



DOCUMENTO 06

NORMAS URBANÍSTICAS



**CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES DE LOS INFORMES MUNICIPALES
AL DOCUMENTO DE FEBRERO DE 2015 APROBADO INICIALMENTE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TARAZONA
MAYO de 2015**



TÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES	17	Artículo 18	Figuras Complementarias.....	22
CAPÍTULO I.	VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.....	17	Sección 3º	Disposiciones generales sobre ejecución del planeamiento	22
Artículo 1	Objeto, ámbito y antecedentes de las Normas del Plan General.....	17	Artículo 19	Objeto.....	22
Artículo 2	Vigencia de las Normas del PGOU.....	17	Artículo 20	Condiciones previas a toda actuación urbanística.....	22
Artículo 3	Revisión del PGOU.....	17	Artículo 21	Reparcelación.....	23
Artículo 4	Modificación del PGOU.....	17	CAPÍTULO III.	INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....	23
Artículo 5	Ordenanzas municipales.....	18	Sección 1º	Disposiciones Generales	23
Artículo 6	Legislación sectorial.....	18	Artículo 22	Clases de proyectos.....	23
Artículo 7	Contenido del Plan.....	18	Artículo 23	Condiciones generales de los proyectos técnicos.....	23
CAPÍTULO II.	RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN		Sección 2º	Proyectos de urbanización	24
	GENERAL.....	19	Artículo 24	Definición, clases y características generales.....	24
Sección 1º	Disposiciones generales sobre régimen del suelo	19	Sección 3º	Proyectos de edificación	24
Artículo 8	Estructuración del suelo.....	19	Artículo 25	Definición, y clases de las obras de edificación.....	24
Artículo 9	Infraestructuras y equipamientos urbanísticos.....	19	Artículo 26	Obras en los edificios.....	25
Artículo 10	Sistemas Generales.....	19	Artículo 27	Obras de demolición.....	25
Artículo 11	Dotaciones locales.....	19	Artículo 28	Obras de nueva edificación.....	25
Artículo 12	Clasificación del suelo.....	19	Sección 4º	Proyectos de actividades y de instalaciones	26
Artículo 13	Calificación del suelo.....	20	Artículo 29	Definición.....	26
Artículo 14	División del suelo en razón de su ordenación detallada.....	20	Artículo 30	Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.....	26
Sección 2º	Disposiciones generales sobre desarrollo de las Normas del PGOU	21	CAPÍTULO IV.	INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO.....	27
Artículo 15	Competencias.....	21	Sección 1º	Títulos habilitantes de naturaleza urbanística	27
Artículo 16	Instrumentos de desarrollo del PGOU.....	21	Artículo 31	Exigencia.....	27
Artículo 17	Figuras de Planeamiento.....	22	Artículo 32	Tipos de títulos habilitantes de naturaleza urbanística.....	27



Artículo 33	Licencia urbanística.....	27	Sección 3º Infracciones y procedimiento	32	
Artículo 34	Declaración responsable en materia de urbanismo.....	27	Artículo 53	Orden municipal de ejecución.....	32
Artículo 35	Comunicación previa en materia de urbanismo	28	Artículo 54	Derribo de edificios catalogados.....	33
Artículo 36	Efectos.....	28	Artículo 55	Infracciones.....	33
Artículo 37	Control.....	28	Artículo 56	Procedimiento.....	33
Artículo 38	Resolución única.....	28	Sección 4º Estado ruinoso de las edificaciones	33	
Artículo 39	Revocación de licencias de obras por cambio de planeamiento.....	29	Artículo 57	Procedencia de la declaración de ruina.....	33
Artículo 40	Obras realizadas sin autorización o sin ajustarse a las determinaciones en curso de ejecución.....	29	Artículo 58	Obras de reparación.....	33
Sección 2º Información urbanística		29	Artículo 59	Obligaciones del propietario.....	33
Artículo 41	Publicidad del planeamiento.....	29	Artículo 60	Bienes Catalogados.....	33
Artículo 42	Consulta directa.....	29	Artículo 61	Declaración de ruina.....	34
Artículo 43	Consultas previas.....	30	Artículo 62	Expediente contradictorio.....	34
Artículo 44	Informes urbanísticos.....	30	CAPÍTULO VI. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.....	35	
Artículo 45	Cedula urbanística.....	30	Artículo 63	Edificaciones e instalaciones existentes calificadas fuera de ordenación.....	35
Artículo 46	Señalamiento de alineaciones y rasantes.....	30	Artículo 64	Edificios tolerados.....	35
CAPÍTULO V. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES.....		31	Artículo 65	Edificios existentes no disconformes con el Plan General.....	36
Sección 1º Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles		31	Artículo 66	Construcciones e instalaciones de carácter provisional.....	36
Artículo 47	Obligaciones de conservación.....	31	TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	37	
Artículo 48	Contenido del deber de conservación.....	31	CAPÍTULO I. GENERALIDADES.....	37	
Artículo 49	Órdenes de ejecución para la conservación.....	32	Artículo 67	Finalidad.....	37
Artículo 50	Contribución de los inquilinos al deber de conservación.....	32	Sección 1º Limitaciones derivadas de disposiciones legales de carácter general	37	
Sección 2º Conservación específica y ocupación temporal de solares		32	Artículo 68	Definición.....	37
Artículo 51	Contenido del deber de conservación.....	32			
Artículo 52	Destino provisional de los solares.....	32			



Artículo 69	Aplicación	37	Artículo 88	Definición y clases.....	41
Sección 2º	Compatibilidad entre usos	38	CONDICIONES DE LA VIVIENDA.....		42
Artículo 70	Definición	38	Artículo 89	Vivienda exterior.....	42
Artículo 71	Uso global.....	38	Artículo 90	Programa mínimo y dimensiones de las habitaciones.....	42
Artículo 72	Uso pormenorizado	38	Artículo 91	Altura de techos.....	43
Artículo 73	Uso mayoritario.....	38	Artículo 92	Requisitos mínimos en actuaciones de rehabilitación.....	43
Artículo 74	Uso característico.....	38	Sección 3º	Usos productivos	44
Artículo 75	Uso compatibles.....	38	Artículo 93	Definición y clases.....	44
Artículo 76	Usos prohibidos.....	38	Artículo 94	Aplicación	45
Artículo 77	Uso preexistente con anterioridad a la vigencia del PGOU.....	38	Artículo 95	Aseos	45
Artículo 78	Usos tolerados.....	38	Sección 4º	Usos de servicios terciarios	45
Artículo 79	Usos fuera de ordenación.....	39	Artículo 96	Definición y clases.....	45
Sección 3º	Limitaciones derivadas de las características de los locales en que se sitúan los usos	39	Artículo 97	Aplicación	47
Artículo 80	Definición	39	Artículo 98	Condiciones de accesibilidad en el Conjunto Histórico	47
Artículo 81	Situaciones de los Usos	39	CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE RESIDENCIA COMUNITARIA47		
Artículo 82	Limitaciones generales	39	Artículo 99	Condiciones de aplicación	47
CAPÍTULO II.	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS	40	Artículo 100	Condiciones de accesibilidad.....	47
Sección 1º	Determinaciones generales	40	CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE HOSPEDAJE		47
Artículo 83	Definición	40	Artículo 101	Normativa de aplicación.....	47
Artículo 84	Calificación de los usos respecto a su finalidad	40	Artículo 102	Condiciones de accesibilidad.....	48
Artículo 85	Diferentes usos en un mismo edificio	41	CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE COMERCIO		48
Artículo 86	Actividades permisibles.....	41	Artículo 103	Normativa y condiciones de aplicación.....	48
Artículo 87	Locales en sótano.....	41	Artículo 104	Locales en planta inferior a planta baja.....	48
Sección 2º	Uso residencial	41	Artículo 105	Accesibilidad, circulaciones.....	48



Artículo 106	Aseos	48
Artículo 107	Altura de locales	49
	CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE OFICINAS	49
Artículo 108	Dimensiones	49
Artículo 109	Accesibilidad y circulaciones	49
Artículo 110	Altura libre de pisos.....	49
Artículo 111	Aseos	49
	CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA.....	50
Artículo 112	Dimensiones	50
Artículo 113	Accesibilidad y circulaciones	50
Artículo 114	Altura libre de pisos.....	50
Artículo 115	Aseos	50
	CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LAS SALAS DE ESPECTÁCULO Y REUNIÓN	51
Sección 5º	Uso de equipamientos	51
Artículo 116	Aplicación, definición y clases.....	51
Artículo 117	Compatibilidad de usos	52
Artículo 118	Sustitución de los usos dotacionales existentes	52
Sección 6º	Uso dotacional	52
	CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	52
Artículo 119	Definición	52
Artículo 120	Viales de titularidad privada	52

	CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	52
Artículo 121	Definición y clases.....	52
Artículo 122	Parque suburbano.....	53
Artículo 123	Parques urbanos.....	53
Artículo 124	Parques deportivos.....	53
Artículo 125	Jardines.....	54
	CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LOS SERVICIOS URBANOS..	54
Artículo 126	Definición	54
Artículo 127	Desarrollo de los servicios.....	54
Artículo 128	Ejecución de los servicios.....	54

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION..... 55

CAPÍTULO I. DIMENSIÓN Y FORMA55

Sección 1º	Determinaciones generales	55
Artículo 129	Definición	55
Artículo 130	Capacidad de edificar	55
Artículo 131	Clases de condiciones	55
Sección 2º	Condiciones de la parcela	55
Artículo 132	Definición	55
Artículo 133	Relación entre edificación y parcela	55
Artículo 134	Segregación y agregación de parcelas.....	56
Artículo 135	Linderos.....	56
Artículo 136	Superficie de la parcela.....	56



Artículo 137	Superficie bruta.....	56	Artículo 159	Superficie útil.....	61
Artículo 138	Superficie neta.....	56	Artículo 160	Superficie edificable o edificabilidad.....	61
Artículo 139	Parcela mínima.....	56	Artículo 161	Índice o coeficiente de edificabilidad.....	61
Artículo 140	Condiciones para la edificación de una parcela.....	56	Artículo 162	Aprovechamiento objetivo.....	62
Artículo 141	Solar.....	57	Artículo 163	Aprovechamiento subjetivo.....	62
Sección 3º	Condiciones de posición del edificio en la parcela	57	Artículo 164	Aprovechamiento medio.....	62
Artículo 142	Definición.....	57	Artículo 165	Aprovechamiento preexistente.....	62
Artículo 143	Elementos de referencia.....	57	Sección 6º	Condiciones de volumen y forma de los edificios	62
Artículo 144	Referencias altimétricas del terreno.....	58	Artículo 166	Definición.....	62
Artículo 145	Referencias de la edificación.....	58	Artículo 167	Sólido capaz.....	62
Artículo 146	Posición de la edificación respecto a la alineación.....	58	Artículo 168	Alturas medidas en el edificio.....	62
Artículo 147	Retranqueo.....	58	Artículo 169	Cota de origen y referencia.....	62
Artículo 148	Fondo edificable.....	58	Artículo 170	Altura en unidades métricas.....	63
Artículo 149	Fondo mínimo.....	58	Artículo 171	Altura de número de plantas.....	63
Artículo 150	Área de movimiento de la edificación.....	59	Artículo 172	Criterios para la medición de alturas.....	63
Sección 4º	Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación	59	Artículo 173	Consideración de la condición de altura.....	65
Artículo 151	Definición.....	59	Artículo 174	Construcciones por encima de la altura máxima.....	66
Artículo 152	Ocupación de parcela.....	60	Artículo 175	Tamaño del edificio.....	66
Artículo 153	Superficie ocupable.....	60	Artículo 176	Altura de planta o de piso.....	66
Artículo 154	Ocupación de parcela.....	60	Artículo 177	Altura libre de piso.....	67
Artículo 155	Superficie libre de parcela.....	60	Artículo 178	Cota de planta de piso.....	67
Sección 5º	Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	60	Artículo 179	Planta.....	67
Artículo 156	Definición.....	60	CAPÍTULO II.	HIGIENE Y CALIDAD.....	69
Artículo 157	Superficie construida o edificada por planta.....	61	Artículo 180	Definición.....	69
Artículo 158	Superficie construida total.....	61	Artículo 181	Aplicación.....	69



Artículo 182	Situación Geográfica.....	69	Artículo 201	Imposición de condiciones excepcionales a las dotaciones de estacionamiento.....	74
Sección 1º	Condiciones higiénicas de los locales	69	Artículo 202	Reducción de la dotación derivada de las características del edificio.....	74
Artículo 183	Local.....	69	Artículo 203	Dimensiones de las plazas.....	74
Artículo 184	Local exterior.....	69	Artículo 204	Situación de los estacionamientos y garajes.....	74
Artículo 185	Pieza habitable.....	69	Artículo 205	Acceso a los estacionamientos y garajes.....	75
Artículo 186	Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.....	69	Artículo 206	Pasillos de circulación.....	76
Artículo 187	Ventilación e iluminación de piezas habitables.....	70	Artículo 207	Rampas y gálibos.....	76
Artículo 188	Ventilación e iluminación de escaleras de uso común en edificios residenciales.....	70	Artículo 208	Dotaciones exigibles según el uso.....	76
Sección 2º	Condiciones higiénicas de los edificios	70	CAPÍTULO IV. SEGURIDAD.....	79	
Artículo 189	Patios.....	70	Artículo 209	Definición.....	79
Artículo 190	Anchura de patios.....	71	Artículo 210	Acceso a las edificaciones.....	79
Artículo 191	Medición de la altura de los patios.....	71	Artículo 211	Puerta de acceso.....	79
Artículo 192	Dimensión de los patios cerrados de parcela.....	71	Artículo 212	Circulación interior.....	79
Artículo 193	Condiciones excepcionales para la instalación de ascensores en patios.....	72	Artículo 213	Condiciones ante incendios.....	80
Artículo 194	Cota de pavimentación.....	72	CAPÍTULO V. ESTÉTICAS.....	81	
Artículo 195	Patios mancomunados.....	72	Artículo 214	Contenido.....	81
Artículo 196	Dimensiones de los patios de parcela abiertos.....	72	Artículo 215	Consideraciones generales.....	81
CAPÍTULO III. DOTACIÓN DE SERVICIOS.....	73		Artículo 216	Volúmenes.....	81
Artículo 197	Definición y condiciones generales.....	73	Artículo 217	Diseño de fachadas.....	81
Artículo 198	Aplicación.....	73	Artículo 218	Salientes y entrantes en las fachadas.....	82
Sección 1º	Dotación de servicios en las edificaciones	73	Artículo 219	Porches.....	83
Artículo 199	Ordenanzas y Normas concernientes a la edificación.....	73	Artículo 220	Pasadizos en la edificación.....	83
Sección 2º	Dotación de estacionamiento en las edificaciones	73	Artículo 221	Cubiertas.....	84
Artículo 200	Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento.....	73	Artículo 222	Huecos en cubierta.....	84
			Artículo 223	Cornisas y aleros.....	84



Artículo 224	Chimeneas y antenas.....	85	Artículo 244	Condiciones de los proyectos de urbanización.....	92
Artículo 225	Tratamiento de plantas bajas.....	85	Artículo 245	Urbanización complementaria.....	92
Artículo 226	Materiales de las fachadas.....	85	Artículo 246	Trazado en planta del viario.....	92
Artículo 227	Medianerías.....	85	Artículo 247	Pendientes del viario y trazado de vías peatonales.....	93
Artículo 228	Cerramientos de solares.....	86	Artículo 248	Pavimentación de las vías públicas.....	93
Artículo 229	Vallados.....	86	CAPÍTULO II. SERVICIOS URBANOS.....	94	
Artículo 230	Protección del arbolado.....	86	Artículo 249	Normativa aplicable.....	94
Artículo 231	Acondicionamiento de patios.....	86	Artículo 250	Condiciones mínimas de los servicios urbanos.....	94
Artículo 232	Aparatos de aire acondicionado.....	86	CAPÍTULO III. ZONAS VERDES.....	97	
Artículo 233	Instalaciones vistas.....	87	TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO....	98	
CAPÍTULO VI. AMBIENTALES.....	87		CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....	98	
Artículo 234	Definición.....	87	Sección 1º Determinaciones generales	98	
Artículo 235	Aplicación.....	87	Artículo 251	Definición y delimitación.....	98
Artículo 236	Compatibilidad de actividades.....	87	Artículo 252	Contenido y categorías.....	98
Artículo 237	Lugares de observación de las condiciones.....	88	Artículo 253	Régimen urbanístico de la propiedad.....	99
Artículo 238	Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.....	88	Artículo 254	Deberes legales de los propietarios.....	99
Artículo 239	Ruidos.....	88	Artículo 255	Facultades urbanísticas de la propiedad.....	99
Artículo 240	Vibraciones.....	88	Artículo 256	Condiciones particulares de cada zona de suelo urbano.....	100
Artículo 241	Deslumbramientos.....	88	Artículo 257	Condiciones de adecuación formal para el Entorno del Conjunto Histórico de Tarazona.....	100
Artículo 242	Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos 88		Sección 2º Áreas de planeamiento anterior incorporado	100	
Artículo 243	Contaminación de las aguas.....	89	Artículo 258	Ámbito y características.....	100
TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.....	92		Artículo 259	Régimen urbanístico de las APAI.....	100
CAPÍTULO I. VÍAS PÚBLICAS.....	92				



Artículo 260	Contenido de las fichas de ordenación de las APAL.....	100	Artículo 280	Uso característico.....	105
CAPÍTULO II.	ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA INTENSIVA		Artículo 281	Usos compatibles.....	105
	RURAL (2).....	101	CAPÍTULO III.	ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA INTENSIVA	
Artículo 261	Ámbito y características.....	101		ENSANCHE (3).....	106
Artículo 262	Aplicación.....	101	Artículo 282	Ámbito y características.....	106
Artículo 263	Obras admitidas.....	101	Artículo 283	Aplicación.....	106
Sección 1º	Condiciones de la nueva edificación	101	Artículo 284	Obras admitidas.....	106
Artículo 264	Condiciones de parcela.....	101	Sección 1º	Condiciones de la nueva edificación	107
Artículo 265	Limitaciones de posición.....	101	Artículo 285	Condiciones de parcela.....	107
Artículo 266	Fondo edificable.....	102	Artículo 286	Limitaciones de posición.....	107
Artículo 267	Ocupación.....	102	Artículo 287	Fondo edificable.....	107
Artículo 268	Edificabilidad.....	102	Artículo 288	Ocupación.....	107
Artículo 269	Altura de plantas.....	102	Artículo 289	Edificabilidad.....	107
Artículo 270	Altura máxima de la edificación.....	102	Artículo 290	Altura de plantas.....	107
Artículo 271	Salientes y vuelos.....	103	Artículo 291	Altura de la edificación.....	108
Artículo 272	Longitud de fachada.....	103	Artículo 292	Salientes y vuelos.....	108
Sección 2º	Condiciones de adecuación formal	103	Artículo 293	Longitud de fachada.....	108
Artículo 273	Fachadas.....	103	Artículo 294	Vigencia del planeamiento anterior.....	108
Artículo 274	Cerrajería.....	104	Artículo 295	Ordenanza especial de remodelación.....	108
Artículo 275	Carpinterías exteriores.....	104	Sección 2º	Condiciones de adecuación formal	109
Artículo 276	Cubiertas.....	104	Artículo 296	Fachadas.....	109
Artículo 277	Chimeneas.....	104	Sección 3º	Condiciones de usos	109
Artículo 278	Huecos en cubierta.....	104	Artículo 297	Uso característico.....	109
Artículo 279	Instalaciones vistas.....	104	Artículo 298	Usos compatibles.....	109
Sección 3º	Condiciones de usos	105	CAPÍTULO IV.	ORDENANZAS DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA (4).....	111



Artículo 299	Ámbito y características	111	Artículo 318	Fondo edificable.....	115
Artículo 300	Aplicación	111	Artículo 319	Ocupación.....	115
Artículo 301	Obras admitidas.....	111	Artículo 320	Edificabilidad.....	115
Sección 1º Condiciones de la nueva edificación		111	Artículo 321	Altura de plantas	115
Artículo 302	Condiciones de parcela.....	111	Artículo 322	Altura de la edificación.....	116
Artículo 303	Limitaciones de posición.....	111	Artículo 323	Salientes y vuelos.....	116
Artículo 304	Ocupación.....	112	Artículo 324	Longitud de fachada	116
Artículo 305	Edificabilidad.....	112	Artículo 325	Vigencia del planeamiento anterior.....	116
Artículo 306	Altura de plantas	112	Sección 2º Condiciones de usos		116
Artículo 307	Altura de la edificación.....	112	Artículo 326	Uso característico.....	116
Artículo 308	Salientes y vuelos.....	112	Artículo 327	Usos compatibles	116
Artículo 309	Vigencia del planeamiento anterior.....	112	CAPÍTULO VI. ORDENANZAS DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN AISLADA (6)	118	
Sección 2º Condiciones de adecuación formal		112	Artículo 328	Ámbito y características	118
Artículo 310	Fachadas.....	112	Artículo 329	Aplicación	118
Sección 3º Condiciones de usos		113	Artículo 330	Obras admitidas.....	118
Artículo 311	Uso característico.....	113	Sección 1º Condiciones de la nueva edificación		118
Artículo 312	Usos compatibles	113	Artículo 331	Condiciones de parcela.....	118
CAPÍTULO V. ORDENANZAS DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN EN HILERA (5)	114		Artículo 332	Limitaciones de posición.....	118
Artículo 313	Ámbito y características	114	Artículo 333	Ocupación.....	119
Artículo 314	Aplicación	114	Artículo 334	Edificabilidad.....	119
Artículo 315	Obras admitidas.....	114	Artículo 335	Altura de plantas	119
Sección 1º Condiciones de la nueva edificación		115	Artículo 336	Altura de la edificación.....	119
Artículo 316	Condiciones de parcela.....	115	Artículo 337	Salientes y vuelos.....	119
Artículo 317	Limitaciones de posición.....	115	Artículo 338	Longitud de fachada	119
			Artículo 339	Vigencia del planeamiento anterior.....	119



Sección 2º Condiciones de usos	120	Artículo 359	Ordenanzas particulares para la zona de calles	125	
Artículo 340	Uso característico.....	120	Artículo 360	Ordenanzas particulares para las zonas verdes.....	125
Artículo 341	Usos compatibles.....	120	Artículo 361	Ordenanzas particulares para la zona de centro administrativo.....	126
CAPÍTULO VII. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA PRODUCTIVA DE USO INDUSTRIAL (7).....	121	Artículo 362	Ordenanzas particulares para la zona de centro de formación profesional 126		
Artículo 342	Ámbito y características	121	Artículo 363	Ordenanzas particulares para la zona de centro de servicios.....	126
Artículo 343	Zonas de la estructura urbana.....	121	Sección 4º Ordenanzas complementarias	127	
Sección 1º Ordenanzas generales	121	Artículo 364	Proyectos de Urbanización	127	
Artículo 344	Cerramientos de solar.....	121	Artículo 365	Ordenanzas Estético-Compositivas.....	127
Artículo 345	Aparcamientos interiores.....	121	Artículo 366	Residuos gaseosos	127
Sección 2º Ordenanzas particulares para la zona industrial	122	Artículo 367	Aguas residuales.....	127	
Artículo 346	Categoría de industria	122	Artículo 368	Ruidos	128
Artículo 347	Segregación de parcelas.....	122	Artículo 369	Ordenanza de seguridad.....	128
Artículo 348	Agrupación de parcelas.....	122	CAPÍTULO VIII. ORDENANZA DE LA EDIFICACION DE LA ZONA DE USOS TERCARIOS (8)	128	
Artículo 349	Composición de las parcelas	122	Artículo 370	Ámbito y características	128
Artículo 350	Edificación parcial de las parcelas.....	123	Artículo 371	Aplicación	128
Artículo 351	Composiciones de los frentes de fachada.....	123	Artículo 372	Obras admitidas.....	128
Artículo 352	Soluciones de esquina	123	Sección 1º Condiciones de la nueva edificación	128	
Artículo 353	Edificación de las parcelas	123	Artículo 373	Condiciones de parcela.....	128
Artículo 354	Ocupación	124	Artículo 374	Limitaciones de posición.....	129
Artículo 355	Edificabilidad.....	124	Artículo 375	Ocupación.....	129
Artículo 356	Altura de la edificación.....	124	Artículo 376	Edificabilidad.....	129
Artículo 357	Uso característico.....	124	Artículo 377	Altura de plantas.....	129
Artículo 358	Usos compatibles.....	125	Artículo 378	Altura de la edificación.....	129
Sección 3º Ordenanzas particulares resto de zonas	125				



