriales y el barrio de la estación con el acceso con la nueva variante del cementerio dando una nueva fachada urbana al acceso existente.

#### 121.3 Ordenación urbanística vinculante.

Se incorporan en este Plan General las condiciones generales para la ordenación detallada de este suelo en un Plan Parcial. La totalidad de los viales y usos residenciales de los edificios, estarán situados por encima de la cota 220.

a) Superficie del Sector: 78.874 m2. Hojas del plano de ordenación: 5.

b) Cesiones de suelo definidas en planos.

- Zonas Verdes y espacios libres (mínimo): 18%.
- Sistema Local de Equipamientos (mínimo): 4%.
- Sistema General adscrito (viario): 9.783 m2.

c) Usos y aprovechamientos. La ordenación de las edificaciones se regulará por las condiciones de la tipología R3, de viviendas unifamiliares en edificación abierta, en bloque aislado, pareado o en hilera (máximo 4 unidades). Se prohíbe la edificación entre medianeras.

- Aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable delimitado: 0,400 m2/m2.
- Coeficiente de ponderación del Sector: 1.
- Aprovechamiento medio objetivo del Sector (sin SG): 0,450 m2/m2.
- Número máximo de viviendas: 184. Tipología R3: 184 viviendas: 23 viv./Ha.
- Superficie de parcelas edificables: a definir en Plan Parcial.
- Tipología R3 residencial unifamiliar (máximo): 36.972 m2.
- Aprovechamiento objetivo del sector (R1): 35.493,30 m2.
- Aprovechamiento del sector en tipología R3 (Cu=1,20): 29.578 m2.
- Aprovechamiento subjetivo privado R3: 26.622 m2.
- Aprovechamiento subjetivo municipal R3: 2.956 m2.

#### 121.4 Sistema de ejecución.

Proyecto de reparcelación por compensación para cada unidad de ejecución y proyecto de urbanización. Si la reparcelación no fuera posible en el plazo establecido en el Plan de Etapas, podrá sustituirse el sistema por el de cooperación.

#### 121.5 Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización.

Las condiciones de urbanización vienen determinadas por las normas generales recogidas en este documento, y por las correspondientes normas de zona. Su desarrollo estará condicionado a la ejecución previa o simultánea de la urbanización de las unidades de ejecución u.e.RES.7 y u.e.RES.8 de suelo urbano.

El sistema general viario adscrito podrá obtenerse mediante la reparcelación de los terrenos del sector o bien anticiparse mediante ocupación directa del suelo necesario con cargo a dicha reparcelación, si fuera conveniente su ejecución previa para el desarrollo de otros sectores o unidades.

**ART. 122 SECTOR 4. SUZ DI: ESPARTAL.****122.1 Ámbito de aplicación.**

Es de aplicación en el Sector 4 denominado "SUZ DI ESPARTAL" según se define en los Planos de Ordenación.

**122.2 Objetivos de la ordenación.**

Se pretende ordenar una nueva zona industrial entre la unidad de ejecución U.E.IND.9 "Casas" y el límite del término municipal.

**122.3 Ordenación urbanística vinculante.**

Se incorporan en este Plan General las condiciones generales para la ordenación detallada de este suelo en un Plan Parcial. La totalidad de los viales y usos residenciales de los edificios, estarán situados por encima de la cota 220.

- a) Superficie del Sector: 43.962 m<sup>2</sup>. Hojas del plano de ordenación: 7.
- b) Cesiones de suelo definidas en planos.
  - Zonas Verdes y espacios libres (mínimo): 13%.
  - Sistema Local de Equipamientos (mínimo): 6%.
  - Sistemas Generales: 0 m<sup>2</sup>.
- c) Usos y aprovechamientos. La ordenación de las edificaciones se regulará por las condiciones de las tipologías I1, para la fachada a la carretera e I2 para la zona interior del sector.
  - Aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable delimitado: 0,400 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Coeficiente de ponderación del Sector: 0,98.
  - Aprovechamiento medio objetivo del Sector: 0,408 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Superficie de parcelas edificables: a definir en Plan Parcial.
  - Aprovechamiento objetivo del sector (R1): 17.936,50 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento del sector en tipologías I1 e I2 (Cu=0,75): 23.915 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento subjetivo privado: 21.523 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento subjetivo municipal: 2.392 m<sup>2</sup>.

**122.4 Sistema de ejecución.**

Proyecto de reparcelación por compensación y proyecto de urbanización. Si la reparcelación no fuera posible en el plazo establecido en el Plan de Etapas, podrá sustituirse el sistema por el de cooperación.

**122.5 Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización.**

Las condiciones de urbanización vienen determinadas por las normas generales recogidas en este documento, y por las correspondientes normas de zonas. Su desarrollo estará condicionado a la ejecución previa o simultánea de la urbanización de la unidad de ejecución U.E.IND.9 de suelo urbano.

18749	ZARAGOZA 03/05/2010
<b>NO VÁLIDO PARA CONSTRUIR</b>	

**ART. 123 SECTOR 5. SUZ DI: EL ARBOL.****123.1 Ámbito de aplicación.**

Es de aplicación en el Sector 5 denominado "SUZ DI EL ARBOL" según se define en los Planos de Ordenación.

**123.2 Objetivos de la ordenación.**

Se pretende ordenar una nueva zona industrial en prolongación del polígono industrial "Montecicos" a lo largo de la fachada de la carretera.

**123.3 Ordenación urbanística vinculante.**

Se incorporan en este Plan General las condiciones generales para la ordenación detallada de este suelo en un Plan Parcial. La totalidad de los viales y usos residenciales de los edificios, estarán situados por encima de la cota 220.

- a) Superficie del Sector: 170.424 m<sup>2</sup>. Hojas del plano de ordenación: 1, 2 y 4.
- b) Cesiones de suelo definidas en planos.
  - Zonas Verdes y espacios libres (mínimo): 13%.
  - Sistema Local de Equipamientos (mínimo): 6%.
  - Sistemas Generales incluido: 0 m<sup>2</sup>.
- c) Usos y aprovechamientos. La ordenación de las edificaciones se regulará por las condiciones de las tipologías I1, para la fachada a la carretera e I2 para la zona interior del sector.
  - Aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable delimitado: 0,400 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Coeficiente de ponderación del Sector: 0,93.
  - Aprovechamiento medio objetivo del Sector: 0,430 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Superficie de parcelas edificables: a definir en Plan Parcial.
  - Aprovechamiento objetivo del sector (R1): 73.282,32 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento del sector en tipologías I1 e I2 (Cu=0,75): 97.710 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento subjetivo privado: 87.939 m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento subjetivo municipal: 9.771 m<sup>2</sup>.

**123.4 Sistema de ejecución.**

Se propone el sistema de cooperación.

**123.5 Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización.**

Las condiciones de urbanización vienen determinadas por las normas generales recogidas en este documento, y por las correspondientes normas de zonas.

**CAPÍTULO III. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.****ART. 124 DEFINICION DE ÁREAS.**

En Suelo Urbanizable No Delimitado se define una única área residencial junto al Sector 3 "Eras" sobre los terrenos de una antigua granja en desuso, y un área industrial para posibles ampliaciones del uso industrial existente junto a las vías del ferrocarril:



- a) SUZ ND RESIDENCIAL  
b) SUZ ND INDUSTRIAL

Se desarrollarán en todo caso mediante Convenios Urbanísticos con el Ayuntamiento.

### ART. 125 AREA RESIDENCIAL: S.U.Z. ND.R.

#### 125.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación en el Área definida en planos, junto al Sector 3 "Eras".

#### 125.2 Superficie del Área:

24.270 m<sup>2</sup>.

#### 125.3 Criterios de delimitación de Sectores:

Por su pequeña extensión se delimitará un único Sector que incluya toda la superficie clasificada, previa aprobación de un documento de análisis y esquema global de ordenación del Área, que acredite la racionalidad urbanística de la solución planteada y su adecuada integración en el entorno urbano. Su desarrollo vendrá condicionado a la urbanización previa o simultánea del Sector 3 colindante, a través de la cual se resolverán las conexiones a las infraestructuras generales del municipio.

El aprovechamiento subjetivo susceptible de apropiación privada que se defina en el convenio urbanístico para el sector o sectores que se delimiten no podrá superar el equivalente al 90% del aprovechamiento medio objetivo de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que es el fijado por el Plan para el suelo urbanizable delimitado. La edificabilidad bruta máxima del Sector no será superior a 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La densidad de viviendas máxima del Sector no será superior a 25 viviendas por hectárea.

#### 125.4 Características técnicas.

Su conexión con las infraestructuras generales del municipio debe realizarse a través del sector 3 y de la unidad de ejecución RES 2 "vergeles" colindantes. La totalidad de los viales y usos residenciales de los edificios, estarán situados por encima de la cota 220.

#### 125.5 Condiciones de uso.

La ordenación de las edificaciones se regulará por las condiciones de la tipología R3, de viviendas unifamiliares en edificación abierta, en bloque aislado, pareado o en hilera (máximo 4 unidades). Se prohíbe la edificación entre medianeras.

#### 125.6 Dotaciones, Servicios y Equipamientos.

Se ajustarán como mínimo a los módulos del Reglamento.

#### 125.7 Conservación y mantenimiento.

El Convenio establecerá específicamente si la conservación y mantenimiento de la urbanización y prestación de servicios se realiza mediante una Entidad de Conservación o mediante cesión total o parcial de la urbanización y los servicios al Ayuntamiento.

Expediente	Fecha
18749	ZARAGOZA 03/05/2010

**NO VÁLIDO  
PARA CONSTRUIR**

### ART. 126 POLÍGONO INDUSTRIAL: S.U.Z. ND.I

#### 126.1 Ámbito de aplicación.

Es de aplicación en el Área definida en planos, junto al polígono industrial Fertiberia y colindante con el término municipal de Figueruelas.

#### 126.2 Superficie del Área:

109.970 m<sup>2</sup>.

#### 126.3 Criterios de delimitación de Sectores:

Se delimitarán Sectores de superficie no inferior a 50.000 m<sup>2</sup>, previa aprobación de un documento de análisis y esquema global de ordenación de toda el Área, que acredite la racionalidad urbanística de la solución planteada. La delimitación de cualquier sector quedará condicionada a la previsión y compromiso de ejecución de un nuevo acceso rodado en doble dirección desde la glorieta situada entre los polígonos industriales Montecicos y El Arbol por encima de la carretera y el ferrocarril hasta incorporarse en la estructura viaria del nuevo polígono o instalación industrial.

El aprovechamiento subjetivo susceptible de apropiación privada que se defina en el convenio urbanístico para el sector o sectores que se delimiten no podrá superar el equivalente al 90% del aprovechamiento medio objetivo de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que es el fijado por el Plan para el suelo urbanizable delimitado. La edificabilidad bruta máxima de cada Sector no será superior a 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 126.4 Características técnicas.

Su conexión con las infraestructuras generales del municipio debe realizarse a través del nuevo acceso desde las zonas industriales.

#### 126.5 Condiciones de uso.

- a) Uso principal. Uso industrial en Grado 1º, 2º y 3º.  
b) Usos compatibles:
- Uso de oficinas.
  - Uso de almacenaje, hasta Grado 3º.
  - Uso comercial hasta Grado 5º.
- c) Usos prohibidos: los restantes.

#### 126.6 Dotaciones, Servicios y Equipamientos.

Se ajustarán a los módulos del Reglamento.

#### 126.7 Conservación y mantenimiento.

El Convenio establecerá específicamente si la conservación y mantenimiento de la urbanización y prestación de servicios se realiza mediante una Entidad de Conservación o mediante cesión total o parcial de la urbanización y los servicios al Ayuntamiento.



#### **CAPITULO IV. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

##### **ART. 127 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.**

Los sectores de suelo urbanizable de uso residencial e industrial definidos en el Plan General se desarrollarán a través de Planes Parciales, que podrán ser de iniciativa particular a ejecutar en una o varias unidades de ejecución por compensación, o de iniciativa pública para ejecutarse por cooperación, en el caso de que no sea previsible su desarrollo por iniciativa privada en el plazo previsto por el Plan General para la obtención de las cesiones y sistemas generales adscritos a los sectores urbanizables.

Se podrán delimitar Unidades de Ejecución de al menos 20.000 m<sup>2</sup> de superficie atendiendo a los criterios de equidistribución que establece la legislación.

##### **ART. 128 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.**

El Área industrial definida se transformará delimitando uno o varios Sectores, con los criterios antes definidos, previa firma de convenio urbanístico con el Ayuntamiento y desarrollándolos mediante Planes Parciales, que podrán ordenar uno varios sectores simultáneamente.

##### **ART. 129 DESARROLLO EQUITATIVO POR SECTORES.**

El desarrollo independiente de los Sectores podría dar lugar a desigualdades entre los propietarios de una misma Área, en virtud de las condiciones de su correspondiente convenio urbanístico.

Para evitar esa posible desigualdad, se establece como aprovechamiento máximo de apropiación privada previsto para cualquier Sector, homogeneizado para el uso característico, el 90% del Aprovechamiento Medio previsto en el Plan General para el Suelo Urbanizable Delimitado.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ARAGÓN	
Expediente	Fecha
<b>18749</b>	ZARAGOZA 03/05/2010
<b>NO VÁLIDO PARA CONSTRUIR</b>	



## TÍTULO OCTAVO. SUELO NO URBANIZABLE.

### CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

#### ART. 130 DEFINICIÓN.

Constituyen el suelo no urbanizable aquellas zonas del término municipal que, en aplicación de los criterios legales actualmente vigentes, este Plan General considera necesario preservar de la urbanización debido a concurrir en ellos alguna de las siguientes circunstancias:

- Estar sometidos a algún tipo de protección por planes o directrices jerárquicamente superiores, por la legislación sectorial competente, o por estar sujetos a limitaciones, o servidumbres para la protección del dominio público.
- En razón de sus valores agrícolas, forestales, o ganaderos, o de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, o a la existencia de riquezas naturales y arqueológicas.
- Presentar graves y justificados riesgos para personas y bienes que desaconsejan su destino a un aprovechamiento urbanístico.