Artículo 379	Salientes y vuelos.....	129
Sección 2º	Condiciones de usos	130
Artículo 380	Usos característicos.....	130
CAPÍTULO IX.	ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (9).....	131
Artículo 381	Ámbito y características.....	131
Artículo 382	Aplicación.....	131
Artículo 383	Obras admitidas.....	131
Artículo 384	Condiciones de la nueva edificación.....	131
Artículo 385	Condiciones de usos.....	131
Artículo 386	Modificaciones dotacionales.....	132
CAPÍTULO X.	ORDENANZAS DE LA EDIFICACION DE LA ZONA DE SERVICIOS URBANOS (10).....	132
Artículo 387	Ámbito y características.....	132
Artículo 388	Aplicación.....	132
Artículo 389	Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación.....	132
Artículo 390	Compatibilidad de usos.....	133
CAPÍTULO XI.	ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (11).....	133
Artículo 391	Ámbito y características.....	133
Artículo 392	Aplicación.....	133
Artículo 393	Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación.....	133
Artículo 394	Compatibilidad de usos.....	134

CAPÍTULO XII.	ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO (12).....	134
Artículo 395	Ámbito y características.....	134
Artículo 396	Aplicación.....	134
Artículo 397	Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación.....	134
Artículo 398	Compatibilidad de usos.....	134
CAPÍTULO XIII.	ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ESPACIO LIBRE PRIVADO DE USO PÚBLICO (13).....	135
Artículo 399	Ámbito y características.....	135
Artículo 400	Aplicación.....	135
Artículo 401	Obras admitidas.....	135
Artículo 402	Compatibilidad de usos.....	135
CAPÍTULO XIV.	ORDENANZAS DE LA ZONA DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (14).....	135
Artículo 403	Ámbito y características.....	135
Artículo 404	Definiciones.....	135
CAPÍTULO XV.	CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	136
Artículo 405	Ámbito y características.....	136
Artículo 406	Régimen urbanístico.....	136
TÍTULO VI.	CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.....	137
CAPÍTULO I.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	137



Artículo 407	Definiciones y régimen general.....	137	Artículo 424	Régimen urbanístico	143
Artículo 408	Desarrollo del suelo urbanizable.....	137	Artículo 425	Superposición de protecciones.....	143
Artículo 409	Reserva de vivienda protegida.....	137	Artículo 426	Parcelaciones rústicas.....	143
CAPÍTULO II.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUZD)	138	Artículo 427	Condiciones de las parcelas	143
Artículo 410	Régimen en ausencia de plan parcial aprobado.....	138	Artículo 428	Caminos rurales, cierre de fincas y retranqueo en el suelo no urbanizable 144	
Artículo 411	Desarrollo de los sectores urbanizables delimitados.....	138	CAPÍTULO II.	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE	146
Artículo 412	Régimen urbanístico de la propiedad.....	138	Artículo 429	Clasificación de los usos.....	146
Artículo 413	Deberes legales de los propietarios.....	138	Artículo 430	Usos rústicos	147
Artículo 414	Aprovechamiento Medio.....	139	Artículo 431	Actuaciones de interés público general	150
Artículo 415	Calificación de los sectores urbanizables	139	Artículo 432	Actuaciones de usos que conlleven autorización especial.....	150
Artículo 416	Condiciones específicas de ordenación del suelo urbanizable delimitado 139		Artículo 433	Uso residencial.....	151
Artículo 417	Módulos mínimos de reservas de dotaciones.....	139	CAPÍTULO III.	CONDICIONES GENERALES PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE	151
Artículo 418	Contenido de los planes parciales.....	139	Artículo 434	Evaluación de Impacto Ambiental.....	151
Artículo 419	Planes parciales de iniciativa particular	140	Artículo 435	Desarrollo de las condiciones de protección	151
CAPÍTULO III.	CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (SUZ-ND)	140	CAPÍTULO IV.	CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	152
Artículo 420	Régimen en ausencia de plan parcial aprobado.....	140	Artículo 436	Categorías de suelo no urbanizable especial (SNU-E).....	152
Artículo 421	Condiciones para la delimitación de sectores.....	140	Sección 1º	Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Ecosistema Natural	152
Artículo 422	Condiciones de desarrollo.....	141	Artículo 437	Montes de Utilidad Pública (MP).....	153
TÍTULO VII.	NORMAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE	142	Artículo 438	Masas Arbóreas (MA).....	154
CAPÍTULO I.	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	142	Artículo 439	Interés por Biodiversidad (IB).....	156
Artículo 423	Definición y clases del suelo no urbanizable.....	142			



Artículo 440	Conservación Natural (CN).....	157	Artículo 451	Edificaciones vinculadas a usos relacionados con las infraestructuras y las obras públicas.....	181
Artículo 441	Espacios Protegidos de Interés (EI).....	158	Artículo 452	Edificaciones vinculadas a usos que conlleven autorización especial.....	182
Sección 2º Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Patrimonio Cultural		161	Artículo 453	Edificaciones vinculadas a uso residencial.....	182
Artículo 442	Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos.....	161	Sección 3º Condiciones de ordenación de la edificación		183
Artículo 443	Recorridos de Interés.....	162	Artículo 454	Núcleo de población.....	183
Artículo 444	Protección del Patrimonio Cultural.....	163	Artículo 455	Edificaciones aisladas en uso.....	183
Sección 3º Suelo No Urbanizable de Protecciones Sectoriales		164	CAPÍTULO VII. CUADRO RESUMEN DE LOS USOS DE SUELO NO URBANIZABLE...185		
Artículo 445	Protección del sistema de comunicación por carreteras.....	164	CAPÍTULO VIII. CUADRO RESUMEN DE LAS CONSTRUCCIONES DE LOS USOS DE SUELO NO URBANIZABLE188		
Artículo 446	Protección de las Vías Pecuarias.....	166	TÍTULO VIII. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES..... 191		
Artículo 447	Protección respecto a líneas de alta tensión (A.T.).....	167	CAPÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES.....191		
Artículo 448	Protección de cauces públicos.....	168	Artículo 456	Definición.....	191
CAPÍTULO V. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO 169			Artículo 457	Regulación de los sistemas generales.....	191
Sección 1º Suelo No Urbanizable Genérico. Suelo Agrícola		169	Artículo 458	Titularidad y régimen urbanístico.....	191
Sección 2º Suelo No Urbanizable Genérico. Resto		170	CAPÍTULO II. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES192		
CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE..... 171			Artículo 459	Obtención de los sistemas generales.....	192
Sección 1º Condiciones generales de la edificación		171	Artículo 460	Derechos y obligaciones de los propietarios.....	192
Artículo 449	Características tipológicas y compositivas.....	171	Artículo 461	Obtención por expropiación forzosa.....	192
Sección 2º Condiciones particulares de la edificación		172	Artículo 462	Ocupación de terrenos de sistemas generales.....	192
Artículo 450	Edificaciones vinculadas a usos rústicos.....	172	Artículo 463	Ejecución material.....	192



TÍTULO IX. ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE TARAZONA 193

CAPÍTULO I. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LA ZONA INTENSIVA CASCO ANTIGUO (1)..... 193

Artículo 464	Conjunto Histórico de la ciudad de Tarazona.....	193
Artículo 465	Ámbito y características	194
Artículo 466	Aplicación	195
Artículo 467	Obras admitidas.....	195
Artículo 468	Condiciones particulares de cada Área de la Zona Intensiva Casco Antiguo.....	196
Sección 1º	Condiciones de la nueva edificación	196
Artículo 469	Condiciones de parcela.....	196
Artículo 470	Limitaciones de posición.....	196
Artículo 471	Fondo máximo edificable	197
Artículo 472	Ocupación.....	197
Artículo 473	Edificabilidad.....	197
Artículo 474	Altura de plantas	197
Artículo 475	Altura máxima de la edificación	198
Artículo 476	Altura mínima.....	199
Artículo 477	Construcciones por encima de la altura máxima.....	199
Artículo 478	Salientes y entrantes en las fachadas.....	199
Artículo 479	Longitud máxima de fachada con unidad compositiva.....	199
Sección 2º	Condiciones de adecuación formal	200

Artículo 480	Condiciones de adecuación formal de los edificios.....	200
Artículo 481	Diseño de fachadas.....	200
Artículo 482	Materiales de las fachadas	200
Artículo 483	Tratamiento de plantas bajas.....	201
Artículo 484	Recercado de huecos.....	201
Artículo 485	Zócalos.....	201
Artículo 486	Cubiertas.....	202
Artículo 487	Huecos en cubierta	202
Artículo 488	Aleros	202
Artículo 489	Canalones y bajantes	202
Artículo 490	Carpinterías exteriores.....	203
Artículo 491	Elementos de oscurecimiento.....	203
Artículo 492	Cerrajería.....	203
Artículo 493	Pinturas	203
Artículo 494	Instalaciones vistas.....	203
Artículo 495	Cerramientos de solares.....	204
Artículo 496	Nueva expresión arquitectónica	204
Sección 3º	Condiciones de las obras de urbanización	204
Artículo 497	Obras de urbanización. Pavimentación de las vías públicas.....	204
Sección 4º	Condiciones de uso	205
Artículo 498	Uso característico.....	205
Artículo 499	Usos compatibles	205
Sección 5º	Condiciones de adecuación formal para el Entorno del Conjunto Histórico de Tarazona	207



Artículo 500	Condiciones particulares de adecuación formal para el Entorno del Conjunto histórico de Tarazona	207	Sección 11º	Área “Entorno del Paseo de los Fueros de Aragón, Paseo Constitución y Avenida Navarra” (1.11)	228
Artículo 501	Diseño de fachadas.....	207	Sección 12º	Área “Entorno de la Catedral” (1.12)	230
Artículo 502	Materiales de las fachadas	207	Sección 13º	Área “Entorno de San Antón” (1.13)	232
Artículo 503	Cubiertas.....	207			
Artículo 504	Cerrajería.....	207			
Artículo 505	Pinturas.....	207			
Artículo 506	Cerramientos de solares.....	207			
CAPÍTULO II.	CONDICIONES PARTICULARES DE ADECUACIÓN FORMAL DE LAS DISTINTAS ÁREAS DE LA ZONA INTENSIVA CASCO ANTIGUO.....	208			
Sección 1º	Área “La Almehora”(1.1)	208			
Sección 2º	Área “Entorno de calle Tudela” (1.2)	210			
Sección 3º	Área “Entorno de la Plaza de España” (1.3)	212			
Sección 4º	Área “Entorno de Juselcos” (1.4)	214			
Sección 5º	Área “La Judería” (1.5)	216			
Sección 6º	Área “Entorno de la calle Conde” (1.6)	218			
Sección 7º	Área “Entorno de la calle Mayor” (1.7)	220			
Sección 8º	“El Cinto” (1.8)	222			
Sección 9º	Área “La Morería” (1.9)	224			
Sección 10º	Área “San Miguel” (1.10)	226			





TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1 Objeto, ámbito y antecedentes de las Normas del Plan General

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

Artículo 2 Vigencia de las Normas del PGOU

1. La vigencia del PGOU se produce desde la publicación de su aprobación definitiva y el texto íntegro de las normas y ordenanzas, conforme se establece en el Art. 80 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Decreto –Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón), en adelante TR-LUA; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.
2. En el ámbito completo del territorio municipal quedan derogadas las Normas precedentes a la entrada en vigor de las presentes, salvo a los efectos de transitoriedad expresamente previstos en

estas Normas, o que resulten procedentes al amparo del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLR), del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y sus disposiciones reglamentarias.

Artículo 3 Revisión del PGOU

1. El PGOU deberá ser objeto de revisión en los siguientes supuestos:
 - Entrada en vigor de instrumentos de ordenación supramunicipal que comprendan el término de Tarazona y que así lo dispongan o lo hagan necesario.
 - Entrada en vigor o desarrollo y aplicación de planes sectoriales relativos a la agricultura, industria, transporte y comunicaciones, defensa, etc.
 - Por agotamiento del ochenta por ciento (80%) de la capacidad del suelo residencia o industrial, o excesos o desequilibrios sostenidos en la ocupación de los suelos previstos.
2. Tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectados, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.
3. El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la redacción del PGOU.
4. Las circunstancias que hacen exigible la revisión del PGOU se entienden sin perjuicio de las facultades de la corporación municipal para establecer motivadamente nuevos criterios de ordenación que exijan revisión del Plan.

Artículo 4 Modificación del PGOU

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición efectuada en sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión según lo previsto en el artículo anterior y, en general, la que pueda aprobarse sin que ello obligue a reconsiderar globalmente el Plan



por no afectar, salvo de un modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

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

- a. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación y las propias Normas de este Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en el PGOU para cada clase de suelo.
- b. La aprobación, en su caso, de instrumentos de ordenación municipal para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del PGOU, se hayan o no previsto en estas Normas.

3. Las modificaciones de cualquiera de los elementos del PGOU estarán sujetas a lo establecido en el Art. 85 y 86 del TR-LUA o de aquella que la sustituya.

Artículo 5 Ordenanzas municipales

En caso de que el contenido del Plan General entre en contradicción o desacuerdo con una Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento estará obligado a modificar dicha Ordenanza.

Artículo 6 Legislación sectorial

En todos los artículos de las presentes normas con referencias normativas a legislación de carácter sectorial se entenderá la aplicación de la legislación aquí mencionada o de aquella que la sustituya.

En caso de que la legislación sectorial aplicable sea modificada y pase a ser más restrictiva que la normativa incluida en el PGOU, el Ayuntamiento de Tarazona podrá, por razones de eficiencia y seguridad jurídica, acordar la modificación del Plan General para incorporar estos cambios normativos.

Artículo 7 Contenido del Plan

El Plan General de Ordenación Urbana de Tarazona está compuesto por la siguiente documentación escrita:

- D1. Memoria Descriptiva

- D2. Memoria Justificativa
- D3. Estudio Económico
- D4. Informe de Sostenibilidad Ambiental
- D5. Mapa de riesgos naturales
- D6. Normas urbanísticas
- D7. Catálogo de Patrimonio I
- D8. Catálogo de Patrimonio II
- D9. Fichas de ordenación.

Documentación gráfica, compuesta por:

- Planos de información.
- Planos de ordenación
- Planos de infraestructuras.

El orden de prioridad en caso de descoordinación entre los documentos que se consideran de ordenación es el siguiente:

- 1º D6. Normas urbanísticas
- 2º Planos de ordenación
- 3º D9. Fichas de ordenación
- 4º D2. Memoria Justificativa
- 5º D7 y D8. Catálogos I y II
- 6ª D3. Estudio económico
- 7ª. D4. Informe de sostenibilidad ambiental
- 8º. D5. Mapa de riesgos naturales



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

Sección 1ª Disposiciones generales sobre régimen del suelo

Artículo 8 Estructuración del suelo

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

Artículo 9 Infraestructuras y equipamientos urbanísticos.

Las infraestructuras y equipamientos son el conjunto de servicios de uso público destinados a la satisfacción de las demandas urbanas de los ciudadanos, que comprenden el sistema de Infraestructuras, el sistema de servicios urbanos, el sistema de Espacios libres y zonas verdes y el sistema de Equipamientos.

Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos de los municipios se calificarán en función del ámbito espacial del servicio como sistemas generales o dotaciones locales.

Artículo 10 Sistemas Generales

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

Artículo 11 Dotaciones locales

Satisfacen las demandas urbanas en ámbitos espaciales de ordenación concretos establecidos por el planeamiento, tanto en suelo urbano como urbanizable, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.

Artículo 12 Clasificación del suelo

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

1. El suelo urbano está constituido por los terrenos que cuenten con servicios urbanísticos suficientes, con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir; que carezcan de alguna infraestructura o servicio, pero puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes; los que el plan incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir los requisitos anteriores y se trate de espacios homogéneos en cuanto a su uso y tipología que se encuentren integrados en malla urbana; y los que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.
2. El suelo no urbanizable es aquel cuyo destino se mantiene ajeno a cualquier desarrollo urbano en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus posibilidades de explotación de recursos naturales, a sus valores paisajísticos, históricos o culturales, para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público.
3. El suelo urbanizable comprende los terrenos que según el PGOU pueden ser objeto de transformación por no ostentar, a los efectos legales, la condición de urbanos o no urbanizables, y que por



tanto pueden soportar el crecimiento urbano previsto. Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan General. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

Artículo 13 Calificación del suelo

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

2. Los usos globales son los siguientes:

A. De carácter dotacional público:

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

B. De carácter privado:

- Residencial
- Espacios libres de uso privado
- Espacios libres privados de uso público
- Productivos
- Servicios terciarios

- Equipamientos privados

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

Artículo 14 División del suelo en razón de su ordenación detallada

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

En el suelo urbano (SU):

- a) Suelo urbano consolidado (SUC), ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las presentes Normas para la zona de que se trate.
- b) Suelo urbano no consolidado (SUNC), son aquellas áreas no consolidadas para las que las presentes Normas contienen, bien la ordenación básica con remisión para el detalle a un ulterior desarrollo mediante Planes Especiales, o bien, una ordenación detallada pendiente de ser completada mediante Estudios de Detalle.

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

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



En el suelo no urbanizable (SNU):

Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

- En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o de patrimonio cultural; los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos; así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.
- Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial establecido por el Plan General y, en su caso, por Proyectos Supramunicipales.

En el suelo urbanizable (SUZ):

- a) Suelos urbanizables delimitados en sectores (SUZD), sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.
 - b) Suelo urbanizable no delimitado (SUZND), de carácter residual, respecto a los cuales se establecen parámetros generales para su eventual desarrollo urbano, señalando las condiciones bajo las que se admite en ellos delimitar sectores, a desarrollar posteriormente del mismo modo que los urbanizables delimitados directamente por el Plan General.
2. Atendiendo a las características de la ordenación aplicada en las distintas zonas en que se divide el suelo urbano, se distinguen las siguientes calificaciones pormenorizadas:
- Zona Intensiva Casco Antiguo (1)
 - Zona Intensiva Rural (2)
 - Zona Intensiva Ensanche (3)

- Zona de Edificación Abierta (4)
- Zona de Edificación en Hilera (5)
- Zona de Edificación Aislada (6)
- Zona Productiva de Uso Industrial (7)
- Zona de Usos Terciarios (8)
- Zona de Equipamientos (9)
- Zona de Servicios Urbanos (10)
- Zona de Espacio Libre de Uso Público (11)
- Zona de Espacio Libre de Uso Privado (12)
- Zona de Espacio Libre Privado de Uso Público (13)
- Sistema general ferroviario (14)
- Viarios

Sección 2ª Disposiciones generales sobre desarrollo de las Normas del PGOU

Artículo 15 Competencias

1. El desarrollo y la ejecución de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Tarazona, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones y de la iniciativa y colaboración de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración Central y la Comunidad Autónoma de Aragón el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que estas Normas persiguen.

Artículo 16 Instrumentos de desarrollo del PGOU

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



1. Figuras de planeamiento.
2. Figuras complementarias.

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

Artículo 17 Figuras de Planeamiento

- a) Planes Parciales de Ordenación, directamente formulados para el suelo urbanizable.
- b) Planes Especiales, que podrán ser para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo, al igual que de Reforma Interior.

Artículo 18 Figuras Complementarias

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

1. Estudios de Detalle, podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales.
 - a. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que se versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:
 - El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
 - La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
 - Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

Sección 3º Disposiciones generales sobre ejecución del planeamiento

Artículo 19 Objeto

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

Artículo 20 Condiciones previas a toda actuación urbanística

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación de los instrumentos de desarrollo más detallados para cada clase de suelo: Planes Parciales para el suelo urbanizable, Planes Especiales o Estudios de Detalle en unidades de ejecución del suelo urbano.
2. La ejecución de los Sistemas Generales podrá llevarse a cabo en cualquier clase de suelo, bien directamente mediante actuaciones aisladas, bien mediante la aprobación de planes especiales o, cuando así esté previsto en el PGOU, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.
3. De acuerdo con el articulado del TR-LUA, las Unidades de Ejecución y los Sectores se delimitarán en suelo urbano y suelo urbanizable delimitado, a través del Plan General. En Suelo Urbanizable no Delimitado, las Unidades de ejecución se delimitarán conforme se produzca su Delimitación.
4. El desarrollo del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el Título Cuarto del TR- LUA: expropiación, cooperación, compensación, gestión indirecta por urbanizador. La elección del sistema se hará en el planeamiento o por el Ayuntamiento al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, pudiendo modificarse de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 122 del TR-LUA.



Artículo 21 Reparcelación

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el PGOU, en especial el que en su caso corresponda al Ayuntamiento como de cesión gratuita y obligatoria correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.
2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para la nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.
3. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en el artículo 142 y ss. del TR-LUA, redactados sus planos a escala mínima de 1:1000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables o sin destino específico, según las Normas del Plan General. En su memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.
4. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será el estipulado en el artículo 147 del TR- LUA.

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Sección 1º Disposiciones Generales

Artículo 22 Clases de proyectos

1. La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:
 - a. De urbanización y obras ordinarias
 - b. De edificación
 - c. De actividades e instalaciones

Artículo 23 Condiciones generales de los proyectos técnicos

1. Se entiende por Proyecto Técnico aquel documento que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Los proyectos se estructuran documentalmen te en memoria descriptiva y justificativa, pliego de condiciones, planos y presupuesto, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en normativa vigente, de ámbito estatal o de la Comunidad Autónoma de Aragón. En su memoria deberán especificar el plazo previsto para la ejecución de la obra.
3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes con relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.



4. Las obras que deban someterse a declaración responsable no requerirán proyecto técnico que acompañe a la solicitud de licencia, debiendo presentar la documentación requerida según la Ordenanza municipal reguladora de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística: licencia urbanística, declaración responsable y comunicación previa.

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

Sección 2º Proyectos de urbanización

Artículo 24 Definición, clases y características generales

1. Los proyectos de urbanización son obras que tienen por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en cada clase de suelo.
2. Los proyectos de urbanización comprenderán la documentación y se tramitarán conforme señala el artículo 144 del TR- LUA.

Sección 3º Proyectos de edificación

Artículo 25 Definición, y clases de las obras de edificación

1. Se entiende que son obras de edificación e instalaciones de mayor entidad aquellas actuaciones que precisen de licencia y requieran ser documentadas técnicamente mediante proyecto a juicio de la administración municipal ya sea por su complejidad, volumen o afección a terceros.
2. Se entiende, con carácter informativo y no limitativo o excluyente de otros supuestos, que son obras de edificación e instalaciones de menor entidad las actuaciones que precisen de formulación

de declaración responsable y requieren ser documentados técnicamente de acuerdo a lo descrito en el Art. 227 del TR-LUA:

- a) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- c) Renovación de instalaciones en las construcciones.
- d) la primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casetas prefabricadas.
- e) Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

3. Se entiende que las actuaciones que precisan de formulación de comunicación previa son aquellas de menor entidad que no están sujetas a declaración responsable ni a licencia urbanística.

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

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

- Obras en los edificios existentes
- Obras de demolición
- Obras de edificación de nueva planta



Artículo 26 Obras en los edificios

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, con la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de sus locales, tienen carácter total o parcial.

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

- a. Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad o funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación con las necesidades del uso a que fuere destinado.
- b. Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- c. Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d. Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar la funcionalidad o habitabilidad de un edificio o de parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, incluso con redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas.

e. Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de las obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. En función del ámbito y alcance de las obras, se distinguen:

- e)1. Obras de reestructuración parcial: Obras realizadas sobre parte de los locales o plantas del edificio o que, afectando a su conjunto, no llegan a implicar la destrucción total del interior del mismo.
- e)2. Obras de reestructuración total: Obras que afectan al conjunto del edificio, llegando en el caso límite al vaciado interior del mismo. La obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública.