#### ART. 131 ZONAS QUE COMPRENDE EL SUELO NO URBANIZABLE.

El Plan General delimita y ordena los suelos no urbanizables en dos categorías:

- Suelo No Urbanizable Especial.
- Suelo No Urbanizable Genérico.

##### 131.1 Suelo No Urbanizable Especial.

Constituye el Suelo No Urbanizable Especial los terrenos que el presente Plan General incluye en esta categoría:

- Por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) o la legislación sectorial.
- En función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- En razón de su excepcional valor agrícola, forestal, paisajístico, ecológico, arqueológico o para la conservación del patrimonio natural y cultural.
- En razón a graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica, o cualquier otro riesgo natural que desaconsejan su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

En función de las características anteriores, aptitudes y destino principal del territorio clasificado como Suelo No Urbanizable Especial en el municipio de Cabañas de Ebro, se han dividido las zonas de acuerdo a los siguientes criterios de ordenación:

- Medio natural.
  - Lugares de interés comunitario.

**NO VÁLIDO PARA CONSTRUIR**

- Patrimonio cultural.
  - Edificios y bienes inmuebles de interés.
  - Patrimonio arqueológico.

- Protecciones de infraestructuras.
  - Carreteras.
  - Caminos.
  - Vías pecuarias.
  - Abastecimiento.
  - Saneamiento y depuración.
  - Vertedero de residuos sólidos.
  - Gasoducto.
  - Líneas eléctricas de alta tensión.
  - Telefonía.
  - Depuradora.
  - Helipuerto.
  - Vertedero.

- Sistemas productivos primarios.
  - Protección de regadío.
  - Superficies agrícolas próximas al entorno urbano y a sus accesos por carretera.

##### 131.2 Suelo No Urbanizable Genérico.

Se integran en esta categoría los terrenos que son acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, y no han sido incluidos en la categoría especial a que alude el punto anterior.

#### ART. 132 RÉGIMEN DEL SUELO.

Los propietarios de esta clase de suelo tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de acuerdo con su naturaleza, destinándolos de manera primordial a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la explotación racional de los recursos naturales dentro de los límites señalados en cada caso por las leyes y este Plan General.

#### ART. 133 PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.

En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a la formación de núcleos de población según se define en estas Normas.

Tampoco podrán efectuarse divisiones, segregaciones o divisiones de parcelas urbanísticas ni en contra de la legislación agraria o de las determinaciones normativas de este Plan General, o de figuras de planeamiento jerárquicamente superiores salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

**ART. 134 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE.**

La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras deberá ser objeto de autorización específica, prohibiéndose expresamente en el suelo no urbanizable especial de protección del medio natural y del patrimonio cultural, así como en el sistema hidrológico.

No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos toponímicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenderse, no obstante, a las características del medio en que se sitúen, y entre otros al Manual de Señalización Turística de Aragón (Orden de 11 de marzo de 2002; BOA de 3 de abril).

Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje, y de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal competente.

**ART. 135 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL RECURSO AGUA.**

Con independencia de la clasificación específica que les asigna el Plan General entre los suelos no urbanizables especiales, 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.

A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, riberas y márgenes fluviales, se definen los siguientes conceptos:

- Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.
- Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.
- Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de 5 metros de anchura de servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de 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.

La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como los Reglamentos que lo desarrollan y la normativa que lo complementa o sustituya.

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 petionario 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.

Así pues, y en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y en el Reglamento del D.P.H. en su Art.78.1 se deberá tener presente que:

- Las obras que queden ubicadas sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al Organismo de Cuenca, tal como queda definido en el art. 24 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de la ejecución este Plan que se ubiquen en la zona de policía (100 metros de anchura a ambos lados de un cauce público) deberán contar con la preceptiva autorización del Organismo de la Cuenca.
- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de la Cuenca.
- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

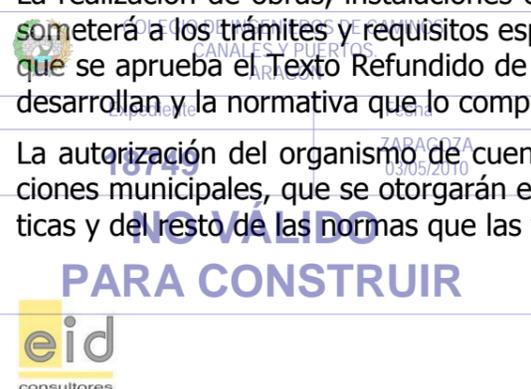
Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 metros en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

**ART. 136 NORMAS GENERALES SOBRE ZONAS INUNDABLES.**

De acuerdo con las "Recomendaciones sobre criterios para la autorización de actuaciones en zona de policía", emitidas en el año 1999 por la Dirección General de Obras Hidráulicas y Calidad de Aguas del Ministerio de Medio Ambiente, las limitaciones en los usos dentro de los límites de una vía de intenso desagüe (definida a partir de la avenida de periodo de retorno de 100 años) deben ir dirigidas a la protección del régimen de las corrientes, en tanto que la correspondiente a la franja entre esta vía y la zona inundable (fijada por la avenida de 500 años) se deben encaminar a evitar daños importantes.

Es decir, son usos recomendables dentro de los límites de una vía de intenso desagüe:

- Uso agrícola, como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, selvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
- Uso industrial-comercial, como áreas de almacenaje temporal, zonas de aparcamiento, etc.





- c) Usos residenciales, como césped, jardines, zona de juego, etc.
- d) Usos recreativos públicos y privados, como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, circuitos de excursionismo de equitación, cotos de caza, etc.

En tanto que la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, se recomiendan las siguientes limitaciones:

- a) Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiere, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.
- b) Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 metros salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadas hasta el nivel de dicha avenida.

#### ART. 137 **NORMATIVA APLICABLE A LAS EXPLOTACIONES GANADERAS.**

Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí serán de 300 metros, y de 2.000 metros con respecto a núcleos de población además de las establecidas por las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, aprobadas mediante decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, las que prescribe el Real Decreto 324/200, de 3 de Marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas o norma que las sustituya. 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.

Se satisfarán, igualmente, las condiciones establecidas en la directriz en orden a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de eliminación de cadáveres, vallado de las explotaciones, accesos, etc.

En atención al emplazamiento de la actividad, la dirección de los vientos dominantes y para la reducción del impacto paisajístico, se podrá imponer por los servicios técnicos municipales la obligación de disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo el perímetro de la instalación.

El vallado vegetal deberá mantenerse vivo, replantando anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer al menos hasta 3 metros de altura, propiciando que se genere el efecto de apantallamiento que impida la vista desde el exterior y aislando la actividad ganadera de su entorno.

Con carácter general, se prohíben las explotaciones de ganado porcino y bovino en todo el municipio salvo en el suelo clasificado como SNU G de uso principal ganadero grafiado en los planos de Ordenación que se sitúa entre las vías del ferrocarril y la vía pecuaria de Alcalá denominada en la documentación existente como "colada de Alcolea".

#### ART. 138 **NORMAS GENERALES DE PRESERVACIÓN DEL MEDIO NATURAL.**

Se aplicará lo dispuesto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

#### ART. 139 **ANÁLISIS DEL IMPACTO AMBIENTAL.**

Se aplicará lo dispuesto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

#### ART. 140 **EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.**

Se aplicará lo dispuesto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

#### ART. 141 **NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

##### 141.1 **Definición.**

Se considera núcleo de población, la agrupación de edificaciones residenciales lo suficientemente próximas para que puedan necesitar servicios urbanísticos comunes y generar demandas dotacionales.

Es previsible su formación cuando se han producido actuaciones no compatibles con esta clase de suelo, como puede ser:

- a) Haberse realizado una parcelación urbanística.
- b) Dotar a una serie de construcciones de una urbanización excesivamente compleja y capaz, impropia de esta clase de suelo, que pueda generar falsas expectativas en los terrenos próximos o crear una estructura propia de otra clase de suelo, urbano o urbanizable.
- c) Si se da una densidad residencial superior a una construcción residencial por hectárea.

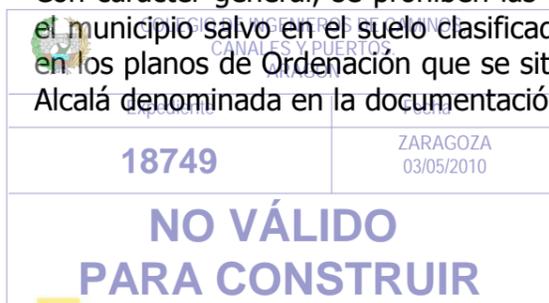
##### 141.2 **Regulación.**

Para evitar la formación de núcleo de población, de forma general solo se autorizará en suelo no urbanizable la construcción de viviendas cuando se cumpla que:

- a) La parcela tiene una superficie mayor de 10.000 m<sup>2</sup>.
- b) No existe ninguna vivienda a menos de 75 metros de la que se pretende construir.
- c) No hay más de tres viviendas a menos de 250 metros de la que se pretende construir.

Las solicitudes de autorización de vivienda unifamiliar en Suelo No Urbanizable deberán acompañar plano de situación y parcelario en el que se justifique el cumplimiento de esta Norma, reflejando la situación de la futura edificación y de las edificaciones residenciales existentes en el círculo de 500 metros de radio, con centro en ella.

No son aplicables las anteriores condiciones a las edificaciones o instalaciones que formen parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial, ni a las casetas de aperos con uso agrícola y a las actuaciones de rehabilitación de conjuntos y caseríos agrícolas existentes.



**CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.****ART. 142 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

Con carácter general, y salvo las excepciones previstas en este Plan, las edificaciones en suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Distancias mínimas:
  - A otras edificaciones: 75 metros.
  - A cauces de ríos: 100 metros.
  - A linderos: 10 metros.
  - A caminos: 10 metros desde la parte exterior del camino.
- b) Condiciones de estética: además de las específicas de cada Área, se deberán utilizar en su construcción materiales, formas y colores acordes con el entorno, de forma que guarden armonía con el medio rural en el que están ubicadas. Subsidiariamente se aplicarán las condiciones generales del Título Quinto.
- c) Plantaciones: toda edificación en S.N.U. deberá plantar en su entorno al menos un árbol cada 6 m<sup>2</sup> construido, utilizando especies arbóreas propias de la zona.
- d) Explanaciones: siempre que se modifique el relieve o se altere su superficie, deberán adaptarse y refinarse los taludes y plataformas resultantes a formas propias del entorno. Deberán tratarse las superficies resultantes bien mediante pavimentos o acabados artificiales, bien mediante revegetaciones o plantaciones. Los sobrantes de los movimientos de tierras deberán llevarse a vertedero autorizado.
- e) Condiciones higiénicas: deberá garantizarse el suministro de agua potable, al menos 200 litros por persona y día, y la depuración de aguas residuales, al menos para un habitante equivalente por persona y día.
- f) Vallados y cerramientos: se limitarán al máximo, por no ser elementos habituales de esta zona. En caso de justificarse su necesidad, serán adecuados al medio rural. Se situarán respetando los retranqueos a caminos señalados por la legislación sectorial para el dominio público y las infraestructuras. Se recomienda que los vallados sean inferiores a 1,20 metros de altura, y que se realicen con muros de piedra o con mallas metálicas poco tupidas. En caso de necesitar alturas mayores, se plantearán con elementos ligeros, que no supongan obstáculos al aire y a las vistas, pudiendo trasdosarse con elementos vegetales vivos, bien tipo seto, arbustos o con arbolado hasta una altura máxima de 2,50 metros. Se prohíben los vallados de fábrica, los metálicos muy tupidos y en general todos aquellos que presenten características urbanas, como los de celosía de cualquier tipo y los de prefabricados de hormigón, así como los de materiales de desecho.

**ART. 143 USO RESIDENCIAL.**

- a) Tipología: vivienda unifamiliar en bloque aislado en edificación abierta.
- b) Retranqueo mínimo de 10 metros a linderos.
- c) Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- d) Edificabilidad sobre parcela bruta: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

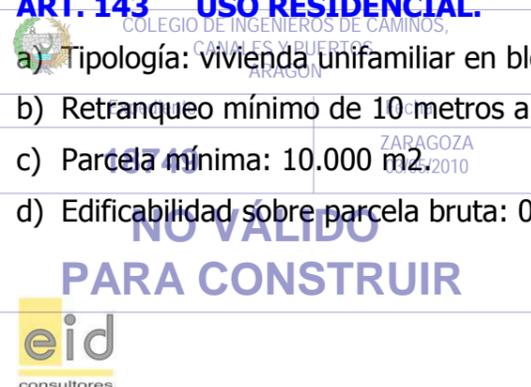
- e) Número de plantas: 2 (PB + PA).
- f) Altura máxima: 9,50 metros.
- g) Altura máxima de fachada: 7,50 metros.
- h) Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno.
  - Fachadas: los cerramientos serán de piedra del país o de ladrillo cara vista o recibirán un revestimiento de tonos terrosos u ocres. Se prohíben los acabados vitrificados.
  - Cubiertas: tendrán faldones inclinados a una o más aguas. Serán de teja árabe de color pardo o rojizo. Se prohíben los acabados brillantes y el color negro.
- i) Se mantendrá el uso agrario de la parcela, o se sustituirá con plantación de arbolado.
- j) No se admitirá este uso en el suelo no urbanizable de protección del entorno urbano.

**ART. 144 HOTELERO Y HOSTELERO.**

- a) Solo vinculado a la carretera.
- b) Tipología: bloque aislado en edificación abierta.
- c) Retranqueo mínimo de 15 metros a linderos.
- d) Parcela mínima: 6.000 m<sup>2</sup>.
- e) Edificabilidad sobre parcela bruta: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- f) Número de plantas: 2 (PB + PA).
- g) Altura máxima: 9,50 metros.
- h) Altura máxima de fachada: 7,50 metros.
- i) Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno.
  - Fachadas: los cerramientos serán de piedra del país o de ladrillo cara vista o recibirán un revestimiento de tonos terrosos u ocres. Se prohíben los acabados vitrificados.
  - Cubiertas: tendrán faldones inclinados a una o más aguas. Serán de teja árabe de color pardo o rojizo. Se prohíben los acabados brillantes y el color negro.

**ART. 145 COMERCIAL.**

- a) Solo vinculado a la carretera.
- b) Tipología: bloque aislado en edificación abierta.
- c) Retranqueo mínimo de 15 metros a linderos.
- d) Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- e) Edificabilidad sobre parcela bruta: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- f) Número de plantas: 2 (PB + PA).
- g) Altura máxima: 9,50 metros.
- h) Altura máxima de fachada: 7,50 metros.
- i) Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno.





- Fachadas: los cerramientos de ladrillo o de bloque de hormigón deberán ser cara vista o recibirán un revestimiento de tonos terrosos u ocres. Se prohíbe expresamente el revestimiento de mortero de cemento de color gris.
- Cubiertas: tendrán faldones inclinados a una o más aguas. Se admite como material la chapa ondulada. Se prohíben los acabados brillantes y el color negro.

#### ART. 146 ALMACENAJE.

- Tipología: bloque aislado en edificación abierta.
- Retranqueo mínimo de 10 metros a linderos.
- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad sobre parcela bruta: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número de plantas: 1 (PB).
- Altura máxima: 7,50 metros.
- Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno.
  - Fachadas: los cerramientos de ladrillo o de bloque de hormigón deberán ser cara vista o recibirán un revestimiento de tonos terrosos u ocres. Se prohíbe expresamente el revestimiento de mortero de cemento de color gris.
  - Cubiertas: tendrán faldones inclinados a una o más aguas. Se admite como material la chapa ondulada. Se prohíben los acabados brillantes y el color negro.
- No se admitirá este uso en el suelo no urbanizable de protección del entorno urbano.

#### ART. 147 TALLERES DE REPARACIÓN.

- Tipología: bloque aislado en edificación abierta.
- Retranqueo mínimo de 10 metros a linderos.
- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad sobre parcela bruta: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número de plantas: 1 (PB).
- Altura máxima: 7,50 metros.
- Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno.
  - Fachadas: los cerramientos de ladrillo o de bloque de hormigón deberán ser cara vista o recibirán un revestimiento de tonos terrosos u ocres. Se prohíbe expresamente el revestimiento de mortero de cemento de color gris.
  - Cubiertas: tendrán faldones inclinados a una o más aguas. Se admite como material la chapa ondulada. Se prohíben los acabados brillantes y el color negro.

#### ART. 148 USO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.

- Tipología: bloque aislado en edificación abierta.
- Retranqueo mínimo de 10 metros a linderos.
- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad sobre parcela bruta: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Número de plantas: 2 (PB + PA).
- Altura máxima: 9,50 metros.
- Altura máxima de fachada: 7,50 metros
- Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno.
  - Fachadas: los cerramientos de ladrillo o de bloque de hormigón deberán ser cara vista o recibirán un revestimiento de tonos terrosos u ocres. Se prohíbe expresamente el revestimiento de mortero de cemento de color gris.
  - Cubiertas: tendrán faldones inclinados a una o más aguas. Se admite como material la chapa ondulada. Se prohíben los acabados brillantes y el color negro.

#### ART. 149 INFRAESTRUCTURAS.

El uso edificatorio está regulado en el artículo de entretenimiento de obras públicas.

#### ART. 150 USO GANADERO.

Instalaciones en suelo no urbanizable genérico, distintas de las explotaciones de bovino y porcino, que se regulan con unas ordenanzas específicas.

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>. Al menos 4.000 m<sup>2</sup> en la parcela en la que se ubique la edificación. El resto, en el mismo paraje.
- Edificabilidad sobre parcela bruta: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número de plantas: 1 (planta baja).
- Altura máxima: 8 metros. Se exceptúan silos y elementos especiales.
- Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno.
  - Fachadas: Serán planas. Los cerramientos de ladrillo o de bloque de hormigón deberán ser cara vista o recibirán un revestimiento de tonos terrosos u ocres. Se prohíbe expresamente el revestimiento de mortero de cemento de color gris.
  - Cubiertas: tendrán faldones inclinados a una o más aguas. Se admite como material la chapa ondulada. Se prohíben los acabados brillantes y el color negro.
- No se admitirá este uso en el suelo no urbanizable de protección del entorno urbano.

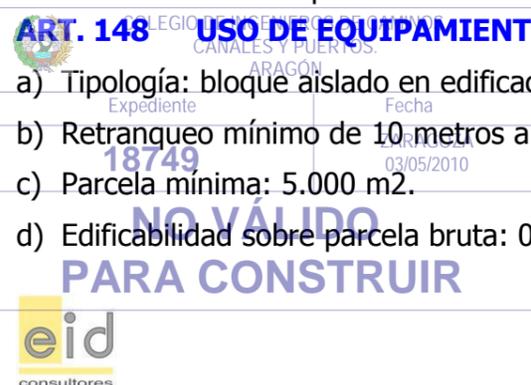
#### ART. 151 USOS RELACIONADOS CON LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Debido a la gran diversidad de obras que el cumplimiento de estos fines puede precisar, no se fijan a priori las condiciones concretas de los edificios e instalaciones, que en todo caso deberán adaptarse a los criterios aplicados a edificios e instalaciones similares regulados en estas normas.

#### ART. 152 ACAMPADA.

Los usos de acampada y los deportivos y recreativos similares deberán cumplir:

- La dimensión mínima de terreno adscrito a un campamento de turismo deberá constituir una finca única con superficie equivalente a 30 metros cuadrados brutos por plaza de acampada, con un mínimo de 100 campistas.
- La capacidad máxima será de 1.000 plazas, con independencia del tipo de alojamiento utilizado por los usuarios.





- c) Contarán con acceso que permitirá el cruce de dos vehículos.
- d) Deberá preverse una superficie de al menos el 20% de la finca como espacios libres y deportivos.
- e) La superficie máxima construida no será superior a 2 m<sup>2</sup> por plaza de campada.
- f) Ninguna edificación podrá tener más de una planta, siendo la altura reguladora máxima de 3,5 metros
- g) Deberá garantizar un abastecimiento de agua de al menos 150 litros por plaza y día, con una regulación de al menos dos días, e instalaciones de tratamiento de aguas residuales diseñadas para un número de habitantes equivalentes no inferior al número de plazas.
- h) Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno.
  - Fachadas: Los cerramientos serán de piedra del país o de ladrillo cara vista o recibirán un revestimiento de tonos terrosos u ocres. Se prohíben los acabados vitrificados.
  - Cubiertas: tendrán faldones inclinados a una o más aguas. Serán de teja cerámica árabe. Se prohíben los acabados brillantes y el color negro.
- i) Deberá plantarse al menos un árbol por cada plaza de acampada.

#### ART. 153 REFUGIO O CASETO AGRÍCOLA.

Podrán autorizarse este tipo de instalaciones siempre y cuando no exista otra construcción o instalación en la misma parcela, con las siguientes condiciones:

- a) Tipología: edificio aislado.
- b) Retranqueo mínimo de 3 metros a linderos.
- c) Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.
- d) Superficie máxima construida: 15 m<sup>2</sup>.
- e) Número de plantas: 1 (PB).
- f) Altura máxima: 4,50 metros.
- g) Altura máxima de fachada: 3,50 metros
- h) Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno.
  - Fachadas: los cerramientos serán de piedra del país o recibirán un revestimiento de tonos terrosos u ocres. Se prohíben los acabados vitrificados.
  - Cubiertas: tendrán faldones inclinados a una o más aguas. Serán de teja cerámica árabe.

#### ART. 154 MASICO.

Podrán autorizarse este tipo de instalaciones siempre y cuando no exista otra construcción o instalación en la misma parcela, con las siguientes condiciones:

- a) Tipología: edificio aislado.
- b) Retranqueo mínimo de 10 metros a linderos.

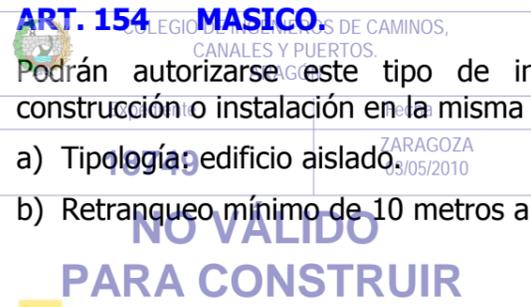
- c) Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>.
- d) Superficie máxima construida: 60 m<sup>2</sup>.
- e) Número de plantas: 1 (PB).
- f) Altura máxima: 4,50 metros.
- g) Altura máxima de fachada: 3,50 metros
- h) Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno.
  - Fachadas: los cerramientos serán de piedra del país o de ladrillo cara vista o recibirán un revestimiento de tonos terrosos u ocres. Se prohíben los acabados vitrificados.
  - Cubiertas: tendrán faldones inclinados a una o más aguas. Serán de teja cerámica árabe. Se prohíben los acabados brillantes y el color negro.
- i) En ningún caso podrá convertirse en vivienda de carácter permanente.
- j) No se admitirá este uso en el suelo no urbanizable de protección del entorno urbano.

#### ART. 155 USOS INDUSTRIALES QUE DEBAN INCLUIRSE EN SUELO NO URBANIZABLE.

- a) Tipología: bloque aislado en edificación abierta.
- b) Retranqueo mínimo de 25 m a linderos.
- c) Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- d) Edificabilidad sobre parcela bruta: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- e) Número de plantas: 2 (PB + PA).
- f) Ocupación máxima: 20%.
- g) Altura máxima: 14,00 metros.
- h) En caso de cuerpos con especiales características, como silos, depósitos, chimeneas o similares, no se fija limitación en altura.
- i) Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno. Todos los paramentos exteriores tendrán la consideración de fachada.
- j) Aparcamientos: deberá preverse una plaza de estacionamiento en suelo privado cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

#### ART. 156 ENTRETENIMIENTO DE OBRAS PÚBLICAS.

- a) Tipología: bloque aislado en edificación abierta.
- b) Retranqueo mínimo de 10 metros a linderos.
- c) Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.
- d) Edificabilidad sobre parcela bruta: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- e) Número de plantas: 1 (PB).
- f) Altura máxima: 4,50 metros.
- g) Altura máxima de fachada: 3,50 metros





- h) Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno.
- Fachadas: Los cerramientos serán de piedra del país o de ladrillo cara vista o recibirán un revestimiento de tonos terrosos u ocres. Se prohíben los acabados vitrificados.
  - Cubiertas: tendrán faldones inclinados a una o más aguas. Serán de teja árabe de color pardo o rojizo. Se prohíben los acabados brillantes y el color negro.

#### **ART. 157 USOS DE INTERÉS PÚBLICO.**

- a) Tipología: bloque aislado en edificación abierta.
- b) Retranqueo mínimo de 10 metros a linderos.
- c) Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- d) Edificabilidad sobre parcela bruta: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- e) Número de plantas: 3 (PB + 2 PA).
- f) Altura máxima: 12,50 metros.
- g) Altura máxima de fachada: 10,50 metros
- h) Condiciones estéticas: las edificaciones deberán adaptarse al entorno.
- Fachadas: Los cerramientos serán de piedra del país o de ladrillo cara vista o recibirán un revestimiento de tonos terrosos u ocres. Se prohíben los acabados vitrificados.
  - Cubiertas: tendrán faldones inclinados a una o más aguas. Serán de teja árabe de color pardo o rojizo. Se prohíben los acabados brillantes y el color negro.

#### **ART. 158 USO CIENTÍFICO Y CULTURAL EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Debido a la gran diversidad de obras que el cumplimiento de estos fines puede precisar, no se fijan a priori las condiciones concretas de los edificios e instalaciones, que en todo caso deberán adaptarse a los criterios aplicados a edificios e instalaciones similares regulados en estas normas.

Este uso incluye expresamente todo lo relacionado con el Patrimonio Cultural.

### **CAPÍTULO III. REGULACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **ART. 159 RÉGIMEN JURÍDICO.**

Estarán sujetas a licencia municipal las actuaciones clasificadas por usos:

- a) Forestal: la tala de masas arbóreas, previa autorización del COMENA.
- b) Ganadero: se regirá por lo establecido en el Decreto 20/1997, de 9 de Diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Directriz Parcial Sectorial sobre Instalaciones y Explotaciones Ganaderas.
- c) Protección del medio ambiente: las actuaciones o instalaciones que impliquen un cambio permanente en la situación del medio natural.
- d) Roturaciones, explanaciones y nivelaciones: en suelo no urbanizable especial.

- e) Apertura de nuevas pistas y caminos. Precisarán además de autorización previa del COMENA cuando afecten a montes de utilidad pública.
- f) Vallados y cercados.
- g) Acampada: se tramitarán según los Decretos 54/1984 y 79/1990 de la Diputación General de Aragón, o en la normativa autonómica que esté vigente.
- h) Caseta agrícola o refugio.
- i) Masico.
- j) Usos vinculados a la explotación de los recursos naturales. En su caso:
- Previa autorización sectorial.
  - Previa presentación y aprobación de un Análisis de Impacto Ambiental.
  - Previa sometimiento a un Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- k) Usos vinculados a las obras públicas. Los relacionados en la definición del uso.
- l) Usos de interés público.
- m) Uso científico y cultural.

### **CAPÍTULO IV. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.**

#### **ART. 160 LUGAR DE INTERÉS COMUNITARIO.**

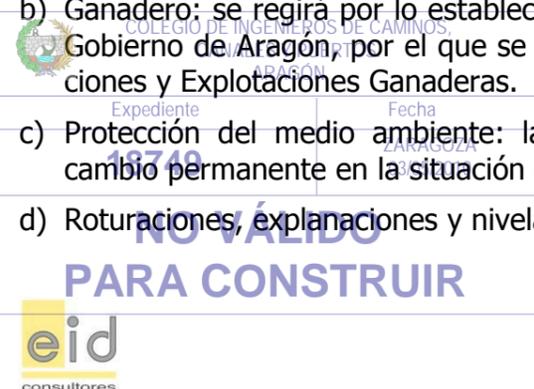
Estará sujeto a su regulación propia.