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

Artículo 27 Obras de demolición

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

- a) Demolición total
- b) Demolición parcial

Artículo 28 Obras de nueva edificación

Comprenden los tipos siguientes:



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

Sección 4ª Proyectos de actividades y de instalaciones

Artículo 29 Definición

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos suscritos por técnico con competencia suficiente y adecuada a su objeto, que tienen por objeto definir en su totalidad o parcialmente los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se precisan en un local para el ejercicio de una actividad determinada.
2. La licencia ambiental de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica.
3. La declaración responsable de apertura se exigirá para la instalación, modificación, ampliación o reforma de actividades incluidas en el Anexo V de la Ley 11/2014, de prevención y protección ambiental de Aragón, y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.
4. Las actividades incluidas en el artículo 2 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, modificada por la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, y por la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la calidad de mercado, es decir, las actividades comerciales minoristas y la

prestación de determinados servicios previstos en el anexo de dicha Ley, realizados a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 750 m², con excepción de los mencionados establecimientos que tengan impacto en el Patrimonio histórico artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público, estarán sujetas al régimen de autorizaciones administrativas establecido en la citada Ley 12/2012.

5. La primera ocupación de los edificios deberá estar precedida de la declaración responsable del titular.

Artículo 30 Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica aplicable y por el contenido de estas Normas. Satisfarán en su caso las indicaciones contenidas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y la Ley 11/2014, de prevención y protección ambiental de Aragón, y la legislación sectorial aplicable. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.



CAPÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

Sección 1º Títulos habilitantes de naturaleza urbanística

Artículo 31 Exigencia

1. Están sujetos a la obtención de título habilitantes de naturaleza urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 225 del TR-LUA, todos los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y subsuelo.
2. Es de aplicación la Ordenanza municipal reguladora de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística: licencia urbanística, declaración responsable y comunicación previa.

Artículo 32 Tipos de títulos habilitantes de naturaleza urbanística

Se establece la siguiente clasificación:

- a. Licencias urbanísticas.
- b. Declaración responsable en materia de urbanismo.
- c. Comunicación previa en materia de urbanismo.

Artículo 33 Licencia urbanística

1. La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.
2. De acuerdo con el Art. 226 del TR-LUA, están sujetos a licencia los siguientes actos de:
 - a. Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
 - b. Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.

- c. Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- d. Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.
- e. Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.
- f. Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- g. Otros supuestos establecidos en el plan general por concurrir razones especiales de interés público que habrán de especificarse en la memoria.

3. En todo caso, también puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados en el párrafo anterior cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.

Artículo 34 Declaración responsable en materia de urbanismo

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.
2. Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:



- a. Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
 - b. Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
 - c. Renovación de instalaciones en las construcciones.
 - d. Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.
 - e. Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.
3. El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:
- a. La identificación y ubicación de su objeto.
 - b. La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.
 - c. La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos.
 - d. El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

Artículo 35 Comunicación previa en materia de urbanismo

1. La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona pone en conocimiento del Alcalde que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.
2. El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

- a. La identificación y ubicación de su objeto.
- b. La declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables, especificando cuando proceda los relativos a la seguridad de personas y bienes.

Artículo 36 Efectos

1. La licencia legítima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el Alcalde, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.
2. La comunicación previa y la declaración responsable legitiman para la realización de su objeto desde el día de su presentación en el registro general del municipio.

Artículo 37 Control

1. En cualquier momento el municipio podrá inspeccionar la ejecución de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo a fin de comprobar que se realizan de conformidad con la licencia o el contenido de la declaración responsable o comunicación previa y en todo caso con arreglo a la legalidad y el planeamiento urbanístico aplicables.
2. El Alcalde podrá actuar en defensa de la legalidad conforme lo previsto en los artículos 268 y siguientes del TR-LUA cuando se advierta la realización de actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sin la pertinente licencia o la previa declaración responsable o comunicación previa, así como cuando los actos se llevaran a cabo en contra del contenido de las mismas.

Artículo 38 Resolución única

1. Cuando un mismo acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo requiera la obtención de licencia urbanística y de autorización municipal administrativa expresa relativa a la adecuación de las obras al ejercicio de una actividad, sea o no clasificada, serán objeto de



resolución única, sin perjuicio de la formación y tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

2. El plazo para resolver se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

Artículo 39 Revocación de licencias de obras por cambio de planeamiento

1. Cuando una licencia de edificación ya obtenida en el momento de la entrada en vigor de un nuevo plan o de una modificación o revisión del existente, resulte incompatible con las nuevas determinaciones, el municipio actuará de conformidad con las siguientes reglas:

- a) De estar ya iniciada la edificación, podrá revocar la licencia, o permitir la terminación de las obras, quedando el edificio en situación de fuera de ordenación.
- b) De no haberse iniciado la edificación, procederá a la revocación de la licencia.

2. En cualquiera de los casos, se requerirá audiencia del interesado y de acordarse la revocación de la licencia, se establecerá en la misma resolución la indemnización que, en su caso, corresponda según lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 40 Obras realizadas sin autorización o sin ajustarse a las determinaciones en curso de ejecución

1. Cuando se estuvieran realizando obras sin título habilitante de naturaleza urbanística, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la misma, se dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, con carácter previo a la tramitación del oportuno expediente, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y la realidad física alterada, procediéndose según lo establecido en el artículo 268 del TR-LUA.

2. Cuando se hubiere concluido una edificación sin título habilitante de naturaleza urbanística, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la misma, el Ayuntamiento, dentro del

plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, impondrá, previa tramitación del oportuno expediente, las medidas necesarias para su posible adaptación a la legalidad urbanística, pudiendo resultar dichas obras conformes o no con el planeamiento, lo que determinará la actuación municipal de conformidad con el artículo 269 del TR-LUA.

Sección 2ª Información urbanística

Artículo 41 Publicidad del planeamiento

El principio de publicidad del planeamiento de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística.

- a. Consulta directa del planeamiento (No se considera vinculante)
- b. Consultas previas (No se considera vinculante)
- c. Informes urbanísticos (Se considera vinculante)
- d. Cédula urbanística (Se considera vinculante)
- e. Señalamiento de alineaciones y rasantes (Se considera vinculante).

Artículo 42 Consulta directa

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

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



3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 145 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 43 Consultas previas

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

Para los suelos urbanizables no delimitados, el Artículo 421 de estas Normas detalla las condiciones de consulta previa a la delimitación de nuevos sectores.

Artículo 44 Informes urbanísticos

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

Artículo 45 Cedula urbanística

1. A solicitud de cualquier interesado, el Ayuntamiento emitirá un informe, denominado cédula urbanística, relativo a las circunstancias urbanísticamente relevantes de una determinada parcela y, en particular, lo relativo a la clasificación, categoría y calificación, con expresión de los instrumentos de planeamiento y de gestión de que deriven o, en su caso, el estado de tramitación de los mismos.
2. El informe se notificará al solicitante en el plazo máximo de dos meses y su emisión podrá estar supeditada al pago de la correspondiente tasa.
3. El contenido de la cédula urbanística no comporta la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico en ella reflejado, ni vincula a la Administración, pero podrá dar lugar, si se vulnerara el

principio de confianza legítima, a indemnización en los términos establecidos en la legislación de responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas por los gastos realizados que resultasen inútiles en función de su contenido.

Artículo 46 Señalamiento de alineaciones y rasantes

1. Previamente a solicitar de Licencia de Obras Mayores para nueva edificación se deberá solicitar a los servicios municipales que señalen las alineaciones y rasantes oficiales aplicables a una finca en la que el solicitante ostente derechos, o en relación con la cual desee plantear cualquier acción en la que tenga condición de parte interesada.
2. El señalamiento de alineaciones como documento jurídico-urbanístico es el plano formalizado por la Administración municipal, conforme a las determinaciones establecidas en el planeamiento, en el que se señalan, acotan o definen las direcciones que siguen las alineaciones oficiales, además de expresar las superficies de cesión o de expropiación derivadas de las alineaciones.
3. El procedimiento se iniciará mediante presentación de la solicitud en impreso o medio normalizado, acompañado de la documentación requerida y será expedido en un plazo de quince días, a escala suficiente y acorde con la extensión superficial de la parcela o suelo objeto del señalamiento.
4. Las alineaciones y rasantes contenidas en el señalamiento serán las establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, además de aquellas otras superficies de parcela o suelo derivadas de las alineaciones oficiales, manteniendo su vigencia en tanto en cuanto éstas no se modifiquen por el planeamiento.

El documento normalizado de señalamiento podrá contener, en su caso, aquellos otros datos o información de carácter urbanístico, cartográfico y territorial que puedan complementar los relativos a señalamiento de alineaciones y rasantes, superficies de enajenación por colindancia, anchos de calle, etc.

5. Cuando existan discrepancias o discordancias entre la Cartografía municipal y el ámbito territorial o realidad física objeto de la solicitud de señalamiento, la Administración municipal podrá solicitar la



aportación de levantamiento topográfico de la parcela o suelo de referencia. En tanto no se aporte el levantamiento topográfico quedará interrumpido el plazo de expedición del señalamiento de alineaciones y rasantes.

CAPÍTULO V. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

Sección 1º Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

Artículo 47 Obligaciones de conservación

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

Artículo 48 Contenido del deber de conservación

1. Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el Capítulo V del Título Quinto del TR-LUA:
 - a. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias, en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público.
 - b. Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil, o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, con arreglo al procedimiento establecido en la Sección 4ª, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad.
2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las urbanizaciones particulares.



Artículo 49 Órdenes de ejecución para la conservación

1. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético, al amparo del Art. 9 del TRLS y Art.255 del TR-LUA, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

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

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

3. Las ayudas para la conservación de los inmuebles se encuentra regulada en la Ordenanza Municipal de Fomento a la Rehabilitación.

Artículo 50 Contribución de los inquilinos al deber de conservación

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

Sección 2º Conservación específica y ocupación temporal de solares

Artículo 51 Contenido del deber de conservación

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

1. *Vallado*: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en el Artículo 228 de las presentes Normas.

2. *Tratamiento de la superficie*: Se eliminarán los pozos y desniveles que puedan ser causa de accidentes, o bien se impedirá el acceso hasta ellos.

3. *Limpieza y salubridad*: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin resto orgánico ni mineral que pueda alimentar o albergar animales y plantas portadoras de enfermedades, o capaz de producir malos olores.

Artículo 52 Destino provisional de los solares

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, será de aplicación el Art. 254, apartado 4, del TR-LUA.

2. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional. Al efecto de los usos de recreo y expansión, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

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

Sección 3º Infracciones y procedimiento

Artículo 53 Orden municipal de ejecución

Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el Artículo 48 de estas Normas.

**Artículo 54 Derribo de edificios catalogados**

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

Artículo 55 Infracciones

1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de las sanciones que se deriven del oportuno expediente, de acuerdo con las disposiciones establecidas en los artículos 277 y ss. del TR-LUA y en su reglamento de desarrollo, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.
2. De las infracciones urbanísticas que se cometan serán responsables aquellos que se deriven de la instrucción de un procedimiento sancionador en los términos dispuestos en el artículo 280 del TR-LUA.

Artículo 56 Procedimiento

1. El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el Artículo 47.
2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa (artículos 255 y 256 del TR-LUA).

Sección 4ª Estado ruinoso de las edificaciones**Artículo 57 Procedencia de la declaración de ruina**

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos y con las condiciones del Título Quinto Capítulo V, Sección 2ª del TR-LUA. La actuación a seguir será la descrita en dicha Ley, en su desarrollo reglamentario y en el Reglamento de disciplina urbanística.

Artículo 58 Obras de reparación

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio en sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
2. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de la reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Artículo 59 Obligaciones del propietario

La declaración de la situación legal de ruina obliga al propietario a:

- a. Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para evitar daños a las personas o a bienes de terceros.
- b. Proceder a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación sujeta a algún régimen de protección integral por el planeamiento o la legislación de patrimonio cultural, o decida proceder a su rehabilitación.

Artículo 60 Bienes Catalogados

En los edificios o construcciones catalogados o protegidos, podrá ordenarse la conservación de determinados elementos arquitectónicos, en los términos de la protección acordada, adoptando las medidas técnicas necesarias para su preservación. En caso de que, por estar el edificio sujeto a protección



integral y no proceder su descatalogación, no sea jurídicamente posible autorizar la demolición, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación. De no alcanzarse acuerdo, el municipio deberá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, asumiendo los costes que superen el deber de conservación, o, en los casos en los que el propietario haya incumplido su deber de conservación, proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario mediante la aplicación del régimen de ejecución forzosa previsto en el TR-LUA.

Artículo 61 Declaración de ruina

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

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

Artículo 62 Expediente contradictorio

1. La necesidad de instruir un expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en el supuesto contemplado en el artículo 262 del TR-LUA, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas cautelares adoptadas respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.



CAPÍTULO VI. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Artículo 63 Edificaciones e instalaciones existentes calificadas fuera de ordenación

1. Los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados, según lo establecido en el Artículo 82 del TR-LUA y en el Reglamento de Disciplina urbanística, como fuera de ordenación. El “Criterio interpretativo relativo a las obras permitidas en edificios en situación de fuera de ordenación” del Ayuntamiento de Tarazona, de fecha abril de 2012 servirá para resolver posibles dudas de interpretación.

2. Se considerará que se encuentran fuera de ordenación:

- Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo, por afectar alineaciones, viales, equipamientos, sistemas generales, zonas verdes o espacios libres, salvo que el Plan General declare su adecuación total o parcial, o por contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación.
- Los que estén destinados a usos cuyas repercusiones ambientales contravengan lo dispuesto en estas Normas o en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
- Los que se encuentren situados en suelos urbanizables o en áreas de suelo urbano no consolidado, salvo que de las Normas del PGOU se deduzca su compatibilidad o conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a las mismas por los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- Se califican asimismo fuera de ordenación las edificaciones existentes en el Conjunto Histórico de Tarazona señaladas en los planos PO-5, como Elementos perturbadores por exceso de volumetría, que tienen una volumetría superior a la existente en el entorno, por lo que deberán tender a la desaparición. En el mismo caso se encuentran los edificios afectados por Alineaciones para mejora de la movilidad, señaladas en el mismo plano, y los elementos perturbadores de la escena urbana.

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

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

4. No se considerarán fuera de ordenación los edificios que no cumplen con la parcela mínima, sobrepasen la ocupación, edificabilidad máximas, fondo máximo, la altura máxima del edificio o el número máximo de plantas, etc.

Artículo 64 Edificios tolerados

Cuando no estén explícita o implícitamente calificados como fuera de ordenación en virtud del artículo anterior, los edificios erigidos con autorización municipal y edificados de acuerdo a las condiciones de la misma antes de la aprobación de este plan o de los planes que lo desarrollen, no se entenderán incluidos en dicha calificación aunque resulten disconformes con las condiciones de edificación impuestas por el planeamiento.

Estos edificios tolerados, disconformes con el PGOU pero no calificados como “Fuera de Ordenación”, podrán ser objeto de las siguientes obras, siempre que el Ayuntamiento, cuando se solicite el título habilitante de naturaleza urbanística, no declare por razones sobrevenidas de interés público el edificio como “Fuera de ordenación” y prevea su demolición o expropiación en el plazo de 15 años a partir de la fecha en que se pretenden realizar dichas obras:

- De consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidos a usos permitidos por el plan;



- De mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene,
- De medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento.

No podrán ser objeto de obras encaminadas al aumento de volumen cuando supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el planeamiento.

Artículo 65 Edificios existentes no disconformes con el Plan General

En los supuestos de edificaciones o instalaciones existentes que se ajusten a las condiciones del Plan General, será posible cualquier obra de las definidas en los artículos existentes entre el Artículo 25 y el Artículo 28 de las presentes Normas, debiendo solicitarse el título habilitante de naturaleza urbanística para la realización de las obras según se detalla para cada clase de suelo.

Artículo 66 Construcciones e instalaciones de carácter provisional

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán autorizarse en el término municipal obras de carácter provisional que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento, en las condiciones establecidas en el art. 29.3 del TR-LUA.



TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 67 Finalidad

1. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 40 y ss. del TR-LUA es objeto del Plan General Municipal, entre otros, la asignación de usos y niveles de intensidad a las diferentes zonas en suelo urbano y en suelo urbanizable, delimitando en éste los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.
2. El uso del suelo estará sujeto a las limitaciones derivadas de:
 - a. Disposiciones legales de carácter general
 - b. Compatibilidad de usos entre sí
3. Las limitaciones que se establecen para los usos en estas Normas tienen carácter de mínimos, y podrán concretarse en condiciones más restrictivas en la redacción de Planes Parciales o Especiales para los ámbitos respectivos.

Sección 1ª **Limitaciones derivadas de disposiciones legales de carácter general**

Artículo 68 Definición

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

Artículo 69 Aplicación

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

También serán de aplicación las condiciones establecidas en:

- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación.
- Decreto 108/2000, de 29 de mayo, del Gobierno de Aragón, de modificación del Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación.
- Ley del Estado 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación.
- Real Decreto 355/1980, de 25 de enero, sobre reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos.



Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

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

Sección 2ª **Compatibilidad entre usos**

Artículo 70 **Definición**

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

Artículo 71 **Uso global**

Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbana que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Dotacional y Equipamiento.

Artículo 72 **Uso pormenorizado**

Uso correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

Artículo 73 **Uso mayoritario**

En una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

Artículo 74 **Uso característico**

El mayoritario de los usos integrados en una misma área de reparto, aplicable para el establecimiento de los Coeficientes de Homogeneización, a los efectos de la determinación del aprovechamiento objetivo, medio y subjetivo.

Artículo 75 **Uso compatibles**

Los que el planeamiento considera que pueden disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

Artículo 76 **Usos prohibidos**

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

Artículo 77 **Uso preexistente con anterioridad a la vigencia del PGOU**

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

Artículo 78 **Usos tolerados**

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



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

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

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

Artículo 79 Usos fuera de ordenación

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las Normas del Plan General que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el artículo 82 del TR-LUA.

Sección 3ª Limitaciones derivadas de las características de los locales en que se sitúan los usos

Artículo 80 Definición

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

Artículo 81 Situaciones de los Usos

- Situación 1ª)** Local en edificio con viviendas, con acceso común con éstas.
- Situación 2ª)** Local en planta baja de edificio con viviendas, con acceso independiente de éstas.
- Situación 3ª)** Local en edificio de usos mixtos e independientes entre sí y distintos al residencial.
- Situación 4ª)** Edificio medianero de uso exclusivo no residencial.
- Situación 5ª)** Edificio exento de uso exclusivo no residencial.

Artículo 82 Limitaciones generales

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



CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Sección 1ª **Determinaciones generales**

Artículo 83 Definición

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

Artículo 84 Calificación de los usos respecto a su finalidad

I. Uso Residencial:

1. Uso de Vivienda:

- a) Unifamiliar
- b) Colectiva
- c) Vivienda protegida

II. Usos Productivos:

1. Uso Productivo Agrario

- a) Taller agroindustrial
- b) Almacén agropecuario
- c) Explotaciones ganaderas

2. Uso Industrial:

- a) Talleres Artesanos
- b) Industria Compatible
- c) Taller de Automoción

- d) Industria Tecnológica
- e) Industria Incompatible
- f) Industria Peligrosa

3. Almacenaje

4. Logístico.

III. Uso de Servicios Terciarios:

1. Uso de Residencia Comunitaria

2. Uso de Hospedaje

3. Uso Comercial

4. Uso de Oficinas:

- a) Servicios de la Administración
- b) Oficinas Privadas
- c) Despachos Profesionales de tipo Doméstico

5. Recreativo:

- a) Establecimientos de Hostelería
- b) Salas de Espectáculo y Reunión

IV. Sistema de Equipamientos:

1. Docente

2. Social

3. Deportivo

4. Polivalente



V. Dotacional

1. Infraestructuras viarias.
2. Espacios Libres y Zonas verdes:
 - Parques, plazas y jardines
 - Paseos peatonales
 - Áreas de juego
3. Servicios urbanos.

Artículo 85 Diferentes usos en un mismo edificio

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

Artículo 86 Actividades permisibles

Únicamente podrán autorizarse en suelo de uso principal residencial aquellas actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y cumplan las normas generales de Seguridad e Higiene en el Trabajo, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones adicionales que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 87 Locales en sótano

1. Con carácter general y por razones de seguridad, sólo se permite situar en plantas inferiores a la planta baja actividades que sean complementarias para la dotación al servicio del edificio, o que estén vinculadas y directamente unidas a un local situado en planta baja y con un uso que no implique la

estancia permanente de personas. Se exceptúan de esta norma los estacionamientos y trasteros, de los que podrá disponerse un número adicional razonable por encima de la dotación estricta al servicio del edificio en que se hallen.

Sección 2º Uso residencial

Artículo 88 Definición y clases

1. El uso residencial es el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas.
2. A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de cada zona, se distinguen las siguientes categorías:
 - a. *Vivienda unifamiliar*: Es el uso residencial que ocupa una porción del suelo que le corresponde, bien por asignación de enteros en la división horizontal en la que se integre, bien por atribución de la totalidad de la parcela sobre la que se asiente o por su inscripción registral como finca independiente, siempre que disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.
 - a)1. Unifamiliar aislada: su edificación está situada íntegramente dentro de una parcela sin contacto con ningún lindero.
 - a)2. Unifamiliar pareada: su edificación principal está en contacto con otra edificación en un único lindero.
 - a)3. Unifamiliar en hilera: su edificación principal está en contacto con otras edificaciones en dos linderos, o bien está pareada con un grupo de viviendas en esa disposición.
 - b. *Vivienda colectiva*: uso mayoritariamente residencial que comprende dos o más viviendas sobre una unidad parcelaria, agrupadas de modo que formen edificios con accesos, instalaciones y/u otros elementos comunes.
 - c. *Vivienda protegida*: aquel uso residencial de vivienda, sometida a un régimen de protección pública calificado como tal por la Administración de la comunidad autónoma.



CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Artículo 89 Vivienda exterior

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

- Un vial o espacio libre público, directamente en el caso de edificios alineados a vial, o mediando la banda de retranqueo a viario o espacios verdes de uso público, determinada de acuerdo con las normas particulares de cada calificación.
- Un patio de parcela abierto, acorde con las condiciones indicadas en el Artículo 196 de estas normas, unido a un vial o espacio libre público en el que se pueda inscribir un círculo de 8 m. de diámetro.

Artículo 90 Programa mínimo y dimensiones de las habitaciones.

1. Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una cocina, una estancia principal-comedor, un dormitorio doble o principal y un aseo completo con inodoro, lavabo y ducha.
2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o estudios individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a treinta y ocho (38) metros cuadrados ni su volumen útil a noventa y dos metros cúbicos (92), sin incluir en dichos cálculos los valores correspondiente a terraza, balcones o miradores.
3. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas, en términos de superficie y volumen útil.

Estancia	Superficie (m ²)	Lado del cuadrado inscrito libre de obstáculos (m)	Longitud libre del lado menor (m)
a) Estancia principal-comedor en vivienda de 1 dormitorio (1) (2)	16	3,30	2,70
c) Cocina (3) (4)	6	1,80	1,80
e) Dormitorio doble	12	2,60	2,60
f) Dormitorio sencillo	8	2,20	2,20
g) Cuarto de aseo: principal o único	4		1,50
secundario	1,50		1,20

(1) Por cada dormitorio adicional, se incrementará la superficie en dos metros cuadrados (2 m²).

(2) En caso en que alguno de los lados del solar contiguos a la alineación forme un ángulo superior a 15° con la perpendicular a ella, y su frente de fachada sea menor de 15 metros, si la estancia-comedor estuviese adosada a la medianera no perpendicular a la fachada, bastará con la inscripción de un círculo de tres metros de diámetro, tangente a la cara interior del paramento de fachada, y ancho entre paramentos de al menos 2,50 m.