#### **ART. 161 RIBERA DEL EBRO.**

- a) Ámbito de aplicación. Se define en planos. Incluye el cauce y las zonas inundables próximas. También se dirige la protección a preservar su función como corredores biológicos privilegiados en razón de su carácter lineal y continuo.
- b) Uso principal. Uso agrícola.
- c) Usos compatibles.
- Uso forestal.
  - Uso ganadero extensivo, ganado ovino y caprino.
  - Usos relacionados con la protección del medio ambiente.
  - Uso científico y cultural en suelo no urbanizable, con estudio previo de riesgos.
  - Entretenimiento de obras públicas: destinados a la mejora de ecosistemas fluviales, con estudio previo de riesgos.
  - Infraestructuras, con estudio previo de riesgos.
- d) Usos prohibidos. Todos los demás.

#### **ART. 162 PROTECCIÓN DE REGADÍO.**

- a) Ámbito de aplicación. Se define en planos. Son espacios agrícolas de regadío, de gran valor económico, que además tienen valores paisajísticos asociados al aprovechamiento equilibrado y tradicional del suelo y el agua.
- b) Uso principal. Uso agrícola.





## c) Usos compatibles.

- Infraestructuras.
- Uso forestal.
- Uso ganadero, el porcino y bovino queda limitado únicamente a la zona de Suelo Urbanizable Genérico grafiada en planos ( Planos de Ordenación 2.3) en la que el uso principal es el ganadero.
- Uso de protección del medio ambiente.
- Roturaciones, explanaciones y nivelaciones.
- Apertura de nuevas pistas y caminos.
- Vallados y cerramientos.
- Acampada.
- Refugio.
- Masico.
- Entretenimiento de obras públicas.
- Usos de interés público.
- Uso científico y cultural en suelo no urbanizable.

## d) Usos prohibidos. Todos los demás.

**ART. 163 PATRIMONIO CULTURAL.****163.1 Edificios y bienes inmuebles de interés.**

- a) **Ámbito de aplicación.** Se define en el Catálogo de este Plan General. Son edificios y bienes inmuebles que se consideren de interés patrimonial.
- b) **Uso principal.** En los edificios y bienes inmuebles en buen estado, el uso tradicional. En los restantes casos, la preservación y en su caso, actuaciones de rehabilitación.
- c) **Usos compatibles.** Uso científico y cultural.
- d) **Usos prohibidos.** Todos los demás.

**163.2 Yacimientos arqueológicos y paleontológicos.**

- a) **Ámbito de aplicación.** Se define Se define en el Catálogo de este Plan General. Se incluyen los yacimientos arqueológicos, paleontológicos y etnográficos conocidos en el término municipal e inventariados por el Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno de Aragón. También se consideran incluidos en esta área los que durante la vigencia del Plan se vayan descubriendo. A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés 3/1999 de 29 de Marzo, en los artículos 40 a 45 de la Ley de Patrimonio Histórico Nacional 16/1985 de 25 de Junio de 1985, además de lo regulado a continuación y lo señalado para su protección a lo largo de estas Normas.

b) **Uso principal.** Uso científico y cultural en suelo no urbanizable.

c) **Usos compatibles.** Uso ganadero extensivo, ganado ovino y caprino.

d) **Usos prohibidos.** Todos los demás.

**ART. 164 PROTECCIONES DE INFRAESTRUCTURAS.****164.1 Ferrocarriles.**

Las normas que regulan el uso del suelo en relación con el ferrocarril son la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario (BOE del noviembre de 2003), y su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 2387/2004 (BOE del 31 de diciembre de 2004).

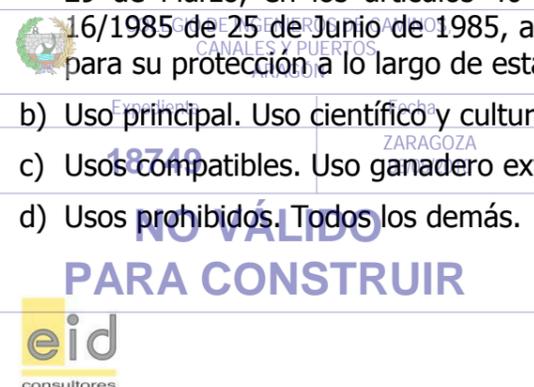
A los efectos anteriores, se observará lo siguiente:

- a) La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- b) Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que forman parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- c) La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.
- d) En el suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas anteriormente para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de explanación.
- e) La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. No obstante, por Resolución de 27 de junio de 2005 de la Secretaría de Estado de Infraestructuras y Planificación, en los tramos de las líneas de la Red Ferroviaria de Interés General que discurren por zona urbana queda establecida esta línea a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

Son de aplicación los artículos 25 a 28, 30, 34, 36 y 39 del Real Decreto 2387/2004, del Reglamento del sector Ferroviario:

## a) Artículo 25. Normas particulares de la zona de dominio público.

- 1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.





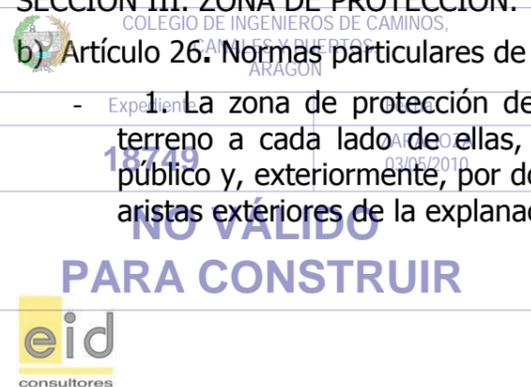
- En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.
- En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos sobre ellos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.
- Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la obra, el planeamiento urbanístico podrá diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando, en su caso, a los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los hagan susceptibles de aprovechamiento urbanístico.
- 2. En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. 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.
- En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.
- En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.
- 3. En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atiende el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

### SECCIÓN III. ZONA DE PROTECCIÓN.

#### b) Artículo 26. Normas particulares de la zona de protección.

- 1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.

- 2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines siguientes:
  - Encauzar y canalizar aguas que ocupen o invadan la línea ferroviaria.
  - Depositar temporalmente, apartándolos de la vía, objetos o materiales que se encuentren sobre la plataforma de la línea ferroviaria y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.
  - Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería u otra causa.
  - Establecer conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existieran alternativas al trazado de las mismas.
  - Almacenar temporalmente maquinaria, herramientas y materiales destinados a obras de construcción, reparación o conservación de la línea ferroviaria o de sus elementos funcionales e instalaciones.
  - Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, previa la obtención, en su caso, de las autorizaciones que correspondan.
  - Establecer temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea ferroviaria que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea y de sus elementos funcionales e instalaciones o el auxilio en caso de incidencia o accidente.
  - Acceder a puntos concretos de la línea ferroviaria en caso de incidencia o accidente.
  - Integrar, en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.
- 3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.
- En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, el cual podrá establecer las condiciones en las que deban ser realizadas, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.
- 4. En la zona de protección hasta la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes, que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública o interés social y la





necesidad de su ocupación, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.

- 5. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

#### SECCIÓN IV. NORMAS COMUNES A LAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO Y DE PROTECCIÓN.

##### c) Artículo 27. Distancias.

- 1. El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas en los artículos 25 y 26 para delimitar la zona de dominio público y la de protección.
- 2. En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros.

##### d) Artículo 28. Régimen de las autorizaciones.

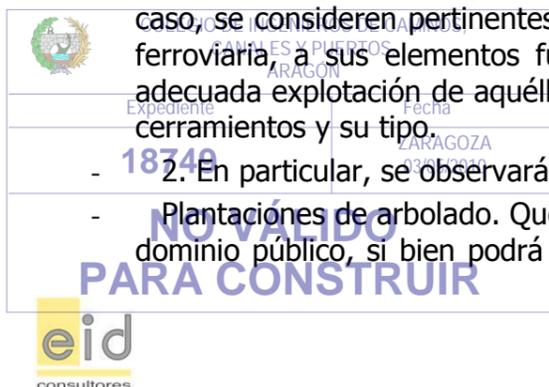
- 1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.
- 2. Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

##### e) Artículo 30. Medidas de protección.

- 1. La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños y perjuicios a la infraestructura ferroviaria a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquella y al medioambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.
- 2. En particular, se observarán las siguientes normas:
  - Plantaciones de arbolado. Queda prohibida la plantación de arbolado en zona de dominio público, si bien podrá autorizarse en la zona de protección siempre que

no perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni origine inseguridad vial en los pasos a nivel. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá ordenar su tala, no obstante, si, por razón de su crecimiento o por otras causas, el arbolado llegase a determinar una pérdida de visibilidad de la línea ferroviaria o afectase a la seguridad vial en pasos a nivel.

- Talas de arbolado. Las talas de arbolado se autorizarán, exclusivamente, en la zona de protección y se denegarán sólo cuando la tala pueda perjudicar la infraestructura ferroviaria por variar el curso de las aguas, por producir inestabilidad de taludes o por otras causas que lo justifiquen.
- Tendidos aéreos. No se autorizará el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. Las líneas eléctricas de baja tensión, las telefónicas y las telegráficas podrán autorizarse en la zona de protección siempre que la distancia del poste a la arista de pie de terraplén o de desmonte no sea inferior a vez y media su altura. Esta distancia mínima se aplicará también a los postes de los cruces a distinto nivel con líneas eléctricas.
- En el caso de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas, el gálibo fijado será suficiente para garantizar, entre la línea ferroviaria, electrificada o no, y la línea eléctrica con las que se cruce, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la reglamentación de líneas eléctricas de alta y baja tensión.
- Las torres precisas para la prestación de servicios de telecomunicaciones por las empresas habilitadas para ello, podrán ser instaladas, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, dentro de la zona de dominio público y de protección siempre que la distancia mínima entre la base de la infraestructura y la arista exterior de la plataforma sea superior a una vez y media la altura de aquellas.
- Conducciones subterráneas. Queda prohibida su construcción en la zona de dominio público salvo que, excepcionalmente y de forma justificada, no existiendo otra solución técnica factible, se autoricen para la prestación de un servicio de interés general, como la travesía de poblaciones. Asimismo, cuando no exista alternativa de trazado, se podrán autorizar en la zona de protección, las conducciones subterráneas correspondientes a la prestación de servicios públicos de interés general y las vinculadas a éstos, situándolas, en todo caso, lo más lejos posible de la línea ferroviaria.
- Obras subterráneas. Dentro de la zona de protección, no se autorizarán las obras que puedan perjudicar el ulterior aprovechamiento de la misma para los fines a que está destinada.
- Cruces subterráneos. Las obras correspondientes se ejecutarán de forma que produzcan las menores perturbaciones posibles a la circulación, dejarán la explanada y la vía en sus condiciones anteriores, y tendrán la debida resistencia, fijándose, por el administrador de infraestructuras ferroviarias, la cota mínima de resguardo entre la clave del paso subterráneo y la rasante de la plataforma ferroviaria. Salvo justificación suficiente, no se autorizarán cruces a cielo abierto en la Red Ferroviaria de Interés General, debiéndose efectuar el cruce mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea. También se podrán utilizar para





el cruce las obras de paso o desagüe de las líneas ferroviarias, siempre que se asegure el adecuado mantenimiento de sus condiciones funcionales y estructurales.

- Cerramientos. En el área delimitada por la zona de dominio público y la línea límite de edificación sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos de cerramientos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación. La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.
- Cuando resulte necesario el retranqueo de cerramientos por exigencias derivadas de la construcción de nuevas vías u otros motivos de interés público, se podrán reponer en las mismas condiciones existentes antes de la formulación del proyecto de obra, en cuanto a su estructura y distancia a la arista exterior de la explanación, garantizándose, en todo caso, que el cerramiento se sitúa fuera de la zona de dominio público y que no resultan mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación ferroviaria.
- Urbanizaciones y equipamientos públicos, como hospitales, centros deportivos docentes y culturales, colindantes con la infraestructura ferroviaria. Además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación. Dentro de la superficie afectada por dicha línea no se autorizarán más obras que las necesarias para la ejecución de viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas.
- Instalaciones industriales, agrícolas y ganaderas. Además de las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la explotación, se impondrán condiciones específicas para evitar las molestias o peligros que la instalación, o las materias de ella derivadas, puedan producir a la circulación, así como para evitar perjuicios al entorno medioambiental de la infraestructura ferroviaria.
- Si los supuestos previstos en los dos apartados precedentes dan lugar a tráfico por carretera, será obligatoria la construcción de un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a aquellos conlleve la necesidad de cruzar la vía férrea. El coste de su construcción y, en su caso, supresión será de cuenta del promotor de las mismas. Para la construcción de un cruce a distinto nivel o para la supresión de uno preexistente, la entidad promotora presentará un proyecto específico con los accesos a la infraestructura ferroviaria, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre la zona de protección de la infraestructura ferroviaria.

- Movimientos de tierras y explanaciones. Se podrán autorizar en la zona de protección, siempre que no sean perjudiciales para la infraestructura ferroviaria o su explotación.

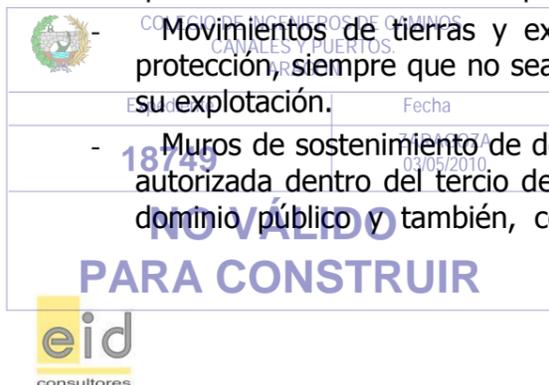
- Muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes. Su construcción podrá ser autorizada dentro del tercio de la zona de protección más próximo a la zona de dominio público y también, con carácter excepcional, en la zona de dominio

público siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de ocasionar perjuicios a la infraestructura ferroviaria. En estos casos, se deberá presentar al administrador de infraestructuras ferroviarias, junto con la solicitud, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de aguas pluviales y su influencia en la seguridad de la circulación.

- Pasos elevados. Los estribos de la estructura no podrán ocupar la zona de dominio público, salvo expresa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. En líneas ferroviarias con vías separadas se podrán ubicar pilares entre ambas, siempre que la anchura de ésta sea suficiente para que no representen un peligro para la circulación, dotándolas, en su caso, de un dispositivo de contención de vehículos.
- El gálibo sobre la calzada, tanto durante la ejecución de la obra como después de ella, será fijado por el administrador de infraestructuras ferroviarias.
- Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.
- Pasos subterráneos. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de paso y la rasante de la plataforma de la línea ferroviaria será fijada por el administrador de infraestructuras ferroviarias.
- Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.
- Vertederos. No se autorizarán en ningún caso.

f) Artículo 34. La línea límite de edificación.

- 1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c.
- 2. La línea límite de la edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.
- El Ministro de Fomento podrá determinar una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las





características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate, como la velocidad y la tipología de la línea o el tipo de suelo sobre la que ésta discorra.

- 3. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.
  - 4. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.
- g) Artículo 36. Obras e instalaciones permitidas.
- 1. Se podrán realizar, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación. Transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud sin que aquel se haya pronunciado, se entenderá su conformidad con la obra, si ésta no implica cambio del uso o destino de las edificaciones preexistentes.
  - 2. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá autorizar dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación, asimismo, la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación.
- h) Artículo 39. Cerramiento de las líneas ferroviarias para garantizar la seguridad en el tráfico ferroviario.
- 1. Las líneas ferroviarias de alta velocidad deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía, en todo su recorrido.
  - 2. Las líneas ferroviarias convencionales deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía, en los tramos en los que esté permitido circular a una velocidad superior a 160 kilómetros por hora y, en todo caso, en los calificados como suelo urbano.
- La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionamientos técnicos que determine el administrador de infraestructuras ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación. Con carácter excepcional, por las especiales características de la línea ferroviaria de que se trate, la

Dirección General de Ferrocarriles podrá ordenar la realización del citado cerramiento antes de que se inicie la actuación urbanística correspondiente.

- 3. Las nuevas líneas ferroviarias que se construyan deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía y en todo su recorrido.

#### 164.2 Carreteras.

La Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, establece la siguiente regulación:

##### a) Artículo 38. Zonas de protección de la carretera.

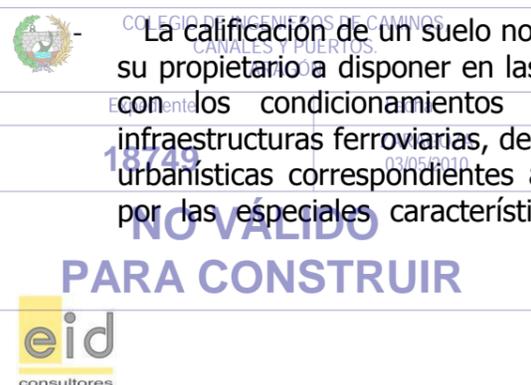
- A los efectos de la presente Ley, se establecen en las carreteras las siguientes zonas:
  - a. Zona de dominio público.
  - b. Zona de servidumbre.
  - c. Zona de afección.

##### b) Artículo 39. Definición de la zona de dominio público.

- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres (3) metros en el resto de carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.
- En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, podrá fijarse como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. En todo caso, será de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.
- Se entiende por arista exterior de la explanación en tramo urbano la alineación de bordillos; si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación. Se considera elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas al descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines complementarios o auxiliares.
- La zona de dominio público puede ampliarse a ambos lados de la carretera para incluir una o dos vías de servicios para peatones, bicicletas, ciclomotores o maquinaria agrícola.

##### c) Artículo 40. Utilización de la zona de dominio público.

- El titular de la vía podrá utilizar la zona de dominio público de la carretera.
- Podrá también autorizar dicha utilización, siempre que la prestación de un servicio así lo exija, a persona distinta del titular de la vía, fijando tanto las condiciones de la utilización como la cuantía indemnizable por ésta y, en su caso, los daños causados al practicarla. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.





- En la zona de dominio público no podrá realizarse ninguna obra más que las de acceso a la propia vía convenientemente autorizadas, aquellas que formen parte de su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.
- Cuando en las carreteras exista alguna parte destinada a ser de la zona de dominio público que aún sea de propiedad privada por no haber sido expropiada o voluntariamente cedida o transferida, se podrá autorizar a su titular a realizar en ella cultivos que no impidan o dificulten la visibilidad a los vehículos o afecten negativamente a la seguridad vial y, con las mismas condiciones, a establecer zonas ajardinadas dejando, en todo caso, libre la calzada, la plataforma, el paseo o arcén, la acera, la cuneta y, en su caso, las obras de tierra.

d) Artículo 42. Zona de servidumbre.

- La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas anteriormente por la zona de dominio y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco (25) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho (8) metros en las demás carreteras, medidos desde las citadas aristas.
- En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del titular de la vía y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
- En todo caso, el titular de la vía podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.
- Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

e) Artículo 43. Zona de afección.

- La zona de afección consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien (100) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de cincuenta (50) metros en las demás carreteras, medidos desde las citadas aristas.
- Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del titular de la vía, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
- En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en esta Ley en relación con las travesías.

- La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

f) Artículo 44. Línea límite de edificación.

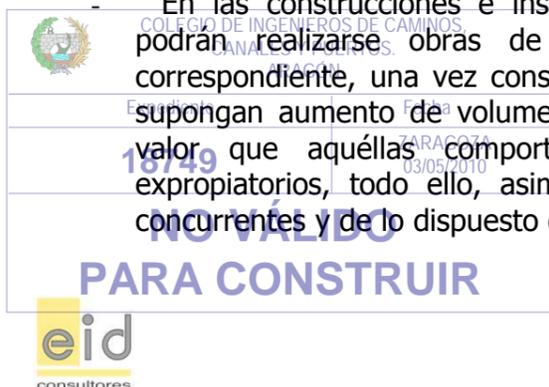
- Se establece a ambos lados de las carreteras la línea límite de edificación, desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes.
- La línea límite de edificación, en las redes de carreteras definidas en el artículo 7 de la presente Ley, se sitúa a cincuenta (50) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a dieciocho (18) metros en las carreteras de la Red Básica y a quince (15) metros en las integrantes de las Redes Comarcal y Local, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.
- Las diputaciones provinciales y los municipios de Aragón podrán fijar reglamentariamente la línea de edificación en las carreteras sometidas a sus respectivas titularidades que constituyen las Redes provinciales y municipales. La distancia fijada para dicha línea no podrá ser inferior a la prevista para la Red Local (15 metros), salvo causa debidamente justificada y previo informe del Departamento responsable de carreteras.
- Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
- Con carácter general, en las carreteras que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, el órgano titular de las mismas establecerá la línea de edificación a la distancia que permita, en sus previsiones, el planeamiento urbanístico respectivo.
- La línea de edificación ha de ser siempre exterior a la zona de servidumbre. Cuando, por ser de excesiva anchura la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea de edificación definida en este artículo corte a la zona de servidumbre, la de edificación coincidirá con la línea exterior de dicha zona de servidumbre.
- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de poblaciones, la línea de edificación se situará a cincuenta (50) metros, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.
- La Ley estatal, 25/1988, establece bandas similares:

g) Artículo 20.

- A los efectos de la presente Ley se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.

h) Artículo 21.

- 1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras,





a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.
- 2. Es elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.
- 3. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.
- 4. El uso especial del dominio público establecido en esta Ley o la ocupación del mismo comportarán la obligación, por el beneficiario de la correspondiente autorización de uso u ocupación, del abono de un canon.
- Constituye el hecho imponible de dicho canon la ocupación de terrenos o utilización de bienes de dominio público que se haga en virtud de autorizaciones reguladas en esta Ley y de concesiones de áreas de servicio en las carreteras estatales.
- Serán sujetos pasivos del canon los titulares de autorizaciones o concesionarios de áreas de servicio.
- La base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados, habida cuenta del valor de adquisición de los mismos por el Estado, el de los predios contiguos y de los beneficios que los sujetos pasivos obtengan por la autorización o concesión. El tipo de gravamen anual será del 4 por 100 sobre el valor de la base indicada.
- El canon podrá ser revisado proporcionalmente a los aumentos que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los períodos que para el caso se expresen en las condiciones de autorización o concesión.
- La explotación por terceros de obras y servicios públicos relativos a carreteras estatales, que supongan el abono de contraprestaciones económicas por parte de los usuarios de dichas obras o servicios, llevará aparejada la obligación de satisfacer a la Administración un canon.
- Será sujeto pasivo de dicho canon la persona física o jurídica que tenga la titularidad de dicha explotación, en virtud de la correspondiente autorización o concesión. La cuantía del canon se establecerá en función del coste de las obras e instalaciones, así como de los ingresos brutos derivados de la explotación de las mismas. El canon anual se obtendrá por suma del 4 por 100 del coste indicado y

del porcentaje que reglamentariamente se determine de los citados ingresos que en todo caso no podrán exceder del 1 por 1.000 de los mismos.

i) Artículo 22.

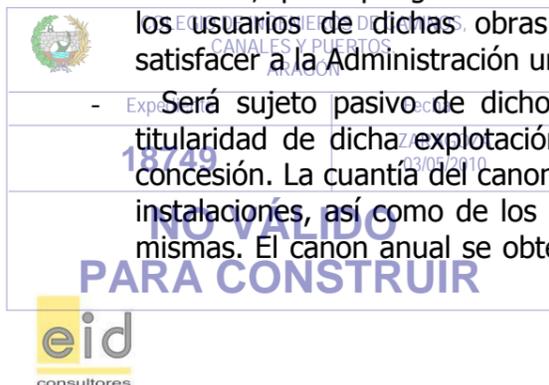
- 1. La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- 2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.
- 3. En todo caso, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.
- 4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

j) Artículo 23.

- 1. La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- 2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.
- 3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39.
- 4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

k) Artículo 24.

- 1. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.





- 2. A los efectos de este artículo no se considera publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo .

l) Artículo 25.

- 1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
- 2. Con carácter general, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se establezca.
- 3. Asimismo, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo , previo informe de las Comunidades Autónomas y entidades locales afectadas podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o comarcas perfectamente delimitadas.
- 4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

m) Artículo 26.

- En la zona de servidumbre y en la comprendida hasta la línea límite de edificación, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que la hiciera indispensable o conveniente.

n) Artículo 27.

- 1. Los Delegados del Gobierno y Gobernadores Civiles, a instancia o previo informe del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, dispondrán la paralización de las obras y la suspensión de usos no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las autorizaciones.
- 1824 Las citadas autoridades interesarán del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para que efectúe la adecuada comprobación de las obras paralizadas

y los usos suspendidos, debiendo adoptar, en el plazo de dos meses, una de las resoluciones siguientes:

- a. Demoler las obras e instalaciones o impedir definitivamente los usos no autorizados o que no se ajustaren a las condiciones establecidas en la autorización.
- b. Ordenar la instrucción de los oportunos expedientes para la eventual legalización de las obras o instalaciones o autorización de los usos que se adapten a las normas aplicables.
- 3. La adopción de los oportunos acuerdos se hará sin perjuicio de las sanciones y de las responsabilidades de todo orden que resulten procedentes.

o) Artículo 28.

- 1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo puede limitar los accesos a las carreteras estatales y establecer con carácter obligatorio los lugares en los que tales accesos pueden construirse.
- 2. Asimismo queda facultado para reordenar los accesos existentes con objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad vial, pudiendo expropiar para ello los terrenos necesarios.
- 3. Cuando los accesos no previstos se soliciten por los propietarios o usufructuarios de una propiedad colindante, o por otros directamente interesados, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá convenir con éstos la aportación económica procedente en cada caso, siempre que el acceso sea de interés público o exista imposibilidad de otro tipo de acceso.
- 4. Las propiedades colindantes no tendrán acceso directo a las nuevas carreteras, a las variantes de población y de trazado ni a los nuevos tramos de calzada de interés general del Estado, salvo que sean calzadas de servicio.

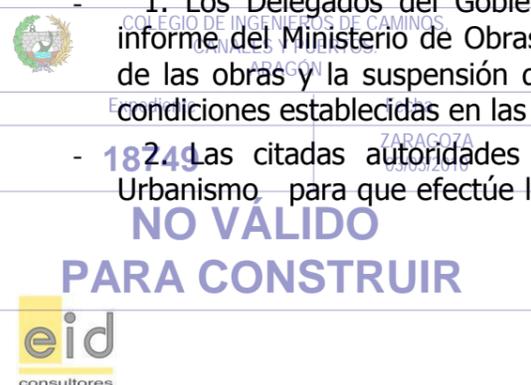
**164.3 Vías pecuarias.**

Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo 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 los movimientos de ganados y otros usos rurales.

Además de por la normativa urbanística, están reguladas por su legislación específica, Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias. Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas y en consecuencia resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables.

De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del dominio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la matriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafección de las vías pecuarias. El Ayuntamiento velará por la adecuada preservación de las vías pecuarias en tanto que integradas en la red de suelos objeto de protección urbanística.

Los terrenos comprendidos en el suelo no urbanizable que, conforme a la normativa específica, sean vías pecuarias, tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial, y en consecuencia no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de





su destino o naturaleza 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.

Las vías pecuarias tienen las siguientes anchuras mínimas:

- a) Cañadas reales: anchura 75,22 metros.
- b) Cordeles: anchura 37,61 metros.
- c) Veredas: anchura 20,89 metros.
- d) Coladas: anchura 10,00 metros.

Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, ni se podrán ocupar por cultivos o plantaciones, ni, en general, podrá realizarse actuación alguna que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

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.

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.