(3) Por cada dormitorio adicional, se incrementará la superficie en un metro cuadrado (1 m²).

(4) En caso de que la cocina se sitúe integrada en la estancia-comedor, la superficie vertical abierta de relación entre ambas será de al menos tres metros cuadrados y medio (3,5 m²), y tendrá al menos una anchura de dos (2) metros lineales.

En todas las estancias, salvo baño y aseos, se deberá poder inscribir en la planta la forma del cuadrado base descrita anteriormente, de manera que al menos tenga un punto de contacto con el plano definido por la cara interior del cerramiento de fachada a través del cual ventile e ilumine.

A los efectos de establecer el ancho mínimo de las piezas de las viviendas, se entenderá que dos paramentos que delimitan una pieza están enfrentados si el ángulo que forman entre sí es menor de 60°. Si el ángulo que forman dos paramentos es mayor o igual a 60°, no se consideraran paramentos enfrentados y no será exigible respetar entre ellos la distancia mínima anterior.

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

Puertas. La anchura mínima de puertas de paso interiores será de 80 centímetros.

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



Tendedero. En toda vivienda se podrá tender ropa al exterior, con protección de vistas en caso de que se realice a la calle o patio abierto. No interferirá en la iluminación y ventilación de piezas vivideras.

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

La superficie mínima del tendedero cerrado será de 2,4 m², dispondrá de un hueco practicable al exterior de no menos de 1,20 m² y tendrá prevista la evacuación de agua.

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

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

5. En dormitorios se computarán espacios con anchos menores a los exigidos cuando sirvan de acceso directo a espacios de almacenamiento, baños o aseos, hasta un máximo de un 10% de la superficie útil de la pieza.

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

- una superficie igual a la mínima exigida en razón de su destino por el presente artículo de estas normas, deberá tener una altura igual o superior a 1'90 metros;

- el volumen encerrado en la pieza, considerando solamente la parte cuya altura libre supere 1'50 metros de altura, no será inferior al producto de multiplicar por una altura virtual de 2'50 metros la superficie mínima exigida en razón de su destino según el presente artículo.

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

Artículo 91 Altura de techos

1. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto. Dicha reducción de la altura libre se permitirá fundamentalmente en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

2. En viviendas unifamiliares se podrán mantener alturas inferiores a doscientos cincuenta (250) cms. hasta en el cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil. Esta altura no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 92 Requisitos mínimos en actuaciones de rehabilitación

En actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones descritas en el Artículo 90, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.

Igualmente se podrán mantener las alturas existentes, salvo que se modifique la posición de los forjados existentes o se proceda a adaptar a uso de vivienda locales que no tuviesen dicho uso.

La rehabilitación de edificios construidos del Conjunto Histórico se permite en cualquier edificio que no se encuentre en situación de fuera de ordenación, es decir, que no esté afectado por alineaciones para mejora de la movilidad, que no esté calificado como zona verde o espacio libre público, o que no sean elementos perturbadores del Conjunto Histórico o de la escena urbana, aunque supere alturas o fondos edificables actuales. En estos edificios se podrá mantener el volumen, alturas y fondo



edificado actual. No será necesario que cumplan el número mínimo de plazas de estacionamiento. Se permitirá asimismo que las dimensiones de patios, portales y circulaciones interiores de las edificaciones sean inferiores a las que se señalan en este PGOU, siempre que se cumplan las condiciones limitativas recogidas en el CTE.

En lo relativo a la aplicación del CTE, por norma general éste se aplicará a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados. La posible incompatibilidad de aplicación deberá justificarse en el proyecto y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables.

Sección 3º Usos productivos

Artículo 93 Definición y clases

Incluye los usos consistentes en la producción de bienes y servicios y comprende:

- a. **Uso productivo agrario.** Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas, forestales, ganaderos y pecuarios que por su naturaleza se vinculan al medio rural. y cuando superen los niveles admitidos para las explotaciones familiares. Se regulan como categorías específicamente agrarias las siguientes:
 - a)1. *Taller agroindustrial:* comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como actividades extractivas, actividades industriales a pie de yacimiento e industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de productos de su entorno.
 - a)2. *Almacén agropecuario:* construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola o forestal.

a)3. *Explotaciones ganaderas:* Son las instalaciones para la guarda y explotación de animales no consideradas como explotaciones familiares por la normativa sectorial.

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

Se consideran en el uso industrial las siguientes categorías:

b)1. *Categoría 1º: Talleres artesanos.* Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación.

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

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales, liberales, artísticas y literarias.

b)2. *Categoría 2º: Industria compatible.* Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características no impiden un emplazamiento en la proximidad de zonas residenciales. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación.

b)3. *Categoría 3º: Taller de automoción.* Aquel destinado al mantenimiento y reparación de automóviles, motocicletas y bicicletas.

En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg.) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.



- b)4. *Categoría 4ª: Industria tecnológica.* Comprende las actividades basadas en las nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de sistemas informáticos y en general actividades de investigación y desarrollo.
- b)5. *Categoría 5ª: Industria incompatible.* Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características exigen su emplazamiento aislado en el interior de polígonos industriales de tipo convencional. Se excluyen de esta categoría las actividades calificadas de peligrosas. Se admiten en ella las actividades calificables de molestas o nocivas que, mediante los dispositivos adecuados, reduzcan los valores de sus emisiones a límites tolerables en entornos industriales.
- b)6. *Categoría 6ª: Industria peligrosa.* Uso industrial cuyas características de peligrosidad impiden su ubicación en la proximidad de cualquier otra actividad, aun de tipo industrial. Se limitan las características de su emplazamiento a edificio aislado implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano. La construcción se dispondrá con los retranqueos a linderos que resulten seguros a juicio del municipio.
- c. **Almacenaje.** Aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.
- d. **Logístico.** Aquel uso que comprende las operaciones de distribución a gran escala de bienes producidos, situadas en áreas especializadas para este fin, asociadas a infraestructuras de transporte de largo recorrido.

Artículo 94 Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a las edificaciones que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán

asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

También serán de aplicación en el caso de no alterar la construcción, cuando se produzca un cambio de actividad.

Artículo 95 Aseos

1. Las construcciones o instalación que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha, en el número mínimo indicado en el RD 486/1997, o normativa que lo sustituya. La distancia mínima de suelo a techo en los aseos podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
2. No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones industriales sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

Sección 4ª Usos de servicios terciarios

Artículo 96 Definición y clases

1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación directa al público, a empresas u otras entidades, de servicios retribuidos de todo tipo, tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor y hostelería en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros u otras similares.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A. Residencia comunitaria: incluye las actividades destinadas al alojamiento estable, con carácter permanente o semipermanente, de grupos sociales definidos, que no configuran núcleo familiar, y con existencia de servicios comunes e imposibilidad de división horizontal del inmueble.



Los usos asimilables a la residencia comunitaria que, por su naturaleza, sean también encuadrables en los equipamientos docente, sanitario, asistencial o religioso, podrán implantarse indistintamente en suelos pertenecientes al sistema de equipamientos así calificados o en suelos en los que se admitan usos lucrativos, en las condiciones establecidas por la regulación de la calificación correspondiente.

Se excluye expresamente de esta clase de uso la construcción de viviendas colectivas con servicios comunes.

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

C. Comercio. Aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor o prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

Tendrán la consideración de establecimientos comerciales los locales edificados y las construcciones e instalaciones fijas permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación, exentas o no, con o sin escaparates, en los que se desarrolle profesionalmente una actividad comercial conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 9/1989, de 5 de octubre, de ordenación de la actividad comercial en Aragón.

Los establecimientos comerciales podrán ser **individuales o colectivos**. Tendrá la consideración de establecimiento comercial colectivo, o recinto comercial, el conjunto de establecimientos destinados a la realización de actividades comerciales situados en uno o más edificios conectados o situados en un mismo parque o zona gestionado bien bajo una sola titularidad bien con un criterio de gestión unitaria compartiendo servicios comunes.

Grandes superficies comerciales: Se considerarán grandes superficies los establecimientos comerciales que tengan una superficie de más de 2.500 metros cuadrados, entendiéndose por superficie la

superficie edificada y dedicada a sala o espacio de exposición y ventas dedicada a la actividad comercial minorista..

Los establecimientos comerciales se clasifican en:

1. Establecimientos tradicionales: establecimientos comerciales que ofrecen una gama relativamente restringida de productos con técnicas de venta tradicional y suelen ocupar superficies reducidas.
2. Establecimientos servicios: establecimientos para la venta de productos de consumo cotidiano en régimen de autoservicio, aunque puedan contener secciones atendidas de forma tradicional.
3. Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en una gran superficie.
4. Equipamiento personal: establecimientos de venta de vestido, calzado y complementos.
5. Equipamiento de equipo del hogar: establecimientos de venta de productos para el hogar, tales como textil, menaje, saneamiento, carpintería, iluminación y complementos, excepto muebles.
6. Muebles: establecimientos de venta de mobiliario para hogar y oficinas, con superficie de venta y exposición.
7. Bricolaje: establecimientos de venta de materiales y herramientas para la construcción y el equipamiento del hogar, incluido el mobiliario, siempre que la realización corresponda al comprador.
8. Materiales para la construcción: establecimientos de venta de ladrillos, cerámicas, tuberías, utillaje eléctrico, fontanería, carpintería, escayolas y similares, así como herramientas y maquinaria ligera para la realización de obras por profesionales.
9. Electrodomésticos: establecimientos de venta de aparatos eléctricos para el equipamiento del hogar.



10. Imagen, sonido e informática: establecimientos de venta de aparatos audiovisuales, ordenadores, cámaras, óptica no personal y todo tipo de accesorios para ello.

11. Deporte y ocio: establecimientos de venta de equipamientos para la práctica del ejercicio físico, libros, discos y videos.

12. Juguetes: establecimientos de venta de objetos para el entretenimiento infantil.

13. Automóviles: establecimientos de venta de vehículos para el transporte de personas y mercancías.

D. Oficinas. Servicio correspondiente a las actividades terciarias, con la función principal de prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, de carácter público o privado.

Según quien preste el servicio se pueden distinguir:

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

E. Recreativo. Son los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, diversión y recreo.

A efectos de establecer las condiciones particulares se distinguen:

- *Establecimientos de Hostelería*, tales como bares, restaurantes, bodegas, pizzerías, hamburgueserías...
- *Salas de espectáculo y reunión*, son establecimientos donde la actividad principal es la relación de personas, como teatros, cines, casinos, bingos y otros espectáculos estables.

Artículo 97 Aplicación

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

Artículo 98 Condiciones de accesibilidad en el Conjunto Histórico

En el Conjunto Histórico se permitirán otras condiciones de accesibilidad, determinadas en los artículos correspondientes de las Condiciones de Usos de la calificación de Intensiva Casco Antiguo.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE RESIDENCIA COMUNITARIA

Artículo 99 Condiciones de aplicación

Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a residencia comunitaria se regirán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor.

Artículo 100 Condiciones de accesibilidad

Las condiciones de accesibilidad serán las mismas que para el uso de hospedaje.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE HOSPEDAJE

Artículo 101 Normativa de aplicación

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



Artículo 102 Condiciones de accesibilidad

1. Los hoteles cuya superficie construida supere los mil (1.000) metros cuadrados deberán tener acceso por calle de al menos doce (12) metros de ancho. En caso de que la superficie sea inferior, el acceso se realizará desde calles de al menos diez (10) metros de anchura.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE COMERCIO

Artículo 103 Normativa y condiciones de aplicación

1. Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta se utilizarán los criterios de la Ley 9/1989, de 5 de octubre, de ordenación de la actividad comercial en Aragón.

2. La superficie de venta en ningún caso será menor de seis (6) metros cuadrados. En las dependencias no visitables por el público, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m², y su cubicación alcanzará los 5 m³ por usuario.

3. La implantación de grandes superficies comerciales, entendiéndose por tales aquellos establecimientos cuya superficie de venta sea superior a 2.500 m², se regirá por lo dispuesto en la Ley 9/1989, de 5 de octubre, de ordenación de la actividad comercial en Aragón y demás normativa sectorial.

Artículo 104 Locales en planta inferior a planta baja

1. Los locales comerciales situados en planta semisótano deberán tener acceso directo desde la vía pública y salvar los desniveles mediante rampas o escaleras con meseta en el acceso.

2. Se admiten en planta semisótano o sótano primero los almacenes de locales comerciales situados en la planta inmediatamente superior, con acceso desde ellos, siempre que cumplan la normativa de seguridad aplicable.

Artículo 105 Accesibilidad, circulaciones

1. Los establecimientos comerciales contarán con acceso peatonal directo desde la vía pública en semisótano o planta baja. Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

2. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con las condiciones exigibles por la normativa de protección de incendios, supresión de barreras arquitectónicas u otras normas sectoriales que les sean de aplicación.

3. Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de cuatrocientos (400) metros cuadrados construidos.

4. Los establecimientos de superficie igual o mayor de cuatrocientos (400) metros cuadrados solamente se admitirán cuando cuenten con acceso rodado por calles de anchura superior a ocho (8) metros. Además deberán disponer de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en viario anejo a una distancia máxima de 100 m., o contar con un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

5. Los establecimientos de superficie mayor de trescientos (1.000) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como por afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, pudiendo llegar en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

Artículo 106 Aseos

1. Los locales destinados al comercio dispondrán, en función de su superficie útil, de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos



(200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
3. En las agrupaciones o galerías comerciales podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

Artículo 107 Altura de locales

1. La altura mínima libre en bajos comerciales será de 3,00 m.
2. En bajos comerciales situados en edificios pertenecientes al Conjunto Histórico, construidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGOU, se admitirá como altura mínima libre 2,50 m, excepto en aquellos establecimientos cuya actividad quede recogida en el Catálogo de los Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón (Decreto 220/2006, de 7 de noviembre, del Gobierno de Aragón), o aquellos afectados por otras normativas que exijan una altura libre superior.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE OFICINAS

Artículo 108 Dimensiones

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

Artículo 109 Accesibilidad y circulaciones

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos ciento treinta (130) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos (800) milímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Prevención de Incendios u otras que les sean de aplicación.
2. Las oficinas de superficie mayor de mil (1.000) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como de afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, llegando en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

Artículo 110 Altura libre de pisos

1. La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Artículo 111 Aseos

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Cumplirá el número en todo caso con el mínimo exigible según el RD 486/1997, o normativa que lo sustituya.



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

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

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA

Artículo 112 Dimensiones

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

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

Artículo 113 Accesibilidad y circulaciones

1. Los establecimientos de hostelería contarán con acceso directo desde la vía pública en planta baja. El local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En las zonas abiertas al público, los recorridos tendrán una anchura mínima de al menos ciento treinta (130) centímetros y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativa de Protección de Incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

2. Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de cien (100) metros cuadrados construidos. No se autorizarán los establecimientos de mayor tamaño, con acceso rodado único por calles de menos de ocho (8) metros de ancho, salvo que su superficie no supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados, y que dispongan de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario.

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

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

Artículo 114 Altura libre de pisos

La altura libre mínima permitida será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 115 Aseos

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

- Hasta 200 m², se instalará un inodoro y un lavabo, y por cada doscientos metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien metros cuadrados, se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose por cada uno de los sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.



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

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LAS SALAS DE ESPECTÁCULO Y REUNIÓN

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

Sección 5º **Uso de equipamientos**

Artículo 116 **Aplicación, definición y clases**

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

2. Clases de equipamientos:

- a. *Equipamiento docente*: Aquel que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas.
- b. *Equipamiento social*: Aquel que comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios, a lo cultural, religioso, sanitario y asistencial de las personas. También se incluirán en este uso dotacional, los destinados a la salvaguarda, seguridad y salubridad de personas y bienes. Comprende los siguientes usos que pueden entenderse como algo informativo y no limitativo o excluyente de otros supuestos

- Cultural: Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.).
- Recreativo y de ocio. Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc. Asimilables en lo que corresponda al uso terciario de ocio y recreo (Artículo 96).
- Sanitario. Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.
- De Bienestar social. Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- Religioso. Que comprende la celebración de los diferentes cultos. Las congregaciones religiosas se asimilarán a las residencias colectivas y establecimientos de hospedaje.
- Servicios de la Administración. Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las administraciones públicas en todos sus niveles, asimilables al uso de oficinas.
- Salas de reunión. Locales para uso asociativo, de sede social, local de reuniones políticas, centro de conferencias y similares, al servicio de grupos sin ánimo de lucro. Respetarán las condiciones de uso administrativo y de local de ocio que sean aplicables.

c. *Equipamiento deportivo*: aquel que comprende las actividades destinadas al deporte en locales o recintos concretos.

d. *Equipamiento polivalente*: *aquel* que puede dedicarse a cualquiera de los usos mencionados anteriormente.

3. Las condiciones que se señalan para el uso de equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas.

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



4. Las actividades descritas en esta sección 5ª se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas. Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 117 Compatibilidad de usos

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

Artículo 118 Sustitución de los usos dotacionales existentes

El procedimiento se encuentra establecido en el artículo 87 del TR-LUA.

Sección 6º **Uso dotacional**

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

Artículo 119 Definición

Constituyen la red viaria los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Artículo 120 Viales de titularidad privada

1. Son los definidos con este carácter en los planes, proyectos de urbanización, estudios de detalle e instrumentos de gestión urbanística en los que tengan su origen. Al margen de que la titularidad y las obligaciones de conservación correspondan a determinados particulares individualmente o de

forma mancomunada, el Ayuntamiento ejercerá la inspección y vigilancia de aquellos que figuren asignados al uso público.

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

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

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

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 121 Definición y clases

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

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



A) Parques, plazas y jardines: son espacios urbanos caracterizados por conformar superficie de terrenos, localizados preferentemente al aire libre, de carácter peatonal, ajardinadas y con tratamiento pavimentado, y predominantemente destinados a la estancia y convivencia social y ciudadana.

Se dividen en las siguientes categorías:

- Parque suburbano.
- Parques urbanos
- Parques deportivos
- Jardines

B) Paseos peatonales. Son el conjunto de terrenos de desarrollo lineal y arbolados, destinados, predominantemente, al paseo y a la estancia.

C) Áreas de juego. Son terrenos localizados, preferentemente, al aire libre, y dotados de mobiliario y características adecuadas para ser destinados a juego de niños y deporte al aire libre.

Artículo 122 Parque suburbano

1. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreativos de carácter campestre. Podrá admitirse el mantenimiento de actividades agrícolas si el municipio lo estima adecuado para la conservación de las condiciones ambientales, masas de arbolado, etc, preexistentes.
2. No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreativa antes citada salvo para alojar las infraestructuras de servicio al parque o dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares).
3. Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.

4. Se pueden considerar en esta categoría las áreas que deban mantener su aspecto natural poco o nada transformado, según el planeamiento de desarrollo que las incluya en zonas verdes de suelos urbanizables. En estas áreas naturales se podrá autorizar el mantenimiento de actividades de explotación que resulten admisibles, según la regulación previa de usos como suelo no urbanizable.

5. En estos parques estará prohibida la circulación de vehículos a motor, excepto los que sean utilizados para labores de mantenimiento, control, etc.

Artículo 123 Parques urbanos

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.
2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado anterior.
3. Podrán construirse en ellos las infraestructuras públicas precisas, o bien edificios destinados a usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie y dos plantas de altura (7,00 m.) y una edificabilidad máxima de 0,1 m²/m².
4. Los parques de superficie superior a tres (3) hectáreas, contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.
5. Los parques de superficie menor de tres (3) hectáreas contarán con los elementos siguientes: juegos infantiles, juegos preadolescentes, canales y fuentes ornamentales.
6. En estos parques estará prohibida la circulación de vehículos a motor, excepto los que sean utilizados para labores de mantenimiento, control, etc.

Artículo 124 Parques deportivos

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del veinte por ciento (20%) del parque



deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de veinticinco (25) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.

2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y jardines.
3. En estos parques estará prohibida la circulación de vehículos a motor, excepto los que sean utilizados para labores de mantenimiento, control, etc.

Artículo 125 Jardines

1. Los jardines se dispondrán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.
2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.
3. En estos espacios estará prohibida la circulación de vehículos a motor, excepto los que sean utilizados para labores de mantenimiento, control, etc.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LOS SERVICIOS URBANOS

Artículo 126 Definición

Son los que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad, como son los de captación, almacenamiento tratamiento, y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

Artículo 127 Desarrollo de los servicios

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

Artículo 128 Ejecución de los servicios

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuese menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.



TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPÍTULO I. DIMENSIÓN Y FORMA

Sección 1º Determinaciones generales

Artículo 129 Definición

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

Artículo 130 Capacidad de edificar

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

Artículo 131 Clases de condiciones

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

- a. Condiciones de parcela
 - a)1. Condiciones de posición en la parcela
 - a)2. Condiciones de ocupación de la parcela
 - a)3. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
 - a)4. Condiciones de volumen y forma
- b. Condiciones de calidad e higiene
- c. Condiciones de dotaciones y servicios

- d. Condiciones de seguridad
- e. Condiciones ambientales
- f. Condiciones estéticas

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

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

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

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

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

Sección 2º Condiciones de la parcela

Artículo 132 Definición

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

Artículo 133 Relación entre edificación y parcela

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



2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones.

Artículo 134 Segregación y agregación de parcelas

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

- a. Las parcelas que el PGOU determina como iguales o inferiores a la mínima, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar nueva finca.
- b. Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior o esté destinado a no acoger edificación.

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

2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el Artículo 140, se encuentran escrituradas con superficie menor con anterioridad a la aprobación del Plan General y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Artículo 135 Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distinguen entre linderos frontal, lateral y trasero.

2. Es linderos frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose trasero el linderos opuesto al frontal. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación oficial.

3. En parcelas con más de un linderos frontal, serán laterales los restantes, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

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

Artículo 136 Superficie de la parcela

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

Artículo 137 Superficie bruta

Superficie completa de una parcela que resulte de su medición real mediante levantamiento topográfico.

Artículo 138 Superficie neta

Superficie de la parcela resultante de deducir de la bruta la correspondiente a los suelos destinados al uso y dominio públicos.

Artículo 139 Parcela mínima

Es la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Artículo 140 Condiciones para la edificación de una parcela

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



- a. *Condiciones de planeamiento.* Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas del Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.
- b. *Condiciones de urbanización.* Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer alguna de las siguientes condiciones de urbanización:
 - b)1. Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y cuente con acceso rodado integrado en la malla urbana.
 - b)2. Que, aun careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del condiciones del párrafo b.1) del presente artículo.
 - b)3. Que se encuentre incluida en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya reunir en ejecución del Plan General, los requisitos establecidos en el párrafo b.1) del presente artículo.
- c. *Condiciones de gestión.* Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las Normas del Plan General o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios de planeamiento.
- d. *Condiciones dimensionales.* Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el Artículo 134 Apdo. 2, las condiciones dimensionales fijadas por las Normas del Plan General o los instrumentos que las desarrollen.

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

Artículo 141 Solar

Superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúne las condiciones y los requisitos legalmente establecidos. Tendrán las condiciones de solar en suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el Artículo 140 y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

Sección 3ª Condiciones de posición del edificio en la parcela

Artículo 142 Definición

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

Artículo 143 Elementos de referencia

1. Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:
 - a. *Linderos.* Definidos en el Artículo 135.
 - b. *Alineación.* Línea que separa terrenos con un régimen jurídico de propiedad y uso diferenciado.
 - c. *Alineación oficial.* Es la alineación señaladas por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria al Sistema de Espacios libres públicos.
 - d. *Edificios colindantes.* Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.



2. Las superficies procedentes de regulación de alineaciones y rasantes serán de cesión obligatoria y gratuita, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca, y pasarán a formar parte de la vía pública, no pudiendo por tanto ser ocupadas bajo rasante. En solares, estas superficies serán computables en el cálculo de edificabilidad de la finca, aunque no para la ocupación máxima, que se deberá calcular sin tener en cuenta la superficie cedida. Sobre ellas se permitirá la construcción de vuelos y aleros sujetos a las condiciones de las respectivas calles, aplicándose en el caso de chaflanes las condiciones de la calle concurrente de mayor anchura.