#### 164.4 Abastecimiento.

Se define una banda de protección de las tuberías de la red municipal de abastecimiento y distribución con las siguientes características:

- a) Su eje central coincidirá con el eje de la tubería.
- b) Tendrá una anchura igual a 5 veces la profundidad de la tubería, no menor de 5 metros y no mayor de 15.

En la esta zona no podrán realizarse obras ni construcciones, ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la explotación, conservación y mantenimiento de la conducción, previa autorización, en cualquier caso, del titular de la tubería y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

#### 164.5 Saneamiento.

Se define una banda de protección de las conducciones de la red municipal de saneamiento con las siguientes características:

- a) Su eje central coincidirá con el eje de la tubería.

**NO VÁLIDO  
PARA CONSTRUIR**

- b) Tendrá una anchura igual a 5 veces la profundidad de la tubería, no menor de 5 metros y no mayor de 15.

En la esta zona no podrán realizarse obras ni construcciones, ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la explotación, conservación y mantenimiento de la conducción, previa autorización, en cualquier caso, del titular de la tubería y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

#### 164.6 Gasoducto.

Las instalaciones de gas canalizado en edificios habitados y locales comerciales están reguladas por la siguiente relación, no limitativa, de normas y reglamentos:

- a) Reglamento General del servicio público de gases combustibles: Decreto 2913/73; BOE de 21 de noviembre.
- c) Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos: OM de 18 de noviembre de 1974; BOE de 6 de diciembre.
- d) Introducción sobre documentación y puesta en servicio de las instalaciones receptoras de gases combustibles: OM de 17 de diciembre de 1985; BOE de 9 de enero de 1986.
- e) Normas Básicas de instalaciones de gas en edificios habitados: OM de 29 de marzo de 1974; BOE de 30 de marzo.
- f) Reglamento de aparatos que utilizan gas como combustible: RD 494/1988, de 20 de mayo; BOE de 25 de mayo.
- g) Normas tecnológicas del Ministerio de la Vivienda sobre construcción de conductos de evacuación y chimeneas; BOE de 5 y 12 de julio de 1975.
- h) Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria: RD 1618/1980, de 4 de julio; BOE de 6 de agosto; OM de 16 de julio de 1981.
- i) Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas: RD 1618/1980, de 4 de julio; BOE de 6 de agosto; OM de 16 de julio de 1981.
- j) Reglamento electrónico para baja tensión: Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre; BOE de 9 de octubre; OM de 31 de octubre de 1973; BOE de 27, 28, 29 y 31 de diciembre de 1973.
- k) Norma básica de la edificación sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios: RD 279/1991, de 1 de marzo; BOE de 8 de marzo.
- l) Introducción sobre instaladores autorizados de gas y empresas instaladoras: RD 279/1991, de 1 de marzo; BOE de 8 de marzo.
- m) Con carácter general las zonas próximas a líneas de transporte de fluidos y gases por conductos (oleoducto y gasoducto), estarán reguladas por las condiciones específicas establecidas en la aprobación del proyecto.

#### 164.7 Líneas eléctricas de media tensión.

Se aplicará la legislación vigente, que en este momento es:

- a) Real Decreto 3151/1968, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.



- b) Real Decreto 3275/1982, de 12 de Noviembre, sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, así como las Ordenes de 6 de julio de 1984, de 18 de octubre de 1984 y de 27 de noviembre de 1987, por las que se aprueban y actualizan las Instrucciones Técnicas Complementarias sobre dicho reglamento.
- c) Orden de 10 de Marzo de 2000, modificando ITC MIE RAT en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.
- d) 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.
- e) Normas particulares y de normalización de la Cía. Suministradora de Energía Eléctrica.
- f) Recomendaciones UNESA.
- g) Normas Tecnológicas de la Edificación NTE IER.
- h) Normalización Nacional. Normas UNE.
- i) Ley 10/1996, de 18 de marzo sobre Expropiación Forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas y Reglamento para su aplicación, aprobado por Decreto 2619/1966 de 20 de octubre.

**164.8 Telefonía.**

Se aplicará la legislación sectorial vigente.

**ART. 165 SUPERFICIES AGRÍCOLAS PRÓXIMAS AL ENTORNO URBANO Y A SUS ACCESOS.**

- a) **Ámbito de aplicación.** Se define en planos. Es una zona próxima a los suelos urbanos y urbanizables que se quiere proteger especialmente de los procesos edificatorios.
- b) **Uso principal.** Uso agrícola.
- c) **Usos compatibles.**
  - Hotelero y hostelero.
  - Uso de Equipamiento y servicios.
  - Uso forestal.
  - Uso ganadero extensivo, ganado ovino y caprino.
  - Roturaciones, explanaciones y nivelaciones.
  - Apertura de nuevas pistas y caminos.
  - Acampada.
  - Usos relacionados con la protección del medio ambiente.
  - **Uso científico y cultural** en suelo no urbanizable.
  - **Entretenimiento de obras públicas.**
  - **Usos de interés público.**
  - **Infraestructuras.**
- d) **Usos prohibidos.** Todos los demás.

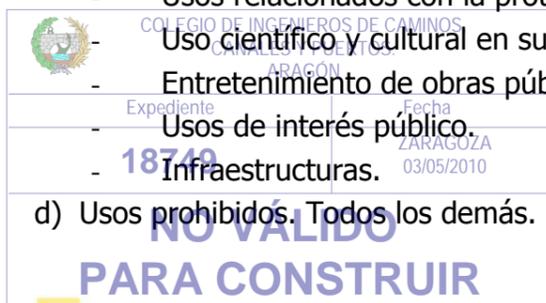
**CAPÍTULO V. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.****ART. 166 SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.**

- a) **Ámbito de aplicación.** Se define en planos.
- b) **Uso principal.** Uso agrícola.
- c) **Usos compatibles.**
  - Residencial: vivienda individual, vinculada al uso agrícola, y siempre que no dé lugar a la formación de núcleo de población.
  - Hotelero y hostelero.
  - Almacenaje, en Grados 3º y 4º.
  - Talleres de reparación.
  - Uso artesanal.
  - Uso de Equipamiento y servicios.
  - Infraestructuras.
  - Uso forestal.
  - **Uso ganadero**, el porcino y bovino queda limitado únicamente a la zona de Suelo Urbanizable Genérico grafiada en planos ( Planos de Ordenación 2.3) en la que el uso principal es el ganadero.
  - **Uso de protección del medio ambiente.**
  - Roturaciones, explanaciones y nivelaciones.
  - Apertura de nuevas pistas y caminos.
  - Vallados y cerramientos.
  - Acampada.
  - Refugio.
  - Masico.
  - Usos industriales vinculados con la explotación de los recursos naturales.
  - Entretenimiento de obras públicas.
  - Usos de interés público.
  - Uso científico.
- d) **Usos prohibidos.** Todos los demás.

**CAPÍTULO VI. EJECUCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.****ART. 167 DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

Las determinaciones del Plan que regulan el suelo no urbanizable se aplicarán directamente. Con carácter independiente o en desarrollo de directrices de ordenación territorial o de las previsiones del presente Plan se podrán aprobar Planes Especiales que tengan alguna de las finalidades siguientes:

- a) Protección del paisaje.
- b) Protección de elementos pertenecientes al sistema de comunicaciones o de las infraestructuras básicas.





- c) Implantación de nuevos elementos del sistema de comunicaciones o de las infraestructuras básicas.
- d) Protección de cultivos, pastos o espacios forestales.
- e) Cualquier otra finalidad análoga.

**ART. 168 EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a las limitaciones de la facultad de edificar contenidas en el presente Plan General, además de las que resulten aplicables en virtud de la legislación sectorial vigente.

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ARAGÓN	
Expediente	Fecha
<b>18749</b>	ZARAGOZA 03/05/2010
<b>NO VÁLIDO PARA CONSTRUIR</b>	



## TÍTULO NOVENO. SISTEMAS GENERALES.

### CAPÍTULO I. DEFINICIÓN.

#### **ART. 169 CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

Se clasifican los sistemas generales en las siguientes categorías:

- a) Sistema general de comunicaciones.
- b) Sistema general de infraestructuras básicas.
- c) Sistema general de espacios libres.
- d) Sistema general de equipamientos comunitarios.
- e) Sistema general de servicios públicos.

#### **ART. 170 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.**

Está constituido por la red viaria principal del municipio, tanto en sus comunicaciones con el exterior como en las internas, y tanto de tráfico rodado como para peatones y ganado. Comprende las instalaciones y los espacios adecuados en orden a mantener los niveles de movilidad, accesibilidad y estacionamiento.

El régimen del sistema general de infraestructuras viarias será el establecido por la legislación vigente, siendo de preferente aplicación la normativa contenida en el presente Plan siempre que sea más restrictiva que la legislación específica, principalmente en lo referido a retranqueos.

#### **ART. 171 SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.**

El sistema general de infraestructuras básicas está compuesto por los elementos fundamentales de las distintas redes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, evacuación de basuras y aquellas otras cuya implantación tienda a mejorar las dotaciones urbanísticas del municipio.

La ejecución de las obras para la instalación de las infraestructuras básicas se deberá realizar de acuerdo con las normas de edificación y urbanización previstas en las presentes Ordenanzas, así como de acuerdo con la legislación sectorial específica. Solo se permitirán los usos propios y directamente vinculados a la instalación o servicio correspondiente.

#### **ART. 172 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.**

El Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes comprende los jardines y parques de uso y dominio público insertos en la estructura urbana y aquéllos terrenos destinados a parques o jardines públicos que el Plan General considera de interés general para configurar la estructura básica de espacios libres del municipio. Se grafían en los planos de ordenación con las siglas SGU y V.

Su urbanización y mantenimiento corre a cargo del Ayuntamiento de Cabañas de Ebro, y la obtención de los suelos privados destinados a estos sistemas generales se llevará a cabo por los sistemas de inclusión o adscripción a la reparcelación de unidades excedentarias, mediante ocupación directa, o en su caso, por la vía expropiatoria, de acuerdo con el Plan y con la legislación urbanística vigente.

Su régimen urbanístico específico viene regulado en su correspondiente ordenanza de zona.

#### **ART. 173 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.**

Es el formado por el conjunto de elementos de titularidad pública indispensables para la instalación de usos públicos o colectivos del municipio de Cabañas de Ebro. Incluye los principales equipamientos docente, sanitario, asistencial, socio-cultural y deportivo del municipio.

La descripción de sus condiciones de aprovechamiento, y régimen urbanístico específico vienen regulados en su correspondiente ordenanza de zona, en el artículo 100.

#### **ART. 174 SISTEMA GENERAL DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.**

Comprende un conjunto de instalaciones que proporciona la base técnica de la ciudad, tales como los mataderos, mercados, cementerios, etc.

Se incluyen, además, las edificaciones destinadas a los usos técnico-administrativos y de seguridad al servicio de la Administración Pública.

Las condiciones de la edificación, uso y gestión, atenderán a las definidas en el Art. anterior para el Sistema General de Equipamientos Comunitarios.

#### **ART. 175 ZONIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES URBANOS.**

Se han definido en los planos de ordenación las siguientes zonas de Sistemas Generales:

- a) Sistema General de Espacios libres en suelo urbano:
  - Zona Verde del Mirador del Ebro. Adscrita para su obtención con cargo a las unidades de ejecución UER1 "La Forja" y UER2 "Vergeles".
  - Nueva plaza del Ayuntamiento.
  - Zona verde del antiguo campo de fútbol, incluida para su obtención con cargo al Plan Especial de Reforma Interior del Barrio de la Estación.
  - Zonas verdes en los accesos al polígono Montecicos desde la carretera Alagón-Gallur.
- b) Sistema General de Comunicaciones en suelo urbano:
  - Avenida de la Diputación, Plaza España, Calles Mayor, Joaquín Costa, camino de Figueruelas y andador del camino del muro de ronda.
  - Nueva Plaza del Mirador del Ebro, adscrita para su obtención con cargo a la unidad de ejecución UER1 "La Forja".
  - Desdoblamiento de la Avenida de la Estación incluido para su obtención con cargo al Plan Especial de Reforma Interior del Barrio de la Estación.
  - Variante del Cementerio, incluida en la unidad de ejecución UER3 "Calvarios".
- c) Sistema General de Equipamiento Comunitario en suelo urbano:
  - Equipamientos deportivos.
  - Equipamientos educativos.
  - Equipamientos sanitarios y asistenciales.
  - Equipamientos culturales.





- Equipamientos religiosos.
- Equipamientos de espectáculos.
- Reservas de equipamientos.

d) Sistema General de Servicios Públicos en suelo urbano:

- Servicios administrativos.
- Servicios de infraestructuras.

**CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

**ART. 176 OBTENCIÓN.**

Los terrenos delimitados como sistemas generales constituyen el suelo necesario para la implantación de la estructura general y orgánica del territorio. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán:

- Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en una unidad de ejecución, cuando ello sea posible.
- Cuando la modalidad anterior no fuera practicable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito de un sector o del suelo urbanizable delimitado, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.
- Cuando las modalidades anteriores no resultaren posibles o convenientes, mediante expropiación forzosa.

**ART. 177 DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

Para el desarrollo de las determinaciones de las Normas sobre los Sistemas Generales, se atenderá a lo siguiente:

- Se podrán formular Planes Especiales para el desarrollo de los sistemas generales que territorialmente se asientan sobre suelo urbano o urbanizable.
- Se deberán formular Planes Especiales para el desarrollo de los sistemas generales que territorialmente se asientan en el suelo no urbanizable.
- El desarrollo de los sistemas generales incluidos en alguna unidad de ejecución del suelo urbanizable o preciso para la ejecución del mismo, se realizará en la formulación del Plan Parcial correspondiente a dicho sector. No obstante, podrán desarrollarse dichos sistemas generales, previamente a la redacción del Plan Parcial, mediante la formulación de un Plan Especial.

**ART. 178 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

La ejecución de los sistemas generales se realizará directamente por el Ayuntamiento o por la Administración competente.

Expediente	Fecha
18749	ZARAGOZA 03/05/2010

**NO VÁLIDO  
PARA CONSTRUIR**





## TÍTULO DÉCIMO. EJECUCIÓN DEL PLAN.

### CAPÍTULO I. COMPETENCIAS URBANÍSTICAS.

#### **ART. 179 COMPETENCIAS.**

En el ámbito de la legislación urbanística y de acuerdo con las determinaciones de la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón y los Reglamentos de Gestión y Disciplina Urbanística, y demás normativa vigentes en la materia, la gestión urbanística en el término municipal de Cabañas de Ebro corresponde principalmente a su Ayuntamiento.

Se consideran sujetos a la obligatoria obtención de licencia municipal previa todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo y obras señalados en el Art. 172 de la L.U.A. y artículos correspondientes del Reglamento. Todo ello se realizará sin perjuicio de las competencias que la legislación vigente concede a la Administración Autónoma y al Gobierno Central sobre diversas materias que inciden en la gestión urbanística, principalmente en aspectos de ordenación del territorio, infraestructuras de interés general del Estado, de interés de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, medio ambiente, protección del patrimonio histórico - artístico y cultural, protección de espacios naturales, etc. Con el fin de coordinar la gestión urbanística y precisar las competencias de cada Administración, en este Título se resumen diversas normas relativas a la gestión urbanística y a su coordinación. Las referencias aquí contenidas se entenderán hechas a la normativa vigente en cada momento.

#### **ART. 180 APROBACIÓN DE PLANES Y OTROS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS Y CONCESIÓN DE LICENCIAS.**

La competencia para la tramitación y aprobación del planeamiento y demás instrumentos de gestión urbanística y la concesión de licencias urbanísticas, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación reside en los órganos del Ayuntamiento a los que viene atribuida por la Ley Urbanística de Aragón, la Ley 7/1999, de 9 de Abril, de Administración Local de Aragón y demás normativa vigente en la materia. El Alcalde y el Pleno, titulares originarios de estas competencias, podrán ejercerlas por si mismos o delegarlas en la Comisión de Gobierno, en los términos previstos legalmente.

#### **ART. 181 INFORMES PREVIOS A LA APROBACIÓN DE PLANEAMIENTO.**

Con carácter previo a la aprobación de los documentos de planeamiento general o parcial, la administración competente para su aprobación deberá contar con los informes (vinculantes o no), exigidos por la normativa vigente, salvo que transcurra el plazo legalmente previsto en cada caso desde su petición y no se hubieran recibido dichos informes. En particular será preciso contar con justificación de la existencia de dotaciones suficientes y teóricamente adecuadas para resolver las necesidades de accesos, abastecimiento de aguas y energía y tratamiento de residuos sólidos y líquidos generados por los usos del suelo previstos en el planeamiento.

Serán también necesarios los informes de los organismos competentes para el régimen de policía de carreteras, aguas, patrimonio histórico - artístico, evaluación de impacto ambiental, acervo forestal, vías pecuarias, servidumbres aeronáuticas, defensa nacional, etc. cuando se afecta a las zonas delimitadas en el régimen de policía de cada una de estas administraciones.

#### **ART. 182 INFORMES PREVIOS A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.**

Algunas licencias o autorizaciones municipales que afectan o suponen determinados usos del suelo o de las edificaciones, están también sometidas obligatoriamente a legislación o normativa sectorial que en ocasiones exige un informe previo (vinculante o no) de otras administraciones públicas; ello ocurre, entre otros, en los siguientes casos:

- d) Uso residencial: informe de habitabilidad, al menos en edificios de vivienda colectiva.
- e) Uso hotelero: Turismo.
- f) Uso ganadero: de la C.P.O.T.
- g) Usos industriales, o diversos usos o actividades sujetos al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.
- h) Permisos de Agricultura o Industria.
- i) Usos afectos por el R.D. 1131/88 de Evaluación de Impacto Ambiental

Asimismo en función del lugar en que se vayan a realizar las obras, las licencias o autorizaciones estarán sometidas a informes obligatorios de otros organismos de la Administración Pública, como son:

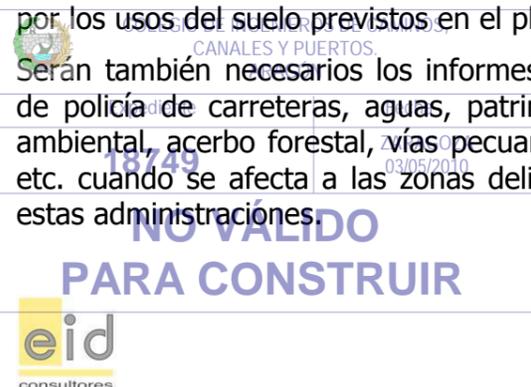
- j) Zonas de policía indicadas en el Capítulo I del Título V respecto a cursos de aguas e infraestructuras.
- k) En los bienes considerados, provisional o definitivamente, como Bienes de Interés Cultural, Bienes Catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés o Bienes Inventariados del Patrimonio Cultural 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.
- l) Zonas sometidas a protección derivadas de la Ley 4/89 de protección de los espacios naturales.
- m) Zonas limitadas por razones de Seguridad del Estado.

En el suelo no urbanizable será obligatoria la autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en los casos específicamente previstos en la Ley y en el presente Plan General.

#### **ART. 183 LICENCIAS CONCEDIDAS AL AMPARO DE LOS ART. 40 Y 41 DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA.**

Para el posible otorgamiento de licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos adquieran la condición de solar, conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística, se requiere que la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Se considerará que solo es previsible que se cumpla este requisito si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:

- a) Que el Proyecto de Urbanización esté definitivamente aprobado; si por la pequeña dimensión de las obras a realizar no se precisa este instrumento, las obras de urbanización se detallarán y valorarán como un anexo del proyecto de edificación.





- b) Que se cuente con permiso y autorizaciones, en su caso, del Organismo titular de la carretera, para posible afección a carreteras en su caso, y de la Confederación Hidrográfica del Ebro en el supuesto de captaciones de aguas y vertidos o depuraciones.
- c) Asimismo será necesario contar con informes del proyecto de las compañías o entidades concesionarias de suministros energéticos.
- d) Que las obras de urbanización estén contratadas con empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización, si se hubiera precisado este documento.
- e) Que se haya depositado aval por el 50 % del coste previsto en dicho Proyecto de Urbanización, a disposición del Ayuntamiento.

**ART. 184 INFORMES Y CONSULTAS URBANÍSTICAS.**

Los administrados tendrán derecho a que se les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable (clase del suelo, zonificación, edificabilidad, usos, caminos, etc.) de una finca o sector, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

Las consultas serán tramitadas por el Ayuntamiento, sin que las contestaciones tengan carácter vinculante, ni den lugar a ningún derecho no especificado en la legislación vigente.

**CAPÍTULO II. LICENCIAS MUNICIPALES**

**ART. 185 ACTOS SUJETOS A LICENCIAS MUNICIPALES OBLIGATORIAS.**

Están sujetos a la obligatoria obtención de licencia municipal previa todos los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo señalados en el Art. 172 de la Ley Urbanística de Aragón, y preceptos concordantes de la normativa vigente que sea de aplicación.

En particular, con carácter informativo y no exhaustivo se exige la obtención de la licencia previa en los siguientes actos:

- a) Actos de edificación de nueva planta o de instalaciones.
- b) Actos de ampliación o reforma de las edificaciones.
- c) Parcelaciones urbanas.
- d) Movimientos de tierras.
- e) Primera utilización de los edificios.
- f) Modificación del uso en los edificios.
- g) Demolición de construcciones.
- h) Colocación de carteles visibles desde la vía pública.

i) Actividades industriales.

j) Cerramientos de parcelas.

k) Estos actos pueden diferenciarse en varios tipos:

l) Obras mayores y obras menores.

- m) Obras de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de las edificaciones o instalaciones, o de demolición de aquellas.
- n) Licencias de uso o de cambio de uso.
- o) Autorizaciones de segregación o agregación, o modificación del límite de parcelas.
- p) Licencias de urbanización o movimiento de tierras.
- q) Licencias de actividad clasificada, de apertura y de instalación.
- r) Licencias de utilización o primera ocupación de las edificaciones.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de los Planes, Proyectos, Programas y, en su caso, del P.G.O.U. u otra normativa vigente.

**ART. 186 LICENCIAS DE OBRAS MENORES.**

Se entienden y consideran como obras menores aquellas de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases.

La autorización de obras menores corresponde al Ayuntamiento, siendo suficiente para ello la petición del interesado con una descripción de la obra a realizar y de su cuantía prevista, sin exigirse proyecto técnico, salvo en los supuestos previstos en la legislación vigente de orden industrial que exige previa autorización de organismo competente en materias de industria, seguridad en el trabajo, etc.

En los casos de alumbrado interior, calefacción, aire acondicionado, fontanería, colocación de andamios, etc. se exigirá que la empresa instaladora cuente con los permisos y autorizaciones suficientes para realizar la instalación (licencia de instalador) otorgada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

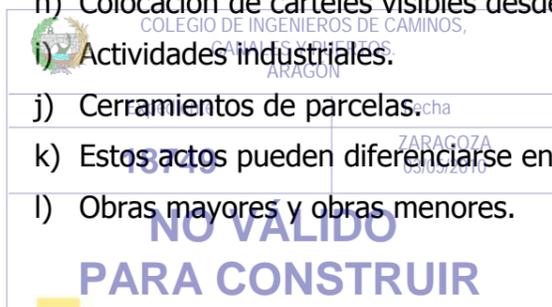
En el caso de precisarse la autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, la documentación a presentar será la exigida en el Anexo II de la Orden de 26 de Septiembre de 2002, de Departamento de Cultura y Turismo.

**ART. 187 LICENCIAS DE OBRAS MAYORES.**

Se entienden como obras mayores todas aquellas no contempladas en el artículo anterior.

Las licencias de obras mayores deberán ir acompañadas de proyecto suscrito por técnico legalmente competente, que describa las obras a realizar, visado por el Colegio Profesional respectivo, con el número de ejemplares que requiera el Ayuntamiento y que, junto a las prescripciones establecidas con carácter general, incluya:

- a) Plano de situación de la finca, en relación con el planeamiento vigente y actualizado.
- b) Información sobre la normativa urbanística vigente de aplicación.
- c) Datos sobre el grado de urbanización de la parcela, y en su caso justificación de que cumple las condiciones de solar.





- d) Si fuera necesario, datos sobre parcelación, ocupación, uso de la edificación y altura de las parcelas y edificaciones colindantes, justificando que cumple la normativa vigente.

En el caso de que se encuentre en suelo no urbanizable, la documentación deberá contener, además:

- e) Memoria que justifique el destino de la construcción y el cumplimiento de las condiciones a las que está sometida.
- f) Planos de situación en el término municipal, parcelario, a escala 1:5.000 al menos, en el que se indique la ubicación de la construcción, sus medidas y las distancias a linderos, caminos y otras edificaciones e instalaciones y, por último, planos de planta y alzado, indicando materiales y colores.
- g) Descripción técnica de la solución adoptada para el suministro de agua potable y la depuración de los vertidos de aguas residuales.
- h) En caso que el uso esté afecto a la Evaluación de Impacto Ambiental o al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, la documentación correspondiente prevista en estas normas o en la Ordenanza Municipal General de Actividades si existe.
- i) En el caso de precisarse la autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, la documentación a presentar será la exigida en el Anexo II de la Orden de 26 de Septiembre de 2002, de Departamento de Cultura y Turismo.

#### ART. 188 LICENCIAS DE USO O ACTIVIDAD.

Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y, además, de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

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 procediere denegar la primera, así se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda. En cambio, si resultare procedente otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose lo pertinente en forma unitaria al interesado.

En el caso de precisarse la autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, la documentación a presentar será la exigida en el Anexo II de la Orden de 26 de Septiembre de 2002, de Departamento de Cultura y Turismo.

#### ART. 189 TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS.

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de régimen local y demás normativa general o municipal que sea de aplicación.

#### ART. 190 LICENCIAS DE UTILIZACIÓN, OCUPACIÓN O APERTURA. CERTIFICADO DE FIN DE OBRA.

De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, estará sujeta a previa licencia la primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

A tal efecto deberá solicitarse obligatoriamente esta licencia del Ayuntamiento, una vez acabadas las obras e instalaciones del edificio, en la forma reglamentaria. A la solicitud acompañará certificado final de obra expedido por el facultativo que haya dirigido su ejecución, en la forma prevista en la vigente normativa.

La licencia de utilización, ocupación o apertura sólo podrá ser otorgada por el Ayuntamiento tras comprobarse que las obras e instalaciones cumplen con las condiciones establecidas en el proyecto en cuanto a su tamaño, altura, ocupación de suelo y usos proyectados, y las licencias de obras e instalaciones, tras verificar que funcionan los servicios del edificio y están conectados provisionalmente a las redes de agua, saneamiento, etc.

La conexión definitiva de los servicios de agua, gas y electricidad, no podrá obtenerse sin la posesión de estos certificados y cédulas, y sin que el Ayuntamiento haya concedido licencia de utilización, ocupación o apertura.

Ni los propietarios o usuarios de los edificios, ni las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, teléfono, electricidad, etc. podrán proceder a la conexión definitiva de los citados servicios sin la previa confirmación de que el edificio cuenta con dicha licencia.

#### ART. 191 CADUCIDAD DE LA LICENCIA.

Las licencias urbanísticas se sujetarán a los siguientes plazos, salvo que, previa solicitud formal del adjudicatario de una licencia, se marque expresamente en el acuerdo de concesión uno más amplio:

##### a) Obras menores.

- Iniciación: un mes.
- Interrupción: no se admite.
- Finalización: seis meses.

##### b) Obras mayores.

- Iniciación: tres meses.
- Interrupción: tres meses.
- Finalización:
  - o reformas incluidas en esta categoría: 1 año.
  - o naves y almacenes, de hasta 2.000 m<sup>2</sup>: 1 año.
  - o naves y almacenes superiores a 2.000 m<sup>2</sup>: 2 años.
  - o construcción de nueva planta de viviendas individuales y promociones de hasta tres viviendas: 18 meses.
  - o promociones de hasta treinta viviendas: 2 años.
  - o promociones de más de treinta viviendas: 3 años.
  - o demoliciones: un mes, sin admitirse interrupción.