En caso de que dichas superficies ya formasen parte de la vía pública, su superficie se considerará a todos los efectos ajena a la parcela neta, sin que pueda considerarse en el cálculo de la ocupación ni de la superficie edificable

Artículo 144 Referencias altimétricas del terreno

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

- a. Rasante. Es la cota que determina la elevación de una alineación en cada punto del territorio. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.
- b. Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c. Cota de nivelación. Es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 145 Referencias de la edificación

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

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

- b. Plano de fachada. Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.
- c. Línea de edificación. Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d. Medianería o fachada medianera. Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 146 Posición de la edificación respecto a la alineación

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

- a. En línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- b. Fuera de línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
- c. Interior a la alineación. Cuando la construcción quede retranqueada en el interior del área definida por las alineaciones.

Artículo 147 Retranqueo

Es la separación mínima de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.

Artículo 148 Fondo edificable

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

Artículo 149 Fondo mínimo

1. Se establece un fondo mínimo edificable de 8 m., que podrá ser siempre edificado si las ordenanzas de la calificación correspondiente, aun cuando se sobrepasen la edificabilidad y ocupación máximas permitidas en la parcela, de acuerdo con los siguientes criterios:



- a. Se calculará la superficie construida total y la ocupación máxima en planta que se permitan en la parcela.
 - b. Se hallará la superficie ocupable necesaria para cubrir con edificación toda la longitud de la fachada, medida sobre la alineación, con una profundidad constante de edificación de 8 metros.
 - c. La edificación que se proyecte podrá ocupar la superficie en planta indicada en la letra b) en un número de plantas igual al establecido en los planos de ordenación, aun cuando la superficie edificable o la ocupación en planta calculadas según lo indicado la letra a) no lo permitan.
2. Solamente podrá aplicarse la norma de fondo mínimo a terrenos que constituyan solares completos, existentes como fincas independientes antes de la aprobación del presente Plan General.
3. En ningún caso procederá aplicar la norma de fondo mínimo a parcelas lindantes con otras sin edificar o con edificios cuya sustitución a plazo próximo sea presumible, cuando dichas parcelas colindantes no alcancen la superficie o la longitud de frente de fachada que las normas de la zona y el grado establecen como mínimos. A estos efectos y con la correspondiente motivación, podrá considerarse presumible la sustitución de un edificio existente cuando se encuentre fuera de ordenación, esté destinado a usos no admitidos en la zona de que se trate, tenga un volumen manifiestamente inferior al admitido por el Plan, presente características constructivas precarias, se encuentre en estado ruinoso, etc.
4. La aplicación del fondo mínimo se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de dimensiones de patios, luces rectas en huecos, derecho a luces propias, etc.
5. La procedencia de la aplicación del fondo mínimo deberá justificarse detalladamente en un trámite previo a la solicitud de licencia. Su aplicación deberá ser solicitada por el propietario del solar.
6. No se autorizarán parcelaciones urbanísticas que conlleven la aplicación de fondos mínimos a las parcelas resultantes, cuando a la parcela matriz no le fuera aplicable la regulación de fondo mínimo.
7. La aplicación de la normativa de fondo mínimo deberá ser instada por los propietarios interesados, que aportarán al efecto un documento con el siguiente contenido mínimo:

- a. Datos identificativos del propietario del solar.
- b. Copias de los planos del plan general de calificación de la edificación que correspondan al solar al que se refiera la solicitud, con representación del perímetro de éste.
- c. Plano catastral actualizado en el que se muestre el entorno del solar.
- d. Plano del solar, acotado y superficiado.
- e. Memoria justificativa, en la que se detallen los cálculos acreditativos de la procedencia de aplicación de la norma de fondo mínimo y se especifiquen sus consecuencias en cuanto a fondo, edificabilidad y ocupación, cotejándolas con las derivadas de la aplicación de la normativa establecida por el Plan General. Si fuera relevante para la aplicación de la norma en virtud de lo dispuesto en este plan, se acreditará la inviabilidad objetiva de la agrupación del solar con otros colindantes.
- f. Croquis de las plantas resultantes de la aplicación de la norma.

Artículo 150 Área de movimiento de la edificación

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

Sección 4ª Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 151 Definición

1. Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.
2. Para la aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.



Artículo 152 Ocupación de parcela

1. Se entiende por ocupación de una parcela, el porcentaje máximo de la misma que pueda ser ocupada por la edificación, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten sobre la superficie neta de la misma
2. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

Artículo 153 Superficie ocupable

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. Su cuantía puede señalarse:
 - a. Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
 - b. Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.
4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.
5. Independientemente de otras restricciones que afecten a las edificaciones, se prohíbe, bajo rasante o sobre ella, la ocupación con ningún tipo de elemento construido de una banda de tres metros de anchura en contacto con el límite de otro término municipal.

Artículo 154 Ocupación de parcela

1. Se entiende por ocupación de una parcela el porcentaje máximo de ella que pueda ser ocupada por la edificación, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten sobre la superficie neta de la misma.
2. Su señalamiento se hará, bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.
3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el de aplicación.
4. En el cómputo de la superficie ocupable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones, el espacio librado quedará afecto al uso público, sin que pueda vallarse u ocuparse por el titular de la parcela. No obstante, se considerará espacio privado a los efectos de cómputo de edificabilidad, pero no para el cumplimiento de la ocupación máxima de parcela que se establezca en esa zona.

Artículo 155 Superficie libre de parcela

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

Sección 5ª Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Artículo 156 Definición

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



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

Artículo 157 Superficie construida o edificada por planta

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de los cuerpos volados cerrados.
2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela aunque estén cerrados en todo su perímetro; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
3. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los vuelos abiertos de balcones y balconadas, y las terrazas entrantes hasta una profundidad de 1,50 metros.

Artículo 158 Superficie construida total

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

Artículo 159 Superficie útil

1. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.
2. No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento noventa (190) centímetros.

Artículo 160 Superficie edificable o edificabilidad

1. Indica la superficie máxima construible en una parcela, unidad de ejecución o sector, en los diferentes usos, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
 - a. La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen en la parcela.
 - b. El índice o coeficiente de edificabilidad.

Artículo 161 Índice o coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a. *Índice de edificabilidad bruta*. Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, unidad de ejecución o sector.
 - b. *Índice de edificabilidad neta*. Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo, aplicable sobre la superficie neta edificable.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de un edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor de aplicación.
4. En el cómputo de la superficie edificable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones y chaflanes o por retranqueos de acceso a edificios de uso productivo, se atenderá lo que dispone al respecto el Artículo 143.



Artículo 162 Aprovechamiento objetivo

Indica la superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad que tiene atribuidos.

Artículo 163 Aprovechamiento subjetivo

Indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrán incorporar a su patrimonio.

Artículo 164 Aprovechamiento medio

Es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

Artículo 165 Aprovechamiento preexistente

Se determina por el uso y edificabilidad materializados lícitamente en una parcela concreta de suelo urbano. En caso de ausencia de edificabilidad, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente a la zona de ordenación de suelo urbano en que se integre la parcela. Se entenderá que es la combinación del uso y la edificabilidad lícitamente materializados y ejecutados, en los términos siguientes:

a) En una parcela concreta de suelo urbano: La edificación físicamente realizada y el uso, conforme con la ordenación aplicable, a que la misma efectivamente se encuentra destinada.

Cuando la parcela no tenga atribuida edificabilidad, se considerará como aprovechamiento preexistente la media de la edificabilidad del uso mayoritario de la zona de ordenación aplicable a la parcela.

b) En una zona de ordenación urbana: La suma de las edificabilidades y usos realmente materializados en las parcelas que la integran.

c) En el caso de zonas de gran dimensión, la edificabilidad correspondiente al aprovechamiento urbanístico preexistente podrá determinarse por aproximación estadística rigurosa, mediante su cuantificación y aplicación a todo su ámbito, calculándose sobre un número significativo de muestras de las manzanas que las conforman.

Sección 6º Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 166 Definición

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

Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Artículo 167 Sólido capaz

Es el volumen, definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Artículo 168 Alturas medidas en el edificio

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

Artículo 169 Cota de origen y referencia

1. Es la cota que el planeamiento define para una alineación como origen de la medición de los diversos criterios de medir alturas de la edificación. Se adoptará como tal la alineación oficial o la línea de edificación, en función de la tipología edificatoria, sea esta la de alineación a vial o la de edificación aislada, respectivamente.



Se considerará como tal la rasante de la acera o pavimento vial en el punto medio de la fachada.

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

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

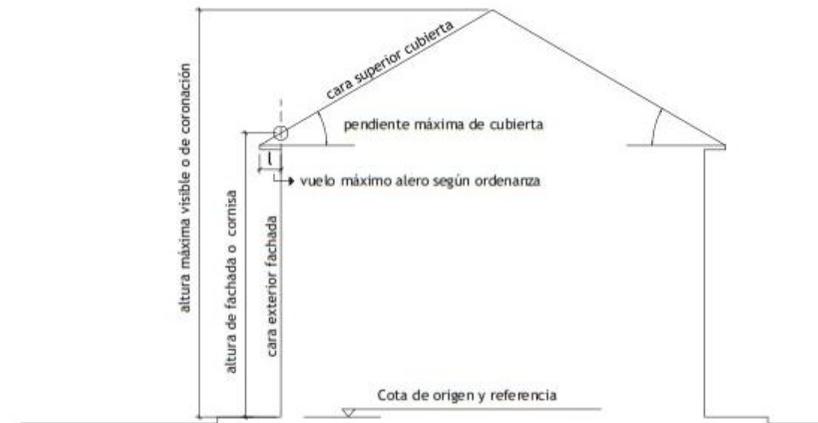
Artículo 170 Altura en unidades métricas

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

- a. *Altura de fachada o cornisa*, que es la distancia vertical entre la cota de referencia y la intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.

En fachadas u otros cerramientos exteriores a los que no recaiga plano de cubierta, tales como hastiales, piñones, testeros, etc., la línea ficticia de cornisa se tomará como la horizontal trazada a la cota media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.

- b. *Altura máxima visible o de coronación*, es la distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.



Artículo 171 Altura de número de plantas

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

Artículo 172 Criterios para la medición de alturas

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

- a) La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.



Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera computando con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).

b) En parcelas de esquina con fachada a dos o más vías con alturas reguladoras distintas, la altura mayor se podrá aplicar en la fachada recayente a la calle a la que corresponda menor altura, en una longitud de diez (10) metros, con un fondo de doce (12) metros o el indicado en los planos de calificación en su caso.

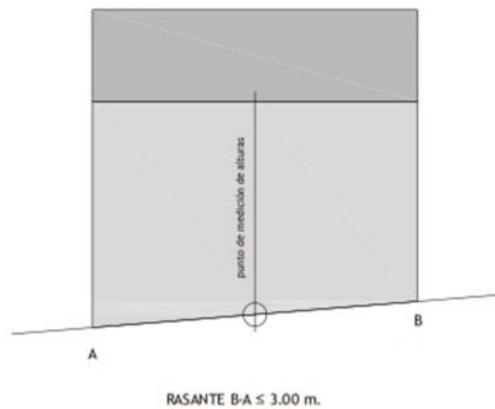
c) En parcelas con fachadas opuestas, sobre dos o más vías con distinta rasante, la altura se medirá de manera independiente para ambas fachadas, pudiendo prolongarse el plano de cubierta desde la vía de cota inferior hasta la altura máxima visible correspondiente a la calle de cota superior, con las limitaciones de inclinación de los faldones de cubierta que se establecen en estas Normas. (Ver Gráfico).

En el caso de que dicho caso se produzca en parcelas con la calificación de Intensiva Casco Antiguo, se resolverá de la manera indicada en el Artículo 475.

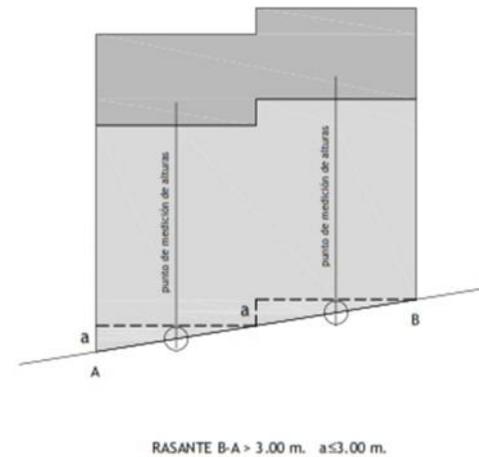




d) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a trescientos (300) centímetros. (Ver Gráfico).



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



Artículo 173 Consideración de la condición de altura

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



Artículo 174 Construcciones por encima de la altura máxima

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

- a. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales, excepto para la calificación Intensiva Casco Antiguo e Intensiva Rural, en donde la pendiente de cubierta deberá estar comprendida entre veinte (20) y treinta (30) grados sexagesimales.
 - Cuando se trate de soluciones a dos aguas, su línea de cumbrera no superará la altura de 3'50 metros en ningún punto, medida con respecto a la cara superior del último forjado. Cuando se trate de soluciones a una sola agua, la altura de la cumbrera con respecto a la cara superior del último forjado no superará 3'00 metros en ningún punto; en este caso, la cumbrera deberá recaer hacia la fachada interior.
 - El espacio comprendido entre los faldones de la cubierta no se destinará a viviendas completas e independientes, si bien podrán habilitarse piezas habitables propias del uso de vivienda que se vinculen, física y registralmente, a las viviendas situadas en la planta inferior, siempre y cuando en éstas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda, conforme a lo expresado en el Artículo 90 de estas normas, en la última planta incluida en el límite de altura máxima de cornisa.
 - Si la calificación correspondiente los permite, se permitirán también los áticos retranqueados al menos 3m. desde la fachada y con altura máxima de 3 m. desde la cornisa, con las mismas condiciones que lo expresado en el punto anterior.
- b. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones; los enrejados de pérgolas u otros elementos similares de terrazas. No podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de fachada, y siempre estarán retranqueadas al menos ciento cincuenta (150) centímetros de la fachada.

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

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

- a. Las antenas, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen el CTE y el RITE, y en su defecto, la buena práctica constructiva.
- b. Los paneles de captación de energía solar.

3. Las condiciones particulares para la calificación de Intensiva Casco aparecen reguladas en su normativa correspondiente.

Artículo 175 Tamaño del edificio

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

Estos elementos se concretan en:

- a. Longitud de fachada, que es la dimensión del edificio en el sentido de la cumbrera o en la correspondiente a la alineación a vial, si se trata de edificación formando manzana.
- b. Anchura es la dimensión del edificio en sentido perpendicular a la cumbrera, o la correspondiente al fondo de la misma en edificación en manzana.
- c. Superficie construida por planta, definida según el Artículo 157 de estas Normas.

Artículo 176 Altura de planta o de piso

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



Artículo 177 Altura libre de piso

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

Artículo 178 Cota de planta de piso

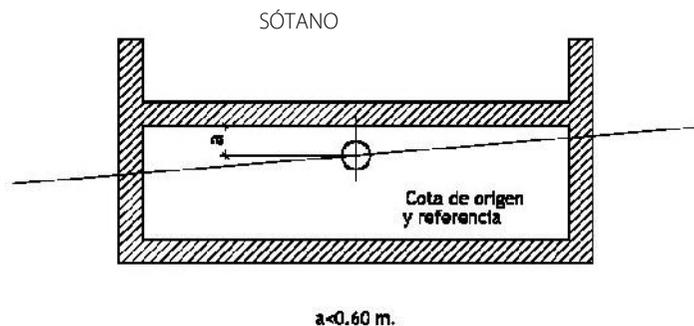
Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia indicada en el Artículo 169, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 179 Planta

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.
2. La regulación de las Normas del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

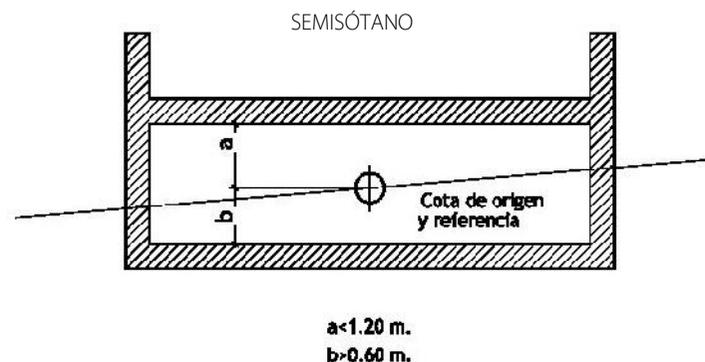
a. *Sótano*. Se entiende como planta sótano aquélla cuyo techo se halla a menos de sesenta centímetros sobre la cota de origen y referencia (Ver Gráfico).

La altura libre mínima en sótano será de doscientos cincuenta (250) centímetros, que podrán quedar reducidos a 2,25 metros por instalaciones auxiliares, tales como canalizaciones de renovación de aire, bajantes de agua, etc., e incluso alguna jácena aislada.



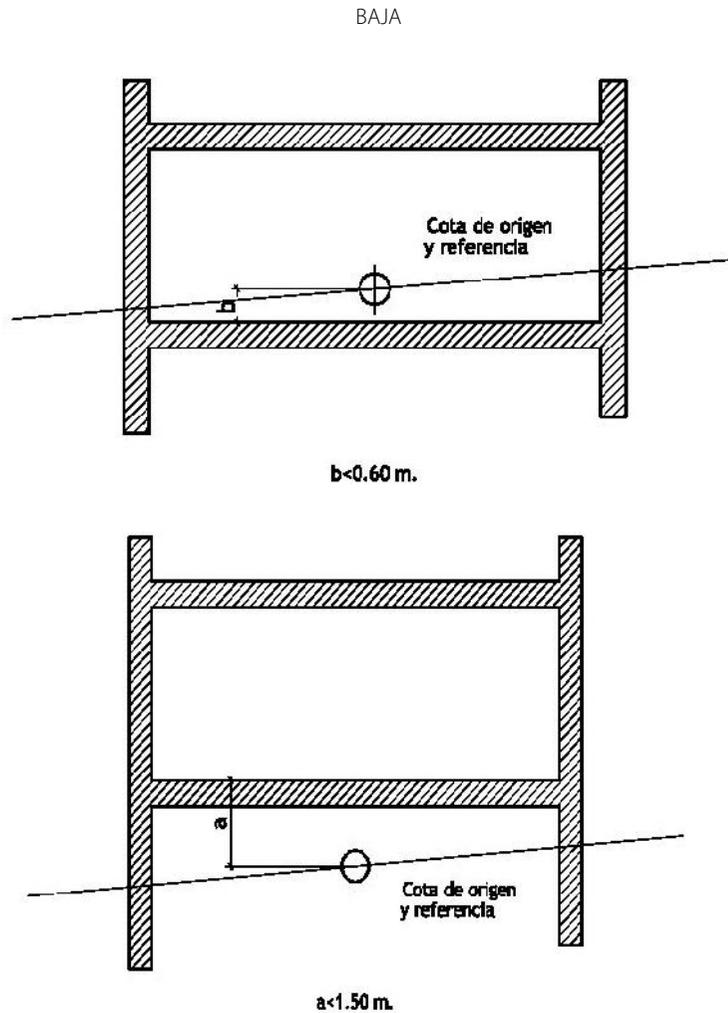
b. *Semisótano*. Es aquella planta cuyo techo se halla a menos de ciento veinte (120) centímetros sobre la cota de origen y referencia y cuyo suelo se halla a más de sesenta (60) centímetros, bajo dicha cota (ver gráfico).

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



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

c. *Baja*. Es aquella planta cuyo suelo se halla comprendido entre ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, y sesenta (60) centímetros por debajo de ella. (Ver Gráficos). Su altura mínima y máxima será la regulada en cada zona, y en general la altura libre máxima no superará los cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, salvo en edificios de uso productivo.



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

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

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

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

Del cómputo de la superficie construida de esta planta quedan excluidas la superficies del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento noventa (190) centímetros.

3. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.



CAPÍTULO II. HIGIENE Y CALIDAD

Artículo 180 Definición

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

Artículo 181 Aplicación

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

Artículo 182 Situación Geográfica

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

Zona	
Zona Climática (DB-HE1)	D2
Zona Climática (DB-HE4 y DB-HE5)	III
Eólica (DB-HS1)	B
Pluviométrica (DB-HS1)	IV
Zona térmica (DB-HS3)	Y
Intensidad Pluviométrica (DB-HS5)	A
Densidad de impacto de rayos (DB-SU8)	3,00

Sección 1º Condiciones higiénicas de los locales

Artículo 183 Local

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

Artículo 184 Local exterior

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

Artículo 185 Pieza habitable

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá tener la condición de exterior, según el Artículo 184, o contar con aberturas a patio según el Artículo 189, cumpliendo en ambos casos las condiciones de superficies de huecos de ventilación e iluminación. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 186 Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.



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

Artículo 187 Ventilación e iluminación de piezas habitables

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

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

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes de los de ventilación, para eliminar los humos de combustión, conducidos siempre a cubierta, nunca a la fachada de la edificación.

Artículo 188 Ventilación e iluminación de escaleras de uso común en edificios residenciales

1. Las escaleras contarán con iluminación y ventilación directas por apertura a espacio exterior que cumpla al menos las condiciones de patio de parcela, abierto o cerrado. Dicha apertura tendrá una superficie mínima de 1 m² en cada planta y rosca completa de escalera, y contará con una superficie practicable para ventilación de 0,3 m². La escalera no podrá recibir su iluminación a través de terrazas privadas, tendaderos o terrazas comunes cubiertas.

2. En edificios de vivienda colectiva cuya altura de evacuación no sea superior a siete metros y medio (7'5) metros, o planta baja y dos pisos, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:

a. La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera. Dicho lucernario tendrá una superficie de ventilación permanente o practicable desde la propia escalera de 0,80 m², y estará situado verticalmente sobre el hueco de la escalera a la que ilumina.

b. El hueco central de la escalera tendrá, al menos, 1 m² de superficie y se podrá inscribir en él un cilindro recto cuya base tenga al menos de 1 m de diámetro. Si el hueco no está en posición central, su superficie mínima será de 1,3 m², el diámetro de la base del cilindro inscribible de 1,15 m y el lado mínimo de contacto del hueco con la escalera de 1,3 m. En cualquier caso, el hueco deberá llegar siempre hasta la planta en la que se sitúa el portal.

Sección 2ª Condiciones higiénicas de los edificios

Artículo 189 Patios

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también se considera como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras (2/3) partes de su longitud total.

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

a. *Patio de parcela.* Es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

b. *Patio de manzana.* Es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único común a todas ellas.

3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con un frente abierto en todo la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

4. La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta Sección, salvo que la normativa de la zona autorice otros valores. A efectos de medición de luces rectas, si delante



de los muros opuestos al hueco considerado hubiese voladizos que afecten al eje del hueco, se deducirán las dimensiones de sus salientes de la distancia del paramento del patio, aunque dichos voladizos fuesen abiertos en su frente. En la determinación de la superficie de un patio no se incluirán las ocupadas por vuelos de galerías, balcones o cuerpos salientes de los paramentos generales.

5. Los patios deberán ser accesibles desde un local de alguna de las fincas a las que sirva, bien desde un espacio común o desde un local particular constituyéndose en ese caso una servidumbre de paso.

Artículo 190 Anchura de patios

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

Artículo 191 Medición de la altura de los patios

La altura "H" del patio se contará desde la cota del pavimento del mismo hasta la coronación del edificio, considerando como coronación el punto más alto del cierre, antepecho o elemento de cubierta, situado en el perímetro de dicho patio y perteneciente al edificio situado en la misma parcela que el patio, o, en el caso de tratarse de una única parcela lindante con dos calles de diferente rasante, se considerará únicamente la parte del edificio recayente a la calle de menor rasante. Si la altura de coronación no es uniforme dentro de la propia parcela, se hallará la media ponderada de las alturas en la finca propia, excluyéndose únicamente chimeneas u otros elementos cuyo lado de contacto con el patio no supere los 60 cms.