##### c) Las licencias caducarán si las obras:

- No hubieran comenzado en el plazo que se señala.





- Una vez comenzadas se hubieran suspendido realmente y transcurriera el plazo indicado en cada caso sin reanudarlas.
- No hubieran finalizado en el tiempo que para cada una se otorgue en el acuerdo de concesión de licencia.

Las prórrogas sobre dichos plazos serán justificadas, correspondiendo al Ayuntamiento la estimación de dicha justificación y la concesión de las prórrogas. La declaración formal de caducidad de licencia se efectuará mediante expediente tramitado con audiencia del interesado.

#### **ART. 192 INSPECCIÓN URBANÍSTICA.**

La inspección urbanística se realizará, conforme a lo exigido en la legislación urbanística, por el Alcalde y otros órganos locales, autonómicos y centrales conforme a sus competencias respectivas.

La inspección de obras sin licencia, suspensión de licencias y demás medidas de disciplina urbanística se ajustarán a lo establecido con carácter general en la Ley Urbanística de Aragón y en el Reglamento de Disciplina Urbanística, o norma que en cada momento sea de aplicación.

#### **ART. 193 DEBER DE CONSERVACIÓN.**

De acuerdo con lo establecido en los arts. 184 a 190 de la L.U.A., los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para que las edificaciones mantengan las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y caso de no actuar los particulares en el plazo que el requerimiento establezca, podrá ejecutarlas con cargo a los mismos, según importe fijado por el propio Ayuntamiento, independientemente de las sanciones a que hubiera lugar por incumplimiento de la obligación.

Igual actuación podrá llevarse a cabo cuando se presenten deficiencias contra la higiene y salubridad públicas en edificaciones hundidas, solares sin desescombrar, e instalaciones agrícolas.

En edificios deteriorados o ruinosos, cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento, se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que suponga peligro para las personas o bienes, el Alcalde adoptará las medidas referidas a la seguridad del edificio que fueran necesarias, incluso su derribo si la salvaguardia de las personas lo requiriese; sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades y sanciones que, por negligencia en los deberes de conservación, pudieran serles exigidos.

Para declarar o acordar el estado de ruina total o parcial de una edificación será necesaria la previa audiencia del propietario y de los moradores u ocupantes, salvo que existiera un inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de edificio ruinoso se realizará conforme a lo indicado en los arts. 191 y 192 de la L.U.A. y correspondientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

En el caso de solicitud de declaración de ruina de un edificio, o parte de él, considerado, provisional o definitivamente, Bien de Interés Cultural, se estará a lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 3/99, 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 Aragonés podrá solicitarse informe de dicho órgano.

#### **CAPÍTULO III. DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

##### **ART. 194 REMISIÓN A LA NORMATIVA GENERAL.**

Los regímenes de inspección urbanística de los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo, protección de la legalidad y sancionador se regularán íntegramente por lo establecido el Título VII de la Ley Urbanística de Aragón y preceptos concordantes del Reglamento debidamente armonizados, sin que se establezca ninguna peculiaridad en el presente P.G.O.U.

##### **ART. 195 LEGALIZACIÓN DE URBANIZACIONES ILEGALES.**

Como trámite indispensable para la posible legalización de los actos urbanísticos ilegales existentes, además de cumplir el resto de las condiciones legales, será imprescindible y previo que se proceda a realizar las infraestructuras y servicios necesarios conforme al planeamiento urbanístico vigente o a la propia Ley, sin perjuicio de las medidas sancionadoras que en aplicación de dichos preceptos fuese procedente aplicar.

Hasta que no se desarrollen estos servicios no se podrá autorizar ningún tipo de obras en las urbanizaciones ilegales.

##### **ART. 196 DISPOSICIÓN DEROGATORIA.**

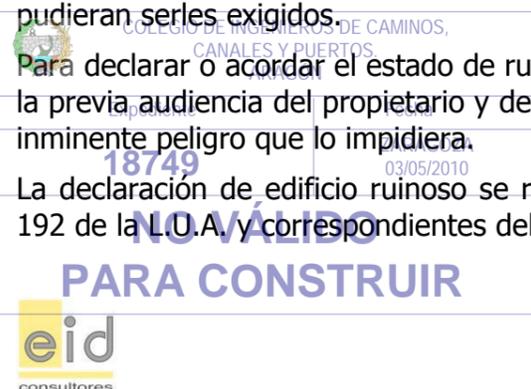
Quedan derogados:

- a) Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cabañas de Ebro, aprobadas definitivamente y sus posteriores modificaciones aisladas.
- b) Los Planes Parciales y el planeamiento de desarrollo aprobados inicial o definitivamente, con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, no incluidos expresamente en este Plan General como Planeamiento recogido.

##### **ART. 197 DISPOSICIONES FINALES.**

Primera: Derecho supletorio. Las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial de Zaragoza regirán en aquellos aspectos no regulados en este Plan General de Ordenación Urbana y que no puedan resolverse mediante la directa aplicación del resto de normativa urbanística de carácter general.

Segunda: Entrada en vigor. El presente Plan General de Ordenación Urbana entrará en vigor al día siguiente de la publicación de sus disposiciones generales y normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza.





## CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO.

### ART. 198 GRADOS DE PROTECCIÓN.

Se establecen niveles de protección sobre todos los edificios o bienes inmuebles que tengan algún interés cultural, arquitectónico o social. Se incluyen, asimismo, dentro de los bienes a proteger los yacimientos arqueológicos.

A los efectos de este PGOU se considerará como entorno del bien o yacimiento protegido:

- En zona urbana, 50 metros alrededor del perímetro del bien o yacimiento.
- En zona no urbana, 200 metros alrededor del perímetro del bien o yacimiento.

A los efectos de este PGOU se consideran los siguientes grados de protección de los yacimientos:

- Categoría "Yacimientos Arqueológicos" en caso de estar en Suelo No Urbanizable Especial.
- Categoría "Área arqueológica urbana" en caso de estar en Suelo Urbano.

En cumplimiento del artículo 69 de la Ley 3/1999 al no existir en el ámbito de este municipio elementos arqueológicos con este nivel de protección, se considerarán por este PGOU bien de dominio público.

Condiciones de intervención a los efectos de este PGOU en cada categoría:

a) Medidas generales para los yacimientos incluidos en el grado "Yacimientos Arqueológicos": La concesión de licencia de obras y autorizaciones municipales de proyectos a ejecutar en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos, estará subordinada a la obtención de autorización del Director General responsable de Patrimonio Cultural relativa al proyecto en cuestión según lo establecido en la Ley 3/1999.

b) Medidas generales para los yacimientos incluidos en el grado "Área arqueológica urbana": La concesión de licencia de obras y autorizaciones municipales de proyectos a ejecutar en las zonas delimitadas como "Área arqueológica urbana" deberá constar de forma previa con una Resolución emitida por el Director General responsable de Patrimonio Cultural que especifique que el solar objeto de actuación está libre de restos arqueológicos o que el proyecto es compatible con la Protección del Patrimonio Arqueológico. Dicha Resolución implicará la necesaria actuación previa en la que se realizará la peritación mediante sondeos arqueológicos, según se deduce de lo establecido en la Ley 3/1999.

c) Medidas específicas: La ficha incluye en su caso aquellas recomendaciones que suponen una mejora en la protección física y conservación para cada bien, en función de la casuística de cada yacimiento. Propuestas de acondicionamiento, limpieza, consolidación, restauración, vallado, actuaciones arqueológicas específicas, etc.

Dado que ningún bien recogido en este Catálogo del presente PGOU cuenta con declaración expresa en ninguna de las categorías determinadas en la Ley 3/1999, no es necesario que las actuaciones que se realicen en estos bienes tengan autorización del Departamento responsable en materia de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón. No obstante,

te, el Ayuntamiento podrá, en su caso, requerir a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural para que informe las intervenciones en estos inmuebles.

Todos los bienes que, a partir de la aprobación del presente documento, sean declarados Bienes de Interés Cultural o tengan incoado expediente para su declaración, tendrán automáticamente la consideración de elementos incluidos en el nivel de protección integral del Catálogo.

#### 198.1 Protección Integral.

Se aplicará sobre todos los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) que posean declaración monumental o sobre los que tengan en tramitación un expediente de declaración, o que figuran en el Catálogo de este Plan General con esta protección. Se entienden como bienes de interés cultural todos aquellos inmuebles y conjuntos arquitectónicos declarados por la Administración o sobre los que ha sido incoado expediente para la declaración del edificio o conjunto como de interés cultural, conforme a lo previsto en la normativa vigente sobre la defensa del patrimonio cultural.

Sobre estos bienes sólo se llevarán a cabo actuaciones de conservación, consolidación y rehabilitación, que deberá realizarse con los siguientes criterios:

- Se prohíbe el derribo del edificio o bien inmueble.
- Se respetarán las aportaciones de todas las épocas anteriores. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.
- Se dejarán reconocibles las adiciones que fuere preciso realizar, sin alterar la estructura original y valorando positivamente su estilo, características y condiciones.
- Se prohíbe toda construcción que altere su carácter o perturbe su contemplación, así como la colocación de elementos comerciales o de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes.

#### 198.2 Protección ambiental.

Se aplicará sobre aquellos inmuebles que figuran en el Catálogo de este Plan General con esta protección porque, aun sin poseer en sí mismos elementos arquitectónicos de especial valor artístico, contribuyen a mejorar el conjunto urbano en el que se integran o a configurar espacios singulares por sus valores socioculturales.

Sobre estos inmuebles caben procesos de renovación completa.

#### 198.3 Protección arqueológica.

En todas aquellas áreas en las que existan yacimientos arqueológicos al descubierto no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización. En los relacionados en este PGOU que no se encuentren al descubierto no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas, dirigidas por personal facultativo.





#### 198.4 Tramitación e informes.

En todas las actuaciones relacionadas directas sobre estos bienes, y en las que se realicen en su entorno, será preceptivo el informe previo favorable del Arquitecto Municipal o de otro técnico nombrado específicamente por el Ayuntamiento, quién deberá analizar de forma justificada que la actuación se ajusta a este Plan General y mantiene los valores del entorno cultural, arquitectónico y paisajístico.

#### ART. 199 BIENES SOMETIDOS A PROTECCIÓN INTEGRAL.

##### 199.1 Iglesia de San Ildefonso.

El casco urbano de Cabañas de Ebro se desarrolla en torno a la Iglesia Barroca de San Ildefonso, del siglo XVII; este edificio no está catalogado como Bien de Interés Cultural por la normativa actual. A pesar de ello, a propuesta de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se incluye la citada iglesia de San Ildefonso, situada en la calle Agustina de Aragón 1, en el listado de bienes sometidos a Protección Integral.

La Iglesia se encuentra en buen estado de conservación y ha sido recientemente restaurada. Se adjunta la ficha correspondiente.

##### 199.2 Castellum de Cabañas.

El Castellum es un yacimiento arqueológico, integrante del Censo del Patrimonio Cultural Aragonés, que se encuentra en mal estado; son visibles el alma del muro en la cara norte y la base del muro de la cara oeste, sobre el que se sitúa un almacén. Parece que hay restos de más calidad en la zona de propiedad privada.

Los restos arqueológicos conservados cuentan con protección integral, pero no se encuentra protegido en ninguno de los niveles la finca donde se asienta el yacimiento arqueológico.

En caso de intervención en el Castellum, o en su entorno, incluido el edificio bajo el que se sitúa parcialmente, es preceptivo realizar previamente sondeos arqueológicos y realizar un control y seguimiento por personal especializado. Se adjunta la ficha correspondiente.

#### ART. 200 BIENES SOMETIDOS A PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Se incluye en este apartado el impresionante depósito de agua localizado a orillas del río Ebro. A pesar de no estar destinado a fin paisajístico y recreativo, su entorno próximo constituye uno de los puntos de interés visuales principales del casco urbano de Cabañas.

#### ART. 201 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

En un anexo al catálogo se aporta listado de los Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos existentes en el Término Municipal de Cabañas de Ebro, facilitado por el Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón. Estos elementos patrimoniales se han reflejado en los planos de Información.

Todos ellos se someten a la regulación recogida para la protección arqueológica. Además, en el entorno de protección definido antes, será preciso portar informe arqueológico o paleontológico de técnico competente para cualquier.

No se han encontrado yacimientos paleontológicos dentro del término municipal, ni existe declarado ni iniciado el procedimiento de creación de ningún Parque Cultural que afecte al

municipio de Cabañas de Ebro de acuerdo a la Ley 12/1997, de 3 de diciembre, de Parques Culturales de Aragón.

##### 201.1 Cementerio de los Moros A2.

Es un yacimiento arqueológico, integrante del Censo del Patrimonio Cultural Aragonés, situado en zona de campos de cultivo, próximo a la zona industrial del núcleo.

Se encuentra en mal estado, afectado por el vertido de escombros, el laboreo de fincas, la erosión natural y el expolio ocasional. Las medidas específicas de protección son:

- Se prohíbe el vertido de escombros y el laboreo de fincas.
- Deben adoptarse medidas de control de la erosión natural.
- Se debe vigilar e impedir el expolio ocasional.

Se adjunta la ficha correspondiente.

##### 201.2 Vía romana de Italia in Hispanias.

Es un yacimiento arqueológico, antigua calzada romana, actualmente un camino de gravas, posiblemente desplazado de su situación original por la dinámica fluvial y la evolución de los meandros. Discurre paralela al cauce del río, en dirección a Alcalá de Ebro, y está fosilizada bajo caminos y carreteras actuales.

En caso de intervención en la Vía romana o en su entorno, es preceptivo realizar previamente sondeos arqueológicos y realizar un control y seguimiento por personal especializado.

En Zaragoza, a ocho de febrero de 2010.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo: Enrique García Vicente.