Artículo 192 Dimensión de los patios cerrados de parcela

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

- a. Si sólo abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un sexto de la altura del patio ($H/6$), con una superficie no inferior a un veinteavo del cuadrado de dicha altura ($H^2/20$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de dos metros (2) y una superficie de seis (6) metros cuadrados.
- b. Si abren huecos pertenecientes a cocinas: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un quinto de la altura del patio ($H/5$), con una superficie no inferior a un quinceavo del cuadrado de dicha altura ($H^2/15$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres metros (3) y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.
- c. Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un tercio de la altura del patio ($H/3$), con una superficie no inferior a un décimo del cuadrado de dicha altura ($H^2/12$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

Se deberá cumplir en todo caso con lo indicado del Código Técnico de la Edificación.

No se consentirá cubrir los patios cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable, o a la cocina.

No se permiten vuelos en patios que reduzcan las dimensiones mínimas.

Se exceptúan de la condición de luces rectas los patios de luces de edificios existentes cuando, en virtud del artículo siguiente, se utilicen para la instalación de nuevos ascensores, en cuyo caso se aplicarán las condiciones excepcionales contenidas en dicho artículo.



Artículo 193 Condiciones excepcionales para la instalación de ascensores en patios

En patios de edificios existentes podrá autorizarse la instalación de recintos de ascensores, aunque de ello resulte la reducción de las superficies actuales, o de las luces rectas de las piezas habitables recaentes a dicho patio hasta un mínimo de 2,00 metros, siempre que se justifique en el proyecto la necesidad de recurrir a esta localización para satisfacer unas adecuadas condiciones de accesibilidad.

En los casos en que se demuestre que la instalación de ascensor exige inevitablemente sobrepasar los límites expresados en el párrafo anterior, por reducir las luces rectas a menos de 2,00 metros, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación siempre que el recinto del ascensor se construya con materiales permeables a la luz y al aire, tales como lamas de vidrio o mallazos metálicos.

Artículo 194 Cota de pavimentación

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

Artículo 195 Patios mancomunados

Son los patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos o más inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad inscrita en el Registro de la Propiedad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio. Estos patios deberán cumplir las restantes condiciones relativas a patios.

Artículo 196 Dimensiones de los patios de parcela abiertos

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a. La longitud del frente abierto no será inferior a un cuarto (1/4) de la altura, con un mínimo de seis (6) metros.
- b. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como máximo, igual al frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios, y

una vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas. El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de seis metros de diámetro, y respetará las dimensiones de luces rectas señaladas para formar patio cerrado.

- c. No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.



CAPÍTULO III. DOTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 197 Definición y condiciones generales

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

Artículo 198 Aplicación

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

Sección 1º Dotación de servicios en las edificaciones

Artículo 199 Ordenanzas y Normas concernientes a la edificación

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

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

Sección 2º Dotación de estacionamiento en las edificaciones

Artículo 200 Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento

1. Todos los edificios y locales, salvo en aquellos casos que expresamente queden eximidos por estas Normas en razón de su uso y su localización, dispondrán de espacio para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la propia del uso, cuando esté expresamente regulada. En su defecto, se adoptará como dotación mínima la de una plaza de estacionamiento por cada 100 m² de cualquier uso.
2. La necesidad de disponer de dotación de estacionamiento afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras nuevas, así como en las actividades que se implanten en ellos. Además, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de estacionamiento en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reforma, sean susceptibles de generar una afluencia significativa de vehículos.
3. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de estacionamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o la estética urbana.



Artículo 201 Imposición de condiciones excepcionales a las dotaciones de estacionamiento

1. En los casos previstos en estas normas, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de establecer la dotación de estacionamiento, reducir su cuantía, imponer restricciones de capacidad u horarias, y también prohibir la dotación, cuando estas medidas resulten pertinentes, a juicio de los servicios municipales competentes, por razones debidas a las condiciones de localización de los accesos a los espacios de estacionamiento desde la vía pública, a las condiciones tipológicas de los edificios, a la afección de elementos catalogados del inmueble o a otras circunstancias análogas.
2. La exención, la reducción y la ampliación del número de plazas, o la imposición de restricciones de capacidad u horarias, se resolverán por el Ayuntamiento, motivándose por informe de los servicios municipales competentes en el que se expongan las razones y circunstancias concurrentes en que se base la solución adoptada, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.
3. La resolución por la que se reduzca la dotación de plazas de estacionamiento en un edificio podrá acompañarse de la correspondiente limitación del número máximo de viviendas o locales que en él puedan realizarse.

Artículo 202 Reducción de la dotación derivada de las características del edificio

1. El Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, podrá reducir o eximir de la dotación de estacionamientos calculada por aplicación de los índices generales contenidos en estas normas siempre que no sea posible establecerla, en todo o en parte, en otros edificios próximos en una radio máximo de 200 metros que presenten excesos de plazas con respecto a su dotación obligatoria.
2. La reducción o exención será posible en caso de que se verifique alguno de los supuestos siguientes:
 - a. cuando se intervenga en edificios existentes de tipología inadecuada, o

b. cuando las características de la parcela o local no permitan la instalación de las plazas requeridas; se entenderá que se da este supuesto:

- en usos comerciales, de oficinas, recreativos y de ocio que se implanten en locales o edificios existentes, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 5;
- en edificios sobre solares de superficie menor de 150 metros cuadrados, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 6, y
- en edificios en los que no pueda inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro.

Artículo 203 Dimensiones de las plazas

1. El ancho libre de las plazas será como mínimo de 2,30 metros en toda la longitud de la plaza. La longitud mínima será de 4,75 metros. Las dimensiones mínimas de anchura se incrementarán en 35 centímetros por cada pared que confine lateralmente la plaza considerada. Estas plazas deberán tener una anchura libre de obstáculos de al menos doscientos sesenta y cinco (265) centímetros. Si existen elementos que limitan lateralmente la plaza con una longitud mayor de 1,2 m medidos paralelamente al eje mayor de la plaza, se asimilará a pared lateral.
2. Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón la longitud mínima será de 5,00 m.
3. No se permitirán plazas cuyo acceso sea directo desde las rampas, o que para entrar o salir de ellas sea preciso maniobrar en rampa, siempre y cuando la rampa a que se hace mención tenga más de un 10 por 100 de pendiente.
4. No se considera plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 204 Situación de los estacionamientos y garajes

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



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

En los supuestos previstos en estas normas para la reducción o exención de plazas, podrá autorizarse que la dotación de estacionamiento correspondiente se encuentre en otros edificios, o en estacionamientos privados o públicos situados en un radio de 200 metros del emplazamiento del edificio al que vayan a servir de dotación. La adscripción de dichas plazas deberá hacerse constar mediante escritura pública de compra-venta o cesión de uso, que se incorporará a la escritura de transmisión propia del local o la vivienda de que se trate.

Artículo 205 Acceso a los estacionamientos y garajes

1. Las anchuras mínimas de los accesos serán las siguientes:

- Acceso simple 3,00 metros.

En el caso de que la acera tenga menos de dos metros de anchura, el ancho de acceso será de cuatro metros como mínimo. Esta dimensión del acceso será así, en una profundidad del mismo, de forma tal que sumada al ancho de la acera suponga un mínimo de 4,50 m. con esa anchura mínima. Para viviendas unifamiliares el ancho mínimo podrá reducirse a 2,70 m.

- Acceso doble: 5,50 metros.

Será preciso que el ancho de entrada sea independiente del de salida, o bien que siendo acceso único, este tenga 5,50 m. de anchura en línea de fachada y en toda su zona de espera en los casos siguientes:

- Cuando el acceso se sitúe en vía de malla básica según la estructura del sistema de comunicación viaria previsto por el PGOU de Tarazona. Se exceptuarán de estas determinaciones los garajes y estacionamientos de menos de treinta plazas alojados en edificios que tengan un frente de menos de 10 m.

- Cuando el acceso al garaje o estacionamiento se realice por montacoches, cumpliendo la disposición de zona de espera. Se exceptuarán de estas determinaciones los garajes y estacionamientos de menos de treinta plazas alojados en edificios que tengan un frente de menos de 10 m.
- Cuando disponga de más de 75 plazas.
- Acceso doble rampa: 5,50 metros.
- Los garajes con capacidad superior a 150 vehículos contarán necesariamente con doble rampa de entrada y salida, ambas de al menos 5,50 metros de anchura

2. Espacio de acceso y espera.

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

Excepcionalmente, se podrán autorizar accesos cuyos fondos o zonas de espera sean menores de cuatro metros en los estacionamiento y garajes cuya capacidad sea menor de ocho plazas, previo informe de los Servicios Técnicos municipales, teniendo en cuenta el espacio disponible, la anchura de la acera, y la categoría de la calle a la que se accede, en cuanto a su pertenencia a la estructura principal de comunicación.

3. Los accesos a los estacionamientos y garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en especial en calles de ancho menor de ocho metros. La disposición del badén y su relación con las dimensiones interiores del estacionamiento



garantizarán una correcta maniobra del vehículo, de modo que su entrada y salida se efectúen frontalmente.

4. Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.
5. Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches, en casos especiales y siempre que el número de plazas de garaje o estacionamiento no exceda de treinta, previo informe los servicios técnicos municipales.
6. Se autoriza la mancomunidad de estacionamiento.
7. Maniobra de entrada y salida: los vehículos accederán a/desde la vía pública siempre frontalmente, quedando prohibidas las disposiciones de accesos a plazas que exijan maniobras de marcha atrás en la entrada o salida a la vía pública, cruzando hacia atrás en la acera o maniobra en la calzada pública, lo que no afectará a situaciones de hecho existentes en las viviendas unifamiliares de menos de dos plazas en los barrios rurales o casco antiguo.

Artículo 206 Pasillos de circulación

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

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

En los pasillos sólo podrán existir obstáculos puntuales si no reducen el ancho mínimo a menos de 3 metros, y no suponen obstáculos para el acceso a alguna plaza del estacionamiento o garaje. A este

respecto, los obstáculos deberán situarse formando, como máximo, un ángulo de quince grados con la línea más cercana que fije el ancho estricto (de 2,30 metros) de la plaza.

Artículo 207 Rampas y gálibos

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

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

Artículo 208 Dotaciones exigibles según el uso

1. El cálculo de la superficie necesaria para la dotación de estacionamiento de un edificio, local o actividad se realizará, en la forma prevista en esta norma, en función del uso a que se destinen, de su superficie, de su localización y del número de usuarios previsto.
2. La dotación de estacionamiento resultante se entenderá referida a vehículos automóviles (automóviles ligeros en esta norma), excepto en aquellos casos en que las especiales características de los usuarios del edificio o de la actividad requieran justificadamente otra solución.

Se considerará como módulo para el cálculo de la superficie de reserva necesaria a partir del número de plazas un mínimo absoluto de 25 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la ordenanza de construcción de estacionamientos y garajes.



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

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

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

SUPERFICIE ÚTIL	PLAZAS POR VIVIENDA
Menos de 75 m ²	1,00
De 75 a 120 m ²	1,50
Más de 120 m ²	2,00

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

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

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

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

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

- Edificios de nueva planta con superficie construida destinada a usos comerciales o no especificados de más de 1.000 metros cuadrados.
- Edificios exclusivos y locales de uso comercial de más de 1.000 metros cuadrados construidos.
- Agrupaciones de comercios y locales comerciales, como mercados y mercadillos, pasajes comerciales, galerías comerciales o de alimentación, etc., incluidos los pasillos y superficies comunes de más de 1.000 metros cuadrados construidos.
- En locales comerciales, centros y galerías comerciales, centros integrados de comercio y servicios, y edificios exclusivos de más de 2.000 metros cuadrados construidos o que afecten a parcelas de más de 1.000 metros cuadrados, se precisará un estudio especial de las necesidades de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y la justificación de su satisfacción, contenido, en su caso, en el plan especial requerido para su implantación.

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

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

- Los templos estarán exentos del índice general.



- Las instalaciones deportivas que no contengan localidades para espectadores se regirán igualmente por el índice general; en caso contrario, por las mismas normas que las salas de espectáculos.
 - Usos que requieran la utilización de transportes colectivos de carácter privado, autobuses o microbuses: cuando el carácter del uso haga previsible esta circunstancia, como ocurre en algunas instalaciones deportivas o centros de enseñanza que utilizan transporte escolar, se requerirá un estudio especial de las necesidades y soluciones previstas, a fin de evitar el estacionamiento y maniobra de autobuses en la vía pública.
 - Usos sanitarios con alojamiento de personas: 1 plaza de estacionamiento por cada 6 camas. En centros de más de 2.000 metros cuadrados construidos o de 40 camas, podrá requerirse un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento.
 - Usos culturales abiertos al público como archivos, bibliotecas, galerías de arte, museos, salas de exposición y análogos: estarán exentos de la dotación de estacionamiento cuando la superficie construida sea menor de 1.500 metros cuadrados. A partir de 1.500 metros cuadrados, una plaza cada 200 metros cuadrados construidos.
- d. Usos de industria, talleres y almacenes: 1 plaza de estacionamiento por cada 200 metros cuadrados construidos.
- 1 plaza exclusiva de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados ó fracción, si la superficie es superior a 500 metros cuadrados; se requerirá un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento cuando la superficie construida supere 2.500 metros cuadrados y la industria se encuentre emplazada fuera de un polígono industrial, así como cuando se tramiten figuras de planeamiento que ordenen los polígonos industriales. Los espacios de carga y descarga deberán mantenerse permanentemente destinados a este fin, no pudiendo destinarse a estacionamientos, almacenamientos o depósitos, y otros análogos.
- e. Otros usos: Los usos no especificados estarán sujetos al índice general de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos. En los edificios en que concurren varios usos, la provisión de plazas se regirá por aplicación a cada uno de lo dispuesto en esta norma.



CAPÍTULO IV. SEGURIDAD

Artículo 209 Definición

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

Con carácter general se estará a lo dispuesto por la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas de Transportes y de la Comunicación, así como al Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad; al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación y su modificación.

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

Artículo 210 Acceso a las edificaciones

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en donde debe exhibir el número del edificio.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio deberá ser colindante directamente con el viario, al menos en un tercio (1/3) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros, de forma que sea posible el acceso a la construcción por vehículos de servicio de ambulancia o incendios.

Artículo 211 Puerta de acceso

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura no será inferior a ochenta (80) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.
2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 212 Circulación interior

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

- Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores para acceso de 2 a 10 viviendas y de trescientos (300) centímetros para más de 10 viviendas.
- No obstante, a efectos de permitir la instalación de un ascensor en un edificio existente que carezca de él, se admite la reducción de hasta un 10% de la anchura mínima establecida en el párrafo anterior, siempre que se cumplan las condiciones limitativas recogidas en el CTE SI 3, apartado 4.2.
- Los distribuidores y corredores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión no será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.
- La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.



Artículo 213 Condiciones ante incendios

La seguridad ante incendios de los edificios se conseguirá mediante el cumplimiento de la normativa aplicable actual, es decir, el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SI. Seguridad en caso de incendio.

De acuerdo con dicho Documento Básico:

“La anchura mínima de las escaleras y pasillos previstos como recorridos de evacuación, en edificios de uso característico residencial, será igual o mayor que 1,00 metro, sin que a los efectos de su aplicación los pasamanos reduzcan la anchura libre”.

No obstante, a efectos de permitir la instalación de un ascensor en la caja de la escalera, se admite la reducción de hasta un 10% de la anchura mínima que establece el Documento Básico, siempre que se cumplan las siguientes condiciones limitativas:

- a. Que la anchura de paso resultante cumpla con el criterio de dimensionamiento establecido en la tabla 4.1., artículo 4.2. del CTE - DB SI, y que la anchura libre de puertas, pasos y huecos previstos como salida de evacuación sea igual o mayor que 0,80 m.
- b. Que la instalación de ascensor responda a la adecuación del edificio a la normativa vigente sobre eliminación de barreras arquitectónicas y sobre personas con movilidad reducida.
- c. Que por los promotores de la obra, con inclusión en el proyecto técnico presentado junto con la solicitud de licencia, se propongan las medidas compensatorias de adecuación o de mejora de las condiciones de seguridad de la escalera que se estimen suficientes por los servicios técnicos municipales, tales como, por ejemplo, instalación de extintores, de alumbrado de emergencia, etc
...
- d. Deberá justificarse igualmente, desde el punto de vista técnico, por los promotores de la obra, que la seguridad de las personas y la posibilidad de actuación de los medios de extinción de incendios no quedarán afectadas, manteniéndose la exigencia de que la reducción de la anchura sea la mínima imprescindible en cada caso concreto, hasta el 10% como máximo, y acreditándose

que la solución propuesta no pueda ser sustituida por otra que suponga una menor reducción de la anchura de las escaleras.

Este criterio tiene carácter restrictivo y no cabe hacer una extensión generalizada del mismo, aplicándose exclusivamente a aquellos supuestos en los que se acredite por el promotor la imposibilidad de proceder a la instalación del ascensor en otras zonas, espacios o huecos libres del edificio.

Así mismo, este criterio tiene carácter subsidiario, y se aplicará siempre y cuando no sean viables otras soluciones de instalación de ascensor previstas en el Artículo 193 de estas Normas Urbanísticas.

A fin de poder dar cumplimiento a lo dispuesto en este Criterio, y en orden a facilitar la celeridad y eficacia en la tramitación y resolución de estas licencias, se establecerán los siguientes requisitos procedimentales, y obligaciones documentales para los promotores y técnicos redactores de los proyectos de esta clase de obras:

- a) Se deberá incorporar, al anexo de Prevención de Incendios del proyecto de obras, un apartado específico justificativo de la solución adoptada, que cumplimente adecuadamente los requisitos establecidos en el texto de los Criterios generales de aplicación, de conformidad con lo establecido en la Introducción del DB SI Seguridad en caso de incendio, del CTE.
- b) Una vez ejecutadas las obras deberá solicitarse licencia de ocupación para que los servicios técnicos municipales comprueben la conformidad de las obras con el proyecto que sirvió de base a la licencia urbanística.



CAPÍTULO V. ESTÉTICAS

Artículo 214 Contenido

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

Artículo 215 Consideraciones generales

1. Toda actuación urbanizadora o edificatoria deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determina en estas Ordenanzas.
2. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición que dan carácter al edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.
3. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
4. En obras de restauración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de

remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

5. Los planes especiales o parciales podrán establecer condiciones formales diferentes de las contempladas en este capítulo, justificando su elección tipológica.

Artículo 216 Volúmenes

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

Artículo 217 Diseño de fachadas

1. Cuando la edificación proyectada se localice flanqueada por edificios protegidos, se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las edificaciones colindantes.
2. Los medianiles que deban quedar descubiertos, aun de forma temporal, las fachadas laterales y las posteriores, se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.
3. En los edificios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos típicos o de interés, como portadas adoveladas de sillería, ventanales con labores o molduras, arquerías altas, aleros trabajados, balconajes, rejas, etc., se prohibirá toda obra de reforma que tienda a desfigurarlos o hacerlos desaparecer.



4. Los establecimientos comerciales o industriales situados en planta baja de edificios en entornos protegidos tratarán su fachada en continuidad con la del edificio que los alberga.
5. En lo posible, se tenderá a soterrar todas las instalaciones de manera que no haya instalaciones vistas en fachada.
6. En caso de que no fuese posible, se integrarán de modo poco aparente las instalaciones en fachada accesibles desde la vía pública. Las cajas de reguladores, acometidas y protección, equipos de medida, etc., se alojarán en su caso en nicho practicable, con tapa tratada e incluso pintada de forma y color similar a la fachada, de la misma manera que los cables que deban quedar vistos.

Artículo 218 Salientes y entrantes en las fachadas

1. Son salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:
 - a. Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja, con vuelo de hasta sesenta (60) centímetros respecto a la fachada y anchura que no supere en más de setenta (70) centímetros al ancho del vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a diez (10) centímetros e irá protegido con barandilla.
 - b. Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. Las dimensiones del vano, el frente de su losa y elementos de protección serán iguales a las establecidas en el punto anterior.
 - c. Se entiende por terrazas los espacios entrantes, o los salientes no cerrados que superen las dimensiones establecidas en apartados anteriores.
 - d. Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior con un cuerpo completamente acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y

- cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros a ambos lados del vano.
 - e. Cuerpos volados cerrados, son los salientes cerrados en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.
2. El vuelo máximo se regula en las ordenanzas de cada una de las distintas calificaciones.
 3. En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.
 4. Se admiten como norma general, fuera de la calificación de zona Intensiva Casco Antiguo, terrazas entrantes con profundidad no superior ni a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.
 5. Para determinar la anchura de la calle a los efectos de cálculo del vuelo máximo, se considerarán las siguientes reglas:
 - a. En calles, se considerará la anchura comprendida entre alineaciones oficiales de vial opuestas en el tramo correspondiente a la longitud de la manzana en la que se integre la parcela.
 - b. Cuando la calle incluya una zona verde a la manera de rambla o bulevar, se considerará como anchura la distancia entre las alineaciones oficiales de las parcelas edificables que recaigan a ella.
 - c. Cuando la anchura de la calle sea irregular, se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana.
 - d. Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta a estos efectos, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.
 6. En plazas, se tendrá en cuenta la anchura de la calle de mayor ancho de las que concurran directamente en la plaza.



7. El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto de cota más alto a lo largo del tramo de fachada en que se sitúe, determinado con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 172 de estas normas.

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

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

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

10. Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, o las de las disposiciones del Código Civil relativas a vistas y luces entre predios colindantes, los vuelos cerrados no podrán ocupar en conjunto una superficie superior al setenta por ciento (70%) de la superficie de la parte de fachada comprendida entre la horizontal a 3,50 metros sobre la acera y la que determina la altura del edificio. Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas y de las aristas de chaflán o giro de fachada, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a setenta y cinco (75) centímetros.

11. En aleros podrá superarse como norma general en treinta (30) centímetros el vuelo máximo permitido. En ningún caso se permiten vuelos distintos de los aleros sobre parcelas calificadas como equipamiento.

Artículo 219 Porches

En las zonas así señaladas en los planos O3 y O5, se exigirá que se conserven, o que se formen, en caso de nueva edificación, porches abiertos al uso público peatonal.

Los porches tendrán un fondo de tres (3) metros, pudiendo reducirse el paso peatonal libre bajo ellos a dos metros y medio (2,50) por los pilares exteriores de la edificación.

La altura libre de los porches será la fijada por el forjado inferior de la planta baja, con tres (3,00) metros como mínimo.

La separación entre pilares será mayor de dos (2) metros y menor de cuatro (4) metros, siendo su distribución adaptada al ritmo vertical de huecos.

Los porches no contarán volumen y no darán lugar a ninguna prestación extraordinaria de aprovechamiento.

Los porches se adaptarán a la volumetría actual en caso de existir actualmente.

Artículo 220 Pasadizos en la edificación

Los pasadizos se encuentran señalados en los planos O3 y O5.

Se exige la conservación, restauración o nueva construcción de un pasadizo que una dos edificaciones sobre una calle o una dos calles bajo una edificación.

Los pasadizos comunican siempre vías públicas entre sí, o vías públicas con zonas verdes o espacios libres de uso público. Los pasadizos no contarán volumen.

a. Pasadizos actuales

Señalados como tales en los planos O3 y O5, mantendrán estrictamente las condiciones actuales.

b. Pasadizos propuestos.

Se obliga a su construcción, como parte del edificio en que se señalan, proporcionando un paso peatonal de al menos 2,50 m. de ancho libre abierto al uso público, salvo si unen vías públicas o zonas verdes sitas a distinta cota de rasante, en cuyo caso se resolverán, al menos, mediante escaleras de 1,50 m. de anchura. La altura del edificio sobre el pasadizo vendrá determinada por la normativa de la calificación correspondiente.



La superficie construida sobre él quedará incorporada a la superficie edificable de la parcela correspondiente.

La altura libre de los pasadizos será la fijada por el forjado inferior de la planta baja, con tres (3,00) metros como mínimo.

Artículo 221 Cubiertas

1. Las cubiertas serán preferiblemente de teja árabe cerámica sobre faldones inclinados, especialmente en entornos en los que esta solución se halla consolidada como tipo característico.
2. Se admiten las soluciones de cubierta plana en entornos fuera del Conjunto Histórico en los que no exista dicha continuidad visual de cubiertas inclinadas.
3. Las cubiertas inclinadas deberán ser sencillas, rematadas con alero en todas las fachadas a las que recaigan faldones, con soluciones a dos, tres o cuatro aguas y adaptadas al volumen que cubren, disponiendo su cumbrera de modo que se produzca una menor altura visible del edificio.
4. Las pendientes serán en general, fuera de la zonificación de Intensiva Casco Antiguo, planos de inclinación inferior a treinta y cinco (35) grados sexagesimales. Los materiales de cubierta se ceñirán a los tradicionalmente empleados en el núcleo, en su mayoría de teja cerámica.
5. Se prohíbe la utilización en el casco residencial de tejas negras u oscuras, pizarras y fibrocemento.
6. Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.
7. Las edificaciones industriales agrupadas en polígonos exteriores al casco residencial podrán hacer uso de soluciones técnicas convencionales para este tipo de construcciones.

Artículo 222 Huecos en cubierta

1. Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, podrán abrirse ventanas y huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta, preferentemente en la forma de ventanas en el plano de las mismas.
2. Las ventanas abiertas en el faldón de cubierta deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:
 - a. Su forma será de proporción rectangular.
 - b. La superficie de huecos no superará el 20% de la superficie del faldón.
3. Se podrán abrir huecos en cubierta, con separación entre ellos igual o superior a la mitad de la longitud del hueco, y de manera que la suma de sus longitudes por fachada no supere el 40% de la longitud total del faldón de cubierta en el que se sitúan.
4. Se permiten huecos para la ventilación e iluminación cenital de escaleras, en caso de estar ésta permitida de acuerdo al Artículo 188.
5. Las buhardillas no se admiten en ningún tipo de edificio.

Artículo 223 Cornisas y aleros

1. Las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias.
2. El saliente máximo de estos elementos respecto de la fachada será el que se establece en cada zona para vuelos con carácter general; en ausencia de dicha regulación, podrá superarse en 30 cm. el vuelo máximo permitido para el ancho de la calle a la que recaigan.



Artículo 224 Chimeneas y antenas

1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y/o ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbrera para conseguir una menor altura, y siempre a una distancia mínima de ciento cincuenta (150) centímetros de fachada. Los paramentos verticales de las chimeneas deberán ser preferentemente de la misma composición y color que los cerramientos del edificio.
2. La instalación de antenas u otro tipo de elementos captadores de telecomunicaciones, se efectuará con el mismo criterio de agrupar los receptores en un dispositivo conjunto para cada inmueble.
3. Las antenas de cualquier tipo y sus mástiles o soportes en cubierta no se situarán sobre el pretil de fachada, debiendo retranquearse al menos trescientos (300) centímetros de cualquier plano de fachadas. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto. Las construcciones previstas en su caso para albergar este tipo de instalaciones están sujetas a las limitaciones de edificabilidad, alturas u ocupación establecidas para la zona considerada. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, las antenas colectivas se instalarán preferiblemente en espacios abiertos comunes. Se prohíbe instalar en edificios catalogados antenas visibles desde el exterior.

Artículo 225 Tratamiento de plantas bajas

1. Con carácter general, cualquier instalación de portadas y escaparates de locales no podrá alterar la composición de huecos y macizos de las fachadas; únicamente se podrá rebasar el plano de fachada, si la zona destinada a tráfico peatonal es de ancho superior a un metro y medio, con elementos de carpintería hasta un máximo de diez centímetros.
2. Las marquesinas, toldos móviles y demás volados de instalaciones comerciales se situarán de forma que todos sus elementos queden a una altura no inferior a doscientos ochenta y cinco (285) centímetros de la rasante de la acera y de manera que no interfieran con el arbolado y no existan otras

limitaciones previstas por razón del tráfico, apreciadas por los servicios técnicos municipales. Su saliente será como máximo será la décima parte del ancho de la calle, siempre que queden retranqueadas del bordillo existente o previsto en 50 cm. No verterán aguas a vía pública.

3. Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez centímetros y deberán realizarse con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.
4. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura no inferior a doscientos ochenta y cinco (285) centímetros, con un saliente máximo de cincuenta (50) centímetros, y no superior en todo caso al ancho de la acera en ese punto. Su dimensión vertical máxima será de sesenta (60) centímetros, y se realizarán con materiales apropiados a las condiciones de intemperie. Se distinguen en banderines y banderolas, dependiendo de que el elemento que compone el anuncio perpendicular a fachada sea rígido o flexible, respectivamente.
5. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión en que sobresalen los elementos anteriores respecto a la fachada, cuando así lo requieran las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.
6. El tratamiento particular de las plantas bajas para las edificaciones en Intensiva Casco aparece regulado en su normativa particular.

Artículo 226 Materiales de las fachadas

Los materiales de fachada serán preferiblemente los utilizados tradicionalmente en la ciudad o bien los característicos del barrio o zona si presentan rasgos propios, y basados en el criterio general de utilizar colores ocre y terrosos, sin que se exija un exacto mimetismo con las técnicas constructivas antiguas, pero sin que sean tampoco admisibles los aparejos simulados o imitaciones de materiales.

Artículo 227 Medianerías

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



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

Artículo 228 Cerramientos de solares

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. En el Conjunto Histórico y en su Entorno de protección, los vallados se realizarán de la manera descrita en el Artículo 495 y en el Artículo 506.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 229 Vallados

1. Las parcelas edificadas podrán vallarse mediante zócalos ciegos de fábrica de hasta un metro de altura sobre el terreno, con elementos de oscurecimiento superiores formado por barrotes, tablas, etc., y provistos, en su caso, de setos o vegetación por su cara posterior.
2. Se admite, con acabados propios de fachada, la construcción de tapias ciegas hasta una altura máxima de trescientos (300) centímetros en entornos en los que se haya consolidado esta solución.
3. En ningún caso se permitirá el remate de vallados con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 230 Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar

algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

Artículo 231 Acondicionamiento de patios

1. Los proyectos de edificación que se sometan a trámite de obtención de licencia deberán definir el acondicionamiento de los espacios libres de dominio y uso privado que formen parte integrante de la parcela sobre la que se proyecte la edificación.
2. En el caso de espacios privados sin edificar al servicio de más de una parcela, o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas.
3. En las zonas de uso principal residencial, los patios de manzana no edificados en planta baja deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Artículo 232 Aparatos de aire acondicionado

1. Los aparatos de aire acondicionado en fachadas exteriores deberán quedar ocultos de vistas desde el espacio público, por lo que su instalación requerirá un estudio de conjunto de ésta, con el fin de justificar su ubicación donde menos perjudique a su decoro e intentando minimizar el impacto visual.
2. En los proyectos de obra nueva en los que no se contenga la instalación efectiva de aire acondicionado, deberán contenerse determinaciones relativas a la futura ubicación de equipos individuales tras la finalización del edificio, bien agrupándolos en un espacio común no visible.



Artículo 233 Instalaciones vistas

1. Las instalaciones que hayan de discurrir vistas por el exterior de los edificios lo harán preferentemente por las fachadas interiores y cuando esto no sea posible se alojarán en rehundidos o canaletas construidas a tal efecto de una manera integrada en la composición de las fachadas.
2. Las antenas parabólicas están totalmente prohibidas en fachadas a vial o espacio libre.

CAPÍTULO VI. AMBIENTALES

Artículo 234 Definición

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

Artículo 235 Aplicación

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

Artículo 236 Compatibilidad de actividades

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



Artículo 237 Lugares de observación de las condiciones

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

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

Artículo 238 Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

- 1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.
- 2. No se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

Artículo 239 Ruidos

- 1. La normativa de aplicación es la Ley 7/2010, de 18 de noviembre de protección contra la contaminación acústica en Aragón y la Ordenanza municipal de protección contra ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Tarazona.
- 2. Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de escala normalizada A (dBA) y el aislamiento acústico en decibelios (dB).
- 3. Los valores horarios de comienzo y fin de los distintos periodos temporales de evaluación son: periodo día de 7.00 a 19.00; periodo tarde del 9.00 a 23.00 y periodo noche de 23.00 a 7.00, hora local.
- 4. Los valores límite de inmisión de ruido son:

Uso del local colindante	Ambiente acústico	Índices de ruido		
		L _{K,d}	L _{K,e}	L _{K,n}
Uso residencial	Zonas de estancias	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Uso administrativo y de oficinas	Despachos profesionales	35	35	35
	Oficinas	40	40	40
Uso sanitario y asistencial	Zonas de estancia	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Uso docente y cultural	Aulas	35	35	35
	Salas de lectura y conferencias	30	30	30

Artículo 240 Vibraciones

No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación establecidos en el Artículo 237 y en condiciones del uso normal de los diversos espacios y edificios. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local donde se sitúen todos aquellos elementos que originen vibraciones, así como los apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Artículo 241 Deslumbramientos

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

Artículo 242 Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

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



2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentaciones sectoriales de aplicación.

Artículo 243 Contaminación de las aguas

1. Para el presente artículo es de aplicación el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo.

2. Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento.

3. A título enunciativo, se consideran, riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.
- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

4. Queda totalmente prohibido verter directa o indirecta mente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- a. Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- b. Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- c. Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.
- d. Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- e. Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- f. Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- g. Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- h. Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.
- i. Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:



Sustancias	Partes por millón (p.p.m.)
Amoniaco	100
Monóxido de carbono	100
Bromo	100
Cloro	1
Ácido cianhídrico	10
Ácido sulfhídrico	20
Dióxido de azufre	10
Dióxido de carbono	5.000

Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas en este artículo.

5. Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Parámetro	Concentración media diaria máxima	Concentración Instantánea máxima
pH	5,50-9,50	5,50-9,50
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DB05 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C (mS/cm.)	2,00	4,00
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,2	0,40
Cromo III (mg/l)	5,00	5,00
Cromo VI (mg/l)	1,00	1,00
Hierro (mg/l)	10,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	2,00	5,00
Mercurio (mg/l)	0,05	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	1,00	1,00



Estaño (mg/l)	2,00	5,00
Cobre (mg/l)	2,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	2,00	2,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (UT.)	15,00	30,00

Los límites de esta tabla referentes a metales se consideran como concentración total de los mismos.

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de 5.

La enumeración anterior se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.

6. En el caso de que las cargas sean altas superando los límites anteriores, será necesario una depuración previa en parcela.

7. Será obligatorio que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo o toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente.

8. Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.

9. Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de infiltración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido y la vegetación o cultivo.

10. En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtición de piel y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersion sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.

11. Sólo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición las aguas de origen predominantemente doméstico, de carga contaminante inferior a 150 habitantes o equivalente, que sean previamente tratadas en fosas sépticas de doble cámara y que a continuación dispongan de zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena adecuadamente dimensionados como elementos de nitrificación.

12. Se prohíbe el vertido de purines al alcantarillado, ya que estos residuos no pueden considerarse aguas residuales tratables en una depuradora urbana.



TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. VÍAS PÚBLICAS

Artículo 244 Condiciones de los proyectos de urbanización

Definición topográfica:

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

Criterios de Diseño:

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

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

Artículo 245 Urbanización complementaria

Se entenderá por Urbanización Complementaria a los efectos de estas normas. las obras de urbanización ejecutadas en suelo urbano para completar los servicios urbanísticos existentes y convertir en solar alguna parcela de suelo urbano, así como las necesarias en las partes de parcela que resulte de uso y propiedad privada, pero no sea edificable conforme al Plan.

Se tramitará mediante Proyecto de Obras Ordinarias de Adecuación de Servicios e incluirán algunas de las siguientes obras:

- Movimientos de tierras.
- Ramales, arquetas, pozos de registro y conexiones a los pozos de registro de la red de saneamiento público.

- Acometidas y ramificaciones de la red de agua.
- Acometidas y ramificaciones de la red de energía eléctrica o de otros servicios públicos (teléfono, gas, etc...).
- Pavimentación de tramos reducidos de calzadas o aceras públicas
- Caminos y sendas de peatones.
- Jardines y ornato floral.
- Iluminación de los jardines y caminos o tramos de calles en zonas viales o interiores de parcela.
- Vías interiores de parcelas y sus conexiones con vías del Plan.
- Aparcamiento de vehículos interiores a las parcelas.

Las solicitudes de licencias de construcción de los edificios sitos en suelo urbano pero no conceptuable como solar deberán acompañarse del Proyecto Técnico indicado en este Artículo para los espacios viarios de uso público con frente en la parcela, y se tramitarán conforme a los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística de acuerdo con el criterio que preside la ordenación y con cuanto pueda establecer el Ayuntamiento en el expediente correspondiente con base en la legislación del suelo y en este Plan General.

El Ayuntamiento., en el acuerdo de concesión de la licencia, deberá aprobar las obras a realizar y las distintas modalidades que pueden revestir.

Artículo 246 Trazado en planta del viario

1. El diseño de las vías urbanas representado en la documentación gráfica del Plan General, en lo referente a distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición si por causas justificadas así lo proponen las instrucciones de desarrollo del planeamiento. Los viales de nueva apertura que se planteen para su utilización por vehículos a motor tendrán, a salvo de otros supuestos justificados y aceptados por el municipio, un ancho mínimo de 10 metros.



2. Los elementos de la red viaria cuya traza discurre por suelo no urbanizable se diseñarán con arreglo a lo establecido por las normas e instrucciones técnicas dimanadas de los órganos competentes de las Administraciones Autonómica y del Estado que les sean de aplicación, bien por ser estos sistemas de su competencia directa o por asimilación de sus condiciones de uso a las de las vías interurbanas.
3. Las dimensiones de las plazas de estacionamiento de vehículos tendrán una superficie mínima de 5,00 m. de longitud por 2,30 m. de anchura.
4. La dotación y dimensión mínima de plazas para discapacitados se regula en el Reglamento Urbanístico D52/02.

Artículo 247 Pendientes del viario y trazado de vías peatonales

1. Las vías de circulación tendrán en su eje una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales. Las pendientes transversales máximas serán del dos por ciento (2%) en aceras y calzadas, y del cuatro por ciento (4%) en rigolas. Los recorridos peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del seis por ciento (6%).
2. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será, siempre que la geometría del viario lo permita, de ciento ochenta (180) centímetros. Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.
3. Cuando el ancho o la morfología de la vía impidan la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles se adoptará una solución de plataforma única de uso mixto.
4. Estos límites podrán modificarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a. Para pendientes longitudinales inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

- b. Para pendientes superiores al seis por ciento (6%) cuando se disponga como ampliación de la acera o senda una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud y contrahuella mínima de treinta (30) centímetros.
 - c. Cuando haya un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta (30) centímetros, contrahuella de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.
5. Las aceras de anchura igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles o platabandas ajardinadas. Los árboles se plantarán conservando la guía principal y con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su arraigo y crecimiento en los primeros años.
6. Se cumplirá en todo caso con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

Artículo 248 Pavimentación de las vías públicas

1. La pavimentación de aceras y calzadas se efectuará tomando en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.



3. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.
4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano. Se elegirán preferiblemente modelos que dispongan de mecanismo de apertura maniobrable por un solo operario.
5. El diseño viario adoptará las siguientes dimensiones y calidades mínimas:
 - a. Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre cama de mortero de espesor mínimo de 3 cm. y solera de hormigón de 10 cm. de espesor.
 - b. Bordillos: Serán de hormigón prefabricado H-300 o piedra natural adecuada, de 15 x 25 cm. de sección.
 - c. Rigolas: De 40 cm. de anchura y 25 cm. de espesor medio.
 - d. Calzadas: Se diseñarán de acuerdo con las características del terreno natural y la carga de tráfico prevista, conforme a los catálogos de firmes contenidos en las Instrucciones Técnicas vigentes.

CAPÍTULO II. SERVICIOS URBANOS

Artículo 249 Normativa aplicable

1. En lo referente a servicios urbanos se estará a lo dispuesto en el CTE y en las Ordenanzas Municipales existentes y las que en el futuro se aprueben. Actualmente dichas Ordenanzas son:
 - Ordenanza municipal de limpieza viaria y recogida de residuos sólidos urbanos.
 - Ordenanza municipal para la instalación y funcionamiento de instalaciones de radiocomunicación.
 - Ordenanza reguladora de las condiciones de ubicación e instalación de todas las antenas y sus elementos auxiliares de conexión exterior.

Artículo 250 Condiciones mínimas de los servicios urbanos

1. Las obras de urbanización garantizarán las siguientes calidades y dotaciones en los distintos servicios:
 - a. *Abastecimiento de agua potable.* En caso de utilizarse otra fuente de abastecimiento distinta de la red municipal, se garantizará la imposibilidad de mezcla de ambas disponiendo redes separadas. Se asegurará una dotación de 300 litros por habitante y día en las áreas de uso principal residencial, y de 1 litro por segundo y hectárea bruta durante diez horas en las de otros usos. La presión en la red, medida al nivel de la calle y en hora de consumo punta será de 20 metros columna de agua. Los depósitos, en su caso, garantizarán 24 horas de suministro. Se dispondrán bocas de riego cada 100 m de recorrido en el viario, y bocas de incendio según su reglamentación específica.
 - b. *Saneamiento.* Las obras de urbanización garantizarán la conexión de los vertidos al alcantarillado municipal, o adoptarán sistemas propios para la depuración de vertidos que garanticen que las características de los efluentes sean iguales a las admitidas en la depuradora municipal; en este caso aportarán, además, la autorización del vertido por la Comisaría de Aguas de la Cuenca. Los efluentes tendrán las características indicadas en el Título III, Capítulo 6 de estas normas. Se evitará el aporte al



alcantarillado de caudales procedentes de riego o escorrentía. Los conductos de la red que discurran bajo la red viaria contarán con un recubrimiento mínimo de un metro por encima de su coronación, pudiendo admitirse elementos de cobertura con fábricas armadas que sean suficientes a juicio de los servicios técnicos municipales.

De acuerdo con lo establecido en el apartado Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado definitivamente por el acuerdo del Gobierno de Aragón de 5 de junio de 2001, publicado en el BOA el 22 de octubre de 2001 mediante la Orden de 1 de octubre del Departamento de Medio Ambiente, se debe aplicar a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 450 € por vivienda.
- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 € por metro cuadrado de uso industrial, o 150 € por habitante o equivalente.

Será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir las siguientes normas de vertido:

- La ordenanza municipal de vertido.
- El Decreto 38/2004, de 24 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

2. En todos los nuevos suelos urbanizables, independientemente del uso global, se adoptará un sistema separativo de aguas pluviales y fecales.

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

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

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

Nivel de servicio del alumbrado público:

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

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

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

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



Redes:

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

Estructura:

Cualquier instalación de riego constará de tres partes diferenciadas:

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

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

- c.2) Red secundaria de distribución: Tramo de red (sector de riego), normalmente sin presión, que va desde la arqueta de distribución-electroválvulas a los elementos de precipitación de agua (difusores, aspersores de turbina y elementos o ramales de goteo).

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

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

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



CAPÍTULO III. ZONAS VERDES.

Las superficies destinadas a zonas verdes se ejecutarán atendiendo a los siguientes criterios y según el siguiente orden de prioridad:

- a. Preservar el arbolado existente.
- b. Mantener su utilidad social (permitiendo el mejor acceso y cercanía).
- c. Evitar la disgregación de la cesión en pequeños espacios segregados.

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

Las características de la red de riego aparecen descritas en el Capítulo anterior.



TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Sección 1ª Determinaciones generales

Artículo 251 Definición y delimitación

1. Los suelos urbanos aparecen delimitados en los planos de clasificación y calificación de suelo del PGOU.
2. Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas del PGOU, de acuerdo con el artículo 12 del TR-LUA, incluyen en esta clase por contemplar las siguientes condiciones exigibles según dicha Ley:
 - a. Cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
 - b. Carezcan de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, pero puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. Con carácter general, no podrán considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas.
 - c. Los terrenos que el plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado a) y se trate de espacios

homogéneos en cuanto a su uso y tipología que se encuentren integrados en la malla urbana propia del núcleo o asentamiento de población del que formen parte.

- d. Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Artículo 252 Contenido y categorías

1. El Plan General distinguirá las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.
2. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano definidos expresamente en el Plan General, por estar sometidos a actuaciones urbanísticas integradas, sean o no de nueva urbanización o de intervención sobre suelos consolidados total o parcialmente por la edificación, conforme a lo establecido en el artículo 118 del TR-LUA.
3. Todo el suelo urbano no definido expresamente como no consolidado en el Plan General, se considerará suelo urbano consolidado.
4. Para el suelo urbano no consolidado se delimitan por un lado, unidades de ejecución que se encuentran ordenadas directamente desde el presente Plan General de Ordenación Urbana, y por otro lado, unidades que precisan un ulterior desarrollo mediante la formulación de Planes Especiales con las condiciones específicas que se contienen en las correspondientes fichas de planeamiento remitido.

Las determinaciones que se establecen en dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones de las Normas del PGOU, sin perjuicio del margen de concreción que corresponde a los propios instrumentos de desarrollo.
5. En el suelo urbano restante, que se considera consolidado, las Normas del PGOU establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en el presente Título (excepto el incluido dentro del Conjunto Histórico de Tarazona, detallado en el TÍTULO IX.).



6. Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en plano de calificación de suelo y son las siguientes:

- Zona Intensiva Casco Antiguo
- Zona Intensiva Rural
- Zona Intensiva Ensanche
- Zona de Edificación Abierta
- Zona de Edificación en Hilera
- Zona de Edificación Aislada
- Zona Productiva de Uso Industrial
- Zona de Usos Tercarios
- Zona de Equipamientos
- Zona de Servicios Urbanos
- Zona de Espacio Libre de Uso Público
- Zona de Espacio Libre de Uso Privado
- Zona de Espacio Libre Privado de Uso Público
- Sistema General Ferroviario
- Viarios

Artículo 253 Régimen urbanístico de la propiedad

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, y así edificarlos en las condiciones y plazos que establece el planeamiento.

Artículo 254 Deberes legales de los propietarios

1. En suelo urbano consolidado, los propietarios de terrenos están obligados al cumplimiento de los deberes legales de completar a su costa la urbanización necesaria para que adquieran la condición

de solar; ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca; proceder por último a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las condiciones geométricas de parcela que exigen estas Normas.

2. En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen la obligación de efectuar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo; costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización de dotaciones locales y de conexión con sistemas generales, incluso su ampliación y refuerzo; ceder gratuitamente al municipio los espacios destinados a viales y dotaciones públicas que se incluyan en el área en que se encuentren sus terrenos y los sistemas generales que se le adscriban, así como el diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, una vez urbanizado.

3. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos anteriores, en los plazos establecidos y edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Artículo 255 Facultades urbanísticas de la propiedad

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de los terrenos incluidos en suelo urbano que dan derecho a edificarlo, requieren que aquellos ostenten la condición de solares, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación por los medios previstos legalmente.

Tienen consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, estén urbanizadas con arreglo a las normas previstas por este PGOU, con alineaciones y rasantes señaladas, y pavimentación de calzada, alumbrado público y encintado de aceras en el vial al que se dé frente.

En los casos justificados o excepcionales a que se refiere el Art. 29.3 del TR-LUA, se podrá obtener autorización municipal para edificar las construcciones industriales o para implantar los usos y obras de carácter provisional.

**Artículo 256 Condiciones particulares de cada zona de suelo urbano**

En los capítulos siguientes del presente Título, se indican las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los Títulos II y III de estas Normas, regulan las condiciones que deben observar las edificaciones en función de su localización en las distintas áreas del suelo urbano.

La normativa particular para la calificación de Intensiva Casco Antiguo, que regula las edificaciones y parcelas incluidas en el Conjunto Histórico de Tarazona, se detalla en el TÍTULO IX. de este PGOU. Dicha normativa le es aplicable además de lo establecido en los Títulos I, II, III y IV, considerándose prioritaria la establecida en el Título IX en caso de que sean incompatibles con la general.

Artículo 257 Condiciones de adecuación formal para el Entorno del Conjunto Histórico de Tarazona

El volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo de las intervenciones en el Entorno de protección del Conjunto Histórico de Tarazona no podrán alterar el carácter del área ni perturbar la visualización del mismo. Por ello, a las parcelas situadas en el Entorno del Conjunto Histórico de Tarazona les serán de aplicación, además de las generales del Título III y de las condiciones propias de su calificación, las condiciones de adecuación formal incluidas en la Sección 5ª del TÍTULO IX. CAPÍTULO I, considerándose prioritarias estas últimas en caso de que sean incompatibles con las de su propia calificación.

Sección 2ª Áreas de planeamiento anterior incorporado**Artículo 258 Ámbito y características**

En este tipo de suelos, el Plan General asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente; de esta forma el Plan mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones.

Artículo 259 Régimen urbanístico de las APAI

1. Las condiciones particulares por las que se rigen las APAI, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Ordenación correspondiente.
2. Para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de dichas Áreas de Planeamiento Anterior Incorporado, que no quedasen suficientemente explícitos en las fichas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.
3. Las APAI quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en las presentes Normas Urbanísticas, asumiéndose la compatibilidad de usos expresamente regulada en las ordenanzas de los planeamientos incorporados.

Artículo 260 Contenido de las fichas de ordenación de las APAI

1. Las fichas de Ordenación de las APAI contienen las condiciones particulares de cada una de ellas.



CAPÍTULO II. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA INTENSIVA RURAL (2)

Artículo 261 Ámbito y características

1. Se aplica a los núcleos rústicos Cunchillos y Torres de MonteCierzo, así como en los barrios de Tórtoles y Capuchinos.

Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen señalados en los planos de Calificación de Suelo mediante la Ordenanza 2.1 ó 2.2.

2. Su tipología mantiene el carácter rural, con edificaciones de vivienda unifamiliar entre medianeras, fachadas sobre la alineación de viario, almacén en planta baja con una ocupación superior a la de las plantas alzadas de uso residencial. Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle.

3. Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en la Zona Intensiva Rural es el de vivienda unifamiliar en todos sus tipos.

4. Se distinguen dos grados: 2.1, con una altura máxima de B+2 (3 plantas) y 2.2, con una altura máxima de B+1 (2 plantas).

Artículo 262 Aplicación

Las condiciones particulares de la Zona Intensiva Rural son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Artículo 263 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 26 al Artículo 28 de estas Normas, con las restricciones señaladas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico.

Sección 1º Condiciones de la nueva edificación

Artículo 264 Condiciones de parcela

1. A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Superficie de la parcela igual o superior a ciento veinte (120) metros cuadrados.
 - a)1. Lindero frontal de la parcela con una dimensión no inferior a seiscientos (600) centímetros.
 - a)2. Forma de la parcela preferentemente rectangular, pudiéndose inscribir en ella una circunferencia de diámetro no inferior a seiscientos (600) centímetros.

Artículo 265 Limitaciones de posición

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

1. Posición respecto de la alineación oficial:
 - a. Como caso general, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en las plantas baja y alzadas con la alineación exterior de parcela grafiada en planos de ordenación, no permitiéndose retranqueos ni avances, salvo en los vuelos permitidos.
 - b. La edificación podrá situarse retranqueada respecto de la alineación oficial cuando la parcela correspondiente se sitúe en calles consolidadas con edificación retranqueada respecto de



dicha alineación, debiendo justificarse convenientemente y siendo necesaria la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención. Los servicios técnicos municipales también podrán considerar obligatorio el retranqueo en estas zonas en las que tal retranqueo está ya consolidado, y deberá ser similar al existente en la zona.

c. El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.

2. Separación de linderos

a. Como caso general, la nueva edificación se ajustará a los medianiles y linderos laterales de la parcela constituyendo manzana cerrada, salvo en los retranqueos que se precisen para resolver servidumbres de luces o vistas o medianerías recayentes a edificios exentos. La edificación en planta baja se podrá adosar en todo su contorno.

b. La edificación podrá situarse retranqueada respecto de los linderos laterales cuando la parcela correspondiente se sitúe en calles consolidadas con edificación retranqueada respecto de dichos linderos, debiendo justificarse convenientemente y siendo necesaria la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención. Los servicios técnicos municipales también podrán considerar obligatorio el retranqueo en estas zonas en las que tal retranqueo está ya consolidado.

c. En el caso de no edificarse entre medianeras, el retranqueo a linderos deberá ser igual o superior a tres (3) metros.

Artículo 266 Fondo edificable

1. No hay limitación en planta baja.
2. El fondo edificable en plantas alzadas será como máximo de quince (15) metros y como mínimo de ocho (8) metros, medidos desde la alineación oficial.

Artículo 267 Ocupación

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

- a. Plantas bajo rasante y baja: cien por ciento (100%).
- b. Plantas alzadas: la resultante del fondo máximo, la edificabilidad y restantes límites de posición.

Artículo 268 Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ($2 \text{ m}^2 / \text{m}^2$).

Artículo 269 Altura de plantas

1. La altura de planta baja será como mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros y como máximo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
2. En plantas alzadas la altura mínima de planta será de doscientos ochenta centímetros (280), siempre que la altura libre mínima sea de doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. Cuando se proyecten viviendas en planta baja se podrá reducir la altura de planta baja, de manera que el suelo quede al menos a una cota de treinta (30) centímetros sobre la cota de referencia de la acera, manteniendo en tal caso la altura libre de planta de doscientos cincuenta (250) centímetros. En los casos de edificaciones con fachadas retranqueadas al menos tres metros respecto de la alineación oficial o de aquellas con usos no residenciales en planta baja, será suficiente con que se cumplan las condiciones de planta baja indicadas en el Artículo 179.

Artículo 270 Altura máxima de la edificación

1. La altura máxima de fachada es la señalada en los planos de Ordenación del Suelo, con las siguientes limitaciones:
 - a. Zonificación 2.1, altura máxima de B+2 (3 plantas) y 10,50 m. de altura máxima de fachada o cornisa.
 - b. Zonificación 2.2, altura máxima de B+1 (2 plantas) y 7,50 m. de altura máxima de fachada o cornisa.



2. La altura de coronación no podrá exceder en más de tres metros y medio (3,5) la altura de fachada de la edificación.
3. Sobre la altura máxima del edificio solamente se permitirán las construcciones señaladas en el Artículo 174, excepto los áticos retranqueados.

Artículo 271 Salientes y vuelos

1. Se admiten como salientes del plano de fachada las cornisas y aleros.
2. Se admiten los balcones con vuelo máximo de 0,40 m.
3. El resto de salientes del plano de fachada se admiten en calles en las que ya existan estos elementos y que tengan una anchura superior a los ocho (8) metros, con las siguientes limitaciones:
 - a. El saliente máximo será de 1/10 de la anchura de la calle, con una dimensión máxima de ochenta (80) centímetros.
 - b. Se cumplirán en todo caso las condiciones generales del Artículo 218.

Artículo 272 Longitud de fachada

1. Se exige la conservación en fachada de la disposición parcelaria actual, con un máximo de veinte (20) metros.
2. Las edificaciones con una longitud de fachada superior a veinte (20) metros lineales, romperán la unidad compositiva de la fachada en dos o más tramos.

Sección 2ª Condiciones de adecuación formal

Artículo 273 Fachadas

1. Las fachadas y los elementos que las componen deberán seguir los criterios tradicionales de composición y ritmo del entorno.

2. Los materiales admitidos en fachadas estarán condicionados por el color, textura y materiales tradicionales de los edificios inmediatos o dominantes en el entorno, siempre que se estimen tradicionales.
3. En la zona de protección genérica ambiental de Capuchinos (Z.A.1) solamente estará admitido el jaharrado rústico en la planta baja y liso en la primera, pigmentado en blanco y separado por moldura de obra a la altura de la línea de forjado entre plantas. El zócalo será de piedra rejuntada con mortero.
4. En la zona de protección genérica ambiental de Tórtoles (Z.A. 4) se procurará que los colores predominantes sean los blancos, ocre o terrosos, con zócalo diferenciado en tonalidades grises o más oscuras sobre la misma gama de colores que los del resto de la fachada. Se admite también la fábrica de ladrillo macizo caravista manual aragonés o de características estéticas similares.
5. En la zona de protección genérica ambiental de Cunchillos (Z.A.5) se procurará que los colores predominantes sean los blancos, aunque se admiten también ocre o terrosos, con zócalo diferenciado en tonalidades grises o más oscuras sobre la misma gama de colores que los del resto de la fachada, o con los huecos y la línea de forjado de la última planta remarcada con ladrillo caravista. Se admite también la fábrica de ladrillo macizo caravista manual aragonés o de características estéticas similares.
6. Los huecos de fachada serán de proporción vertical dispuestos rítmicamente a lo largo de las fachadas con alternancia de una anchura proporcionada de macizos, salvo en la última planta, en la que se podrán admitir otras proporciones o agrupaciones de dos o más huecos. Verticalmente, se organizarán dispuestos preferentemente en columnas con anchuras proporcionadas, salvo en plantas bajas que podrán ser mayores, aun sin llegar a desvirtuar la dominante del macizo sobre el hueco.
7. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.



8. Las fachadas dispondrán en su remate de cornisa o alero de coronación que deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias.

Artículo 274 Cerrajería

La cerrajería y las barandillas de balcones y otros elementos exteriores se realizarán preferiblemente con perfiles macizos metálicos, con predominio en su composición de las líneas verticales, y pasamanos de pletina metálica pintados en colores oscuros mate.

Artículo 275 Carpinterías exteriores

1. Las carpinterías exteriores, incluidas las puertas de acceso a garajes, locales o patios, se adaptarán en lo posible a su forma, escuadrías, textura y color a las que dominan en el núcleo actual, generalmente de madera oscurecida, barnizada o pintada.
2. Se admiten otros materiales, como aluminios lacados, PVC, etc, siempre que su color, magnitud del cerco y bastidor armonicen con el ambiente del entorno y con el propio diseño del edificio. El color será preferiblemente en tonos marrones oscuros.

Artículo 276 Cubiertas

1. Las cubiertas deberán ser inclinadas al menos en la totalidad de sus planos recayentes a viales o espacios públicos e irán rematadas por cornisa o alero.
2. Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:
 - a. Cubierta a dos aguas.
 - b. Cubierta a tres aguas en caso de edificios con frente a más de dos calles.
 - c. Cubierta a cuatro aguas en caso de edificios exentos.
 - d. Cubierta a un agua en volúmenes de fondo inferior a seiscientos (600) centímetros.

3. Las pendientes estarán comprendidas entre los veinte (20) y treinta (30) grados sexagesimales y deberán ser constantes en cada uno de los planos de cubierta.

4. Se recomienda utilizar como materiales de cubierta los tradicionalmente empleados en el núcleo, especialmente la teja cerámica de color natural.

5. Se prohíbe expresamente usar materiales de cubierta de colores oscuros o negros.

Artículo 277 Chimeneas

1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y/o ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbrera para conseguir una menor altura, y siempre a una distancia mínima de ciento cincuenta (150) centímetros de fachada.

Artículo 278 Huecos en cubierta

Se podrán disponer huecos en cubierta en la forma de ventanas para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajocubierta, y deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:

- Su forma será preferentemente rectangular.
- La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

Se permiten también las ventanas para iluminación y ventilación de escaleras.

Artículo 279 Instalaciones vistas

1. Las instalaciones que hayan de discurrir vistas por el exterior de los edificios lo harán preferentemente por las fachadas interiores y cuando esto no sea posible se alojarán en rehundidos o canaletas construidas a tal efecto de una manera integrada en la composición de las fachadas.



2. Los aparatos auxiliares de instalaciones de climatización o telecomunicación tales como unidades exteriores de aire acondicionado deberán quedar ocultos de vistas desde el espacio público, además de lo indicado como norma general en el Artículo 232.

3. Las antenas parabólicas están totalmente prohibidas en fachadas a vial o espacio libre.

Sección 3ª **Condiciones de usos**

Artículo 280 **Uso característico**

Se considera uso característico el que se describe a continuación.

Uso Residencial:

Unifamiliar en todos sus tipos, preferentemente que se adapte a la edificación tradicional entre medianeras.

Artículo 281 **Usos compatibles**

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Usos productivos:

- a. **Taller agroindustrial:** Se admite, incluso almacenaje de materias inocuas sin emisiones de ningún tipo, con superficie de hasta quinientos (500) metros cuadrados, en situación 2ª, excepto en el Barrio de Capuchinos, donde queda reducida a doscientos (200) metros cuadrados.
- b. **Almacén agropecuario:** Se admite en las mismas condiciones que el taller agroindustrial.
- c. **Taller artesano:** Se admite en situación 2ª, con una superficie máxima de 200 metros cuadrados.
- d. **Taller de automoción:** Se admite en situación 2ª, con una superficie máxima de 200 metros cuadrados.

2. Usos terciarios:

- a. **Residencia comunitaria:** Se admite la residencia comunitaria con las mismas condiciones que las señaladas para el hospedaje.
- b. **Hospedaje:** Se admite en las siguientes condiciones:
 - En situación 3ª, 4ª y 5ª, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados.
- c. **Comercio:** Se admite el uso de local o agrupación comercial, con una superficie máxima de venta de trescientos (300) metros cuadrados, en los siguientes casos:
 - En situación 1ª y 2ª, en planta baja.
- d. **Oficinas:** Se admite el uso de oficinas, con una superficie máxima inferior a trescientos (300) metros cuadrados, en las siguientes condiciones:
 - Despachos profesionales: en situación 1ª, en planta baja.
 - Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2ª en planta baja, con las condiciones generales de accesibilidad.
- e. **Recreativo:**
 - Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:
 - o En situación 2ª y 3ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta baja y en planta primera, con acceso desde planta baja y unido a ella.
 - Se admiten las salas de espectáculo y reunión:
 - o En situación 2ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta baja y planta primera y con las limitaciones derivadas de la normativa contra incendios y de accesibilidad en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.



- o En situación 3ª, 4ª y 5ª con las limitaciones derivadas de la normativa contra incendios y de accesibilidad en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

3. Equipamientos:

Se admiten los equipamientos sin limitación.

4. Dotacional:

Infraestructuras viarias: Se admiten los estacionamientos en situación 2ª en planta baja sin más limitación que la capacidad del soporte viario desde el que se accede.

Espacios libres y zonas verdes

Se admiten sin limitación.

Servicios urbanos

Se admiten sin limitación.

CAPÍTULO III. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA INTENSIVA ENSANCHE (3)

Artículo 282 **Ámbito y características**

1. La zona calificada como Intensiva Ensanche se corresponde con los crecimientos que responden a la tipología de ensanche.
2. Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas inmediatamente exteriores al núcleo tradicional, localizadas principalmente en torno al eje de la Carretera de Navarra y en la margen derecha del río Queiles, junto a la antigua estación de ferrocarril y el nuevo Centro de Salud.
3. Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen señalados en los planos de Calificación de Suelo mediante la Ordenanza 3.1, 3.2 ó 3.3.
4. Se distinguen tres grados: 3.1, con una altura máxima de B+4 (5 plantas); 3.2, con una altura máxima de B+3 (4 plantas) y 3.3, con una altura máxima de B+2 (3 plantas).
5. Su tipología responde a su ordenación en manzana cerrada entre medianeras ocupando todo el espacio de fachada.

Artículo 283 **Aplicación**

Las condiciones particulares de la Zona Intensiva Ensanche son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración de los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, éstas se considerarán admisibles.

Artículo 284 **Obras admitidas**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 26 al Artículo 28 de estas Normas.



Sección 1ª Condiciones de la nueva edificación

Artículo 285 Condiciones de parcela

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

- a. La superficie de parcela será igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados.
- b. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión no inferior a diez (10) metros.
- c. Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

Artículo 286 Limitaciones de posición

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

1. Posición respecto de la alineación exterior

La línea de fachada exterior de la edificación coincidirá con la alineación exterior de parcela grafiada en planos, no permitiéndose retranqueos ni avances en planta baja salvo los establecidos en las condiciones generales o que la parcela esté afectada por porches.

Para retranqueos respecto de la alineación oficial en plantas alzadas será obligatorio el trámite de estudio de detalle.

2. Separación de linderos

- a. La nueva edificación podrá adosarse en plantas alzadas a los linderos laterales de la parcela constituyendo manzana cerrada, mientras que la planta baja puede adosarse en todo su contorno. Cuando se trate de parcelas cuyos laterales o fondo estén ocupados por edificación con huecos efectivos en fachada, se respetarán las distancias precisas para formar patio.

- b. Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio.

Artículo 287 Fondo edificable

1. No hay limitación en planta baja.
2. El fondo edificable máximo en plantas por encima de la baja será de quince (15) metros, y el fondo mínimo de ocho (8) metros, medidos en paralelo a la alineación oficial de vial o de fachada
3. En caso de existir viviendas en planta baja el fondo máximo autorizado en dicha planta será también de quince (15) metros.

Artículo 288 Ocupación

1. La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:
 - a. Plantas bajo rasante y baja: 100%.
 - b. Plantas alzadas: la resultante del fondo máximo y restantes límites de posición.

Artículo 289 Edificabilidad

La edificabilidad máxima no será superior a 3,00 m²/m² sobre superficie neta.

Artículo 290 Altura de plantas

1. La altura de planta baja será como mínimo de cuatrocientos (400) centímetros.
2. Cuando se proyecten viviendas en planta baja el suelo deberá quedar al menos a una cota de cien (100) centímetros sobre la cota de referencia de la acera, pudiendo reducir en tal caso la altura de planta baja a doscientos ochenta (280) centímetros.
3. En plantas alzadas la altura de planta mínima será de doscientos ochenta (280) centímetros.



Artículo 291 Altura de la edificación

1. La altura máxima de fachada es la señalada en los planos de Ordenación del Suelo, con las siguientes limitaciones:
 - a. Zonificación 3.1, altura máxima de B+4 (5 plantas) y 16,50 m. de altura máxima de fachada o cornisa.
 - b. Zonificación 3.2, altura máxima de B+3 (4 plantas) y 13,50 m. de altura máxima de fachada o cornisa.
 - c. Zonificación 3.3, altura máxima de B+3 (3 plantas) y 10,50 m. de altura máxima de fachada o cornisa.
2. La altura de coronación no podrá exceder en más de tres metros y medio (3,5) la altura de fachada de la edificación.
3. Sobre la altura máxima del edificio solamente se permitirán las construcciones señaladas en el Artículo 174, incluidos los áticos retranqueados.

Artículo 292 Salientes y vuelos

El saliente máximo de los cuerpos volados y cornisas en la zona será el siguiente:

Únicamente se admiten salientes del plano de fachada en calles que tengan una anchura superior a los ocho (8) metros, con las siguientes limitaciones:

- a. El saliente máximo será de 1/10 de la anchura de la calle, con un dimensión máxima de ciento veinte (120) centímetros.
- b. Se cumplirán en todo caso las condiciones generales del Artículo 218.

Artículo 293 Longitud de fachada

La longitud máxima de fachada no excederá de 30 ml. de edificación continua o el 50% de la longitud de fachada de la manzana al vial a que dé frente la edificación.

Artículo 294 Vigencia del planeamiento anterior

Se exceptúan del cumplimiento de fondos, alturas y volúmenes los solares que cuenten con ordenación aprobada o reparcelación definitivamente aprobada. En estos casos se aplicarán como válidas las ordenaciones de fondos, alturas y superficies o volúmenes aprobadas, que quedan incorporadas a este Plan General a todos los efectos.

Artículo 295 Ordenanza especial de remodelación

En los casos en los que sea aplicable, se podrá sobrepasar la edificabilidad máxima indicada en el Artículo 289, en concepto de compensación por los volúmenes existentes en la Unidad de ejecución o Área de planeamiento anterior incorporado correspondiente que bien sean de cesión para uso público o queden fuera de ordenación por afecciones del nuevo planeamiento., aunque el volumen quedará limitado por el resto de condiciones de alturas, fondos y vuelos máximos para esta calificación.

La ordenanza se aplica a:

- Zonas edificadas con edificaciones afectadas por alineaciones. (Se aplicará esta ordenanza caso de derribo de la edificación que está afectada por alineaciones).
- Zonas edificadas en las que por razones ambientales o higiénicas se estima conveniente remodelar los usos y tipologías de la edificación que es potencialmente agresiva. (Se aplicará esta ordenanza en caso de derribo del edificio).
- Zonas en las que se prevé la cesión de un edificio para uso de equipamiento público y se exige la cesión del edificio. (En este caso la ordenanza se destina a resolver la contraprestación por la cesión de dicho edificio, cesión que debe ser realizada como parte de la ejecución de la unidad de actuación).
- Zonas en las que el aprovechamiento y el fondo otorgado por el Plan no hacen posible alcanzar la altura edificada deseable, con las siguientes limitaciones:
 - no sobrepasar la altura de las cornisas colindantes.



- no exceder de un fondo edificable de 10 metros.

Restando, sin derecho a indemnización, la superficie sobrante, si la hubiere, de aplicar la presente ordenanza.

Con base en esta ordenanza de remodelación nunca se adquirirán posibilidades de superar la altura máxima o número de plantas máximas obligado por los planos y ordenanzas en Intensiva-Ensanche, pero sí se permitirán fondos superiores a los generales de "Intensiva-Ensanche" y se permitirán áticos con sujeción a la ordenanza general.

En estos casos será obligada la redacción de Estudio de Detalle de las superficies privadas resultantes.

Sección 2º **Condiciones de adecuación formal**

Artículo 296 Fachadas

1. Los materiales de fachada serán preferentemente los utilizados tradicionalmente en la localidad, como revocos o ladrillo. Se podrán utilizar otro tipo de materiales en el caso de que sus acabados no desentonen en el entorno urbano.
2. Se cuidará que las formas y dimensiones de los huecos armonicen con los existentes.
3. Las zonas de protección ambiental genérica de Pradiel (Z.A.2) y La Milagrosa (Z.A.3) están ubicadas dentro del Entorno de Protección del Conjunto Histórico, por lo que además de las condiciones propias de su protección ambiental les serán de aplicación las condiciones de adecuación formal incluidas en la SECCIÓN 5ª del TÍTULO IX, CAPÍTULO I.

Sección 3º **Condiciones de usos**

Artículo 297 Uso característico

Se considera uso característico el que se describe a continuación.

Uso Residencial:

Vivienda en general: Se admite la vivienda unifamiliar o colectiva, siempre que se adapte a la tipología de la edificación entre medianeras.

Artículo 298 Usos compatibles

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Usos productivos:
 - a. **Taller artesano:** Se admite en planta baja en situación 2ª o 3ª, con una superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados.
 - b. **Taller de automoción:** Se admite en planta baja en situación 2ª o 3ª, con una superficie máxima de mil (1.000) metros cuadrados.
 - c. **Almacenaje:** Se admite en planta baja en situación 2ª o 3ª, con una superficie máxima de mil (1.000) metros cuadrados.
 - d. **Industria compatible:** Se admite en situación 2ª o 3ª, en planta baja, con una superficie máxima de mil (1.000) metros cuadrados.
2. Usos terciarios:
 - a. **Residencia comunitaria:** Se admite la residencia comunitaria con las mismas condiciones que las señaladas para el hospedaje.
 - b. **Hospedaje:** Se admite en las siguientes condiciones:
 - En situación 2ª y 3ª, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados.
 - En situación 4ª y 5ª, sin limitación, con las condiciones generales de accesibilidad.



c. **Comercio:** Se admite el uso de local o agrupación comercial, con una superficie máxima de venta de novecientos (900) metros cuadrados, en los siguientes casos:

- En situación 2ª, en planta baja, semisótano o planta primera.
- Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras, con las condiciones del Artículo 104.
- En situación 3ª, 4ª y 5ª, sin limitación, con las condiciones generales de accesibilidad.

d. **Oficinas:** Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

- Despachos profesionales: en situación 1ª.
- Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2ª en planta baja, y en situación 3ª, 4ª y 5ª sin limitación, con las condiciones generales de accesibilidad.

e. **Recreativo:**

- Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:
 - o En situación 2ª y 3ª con superficie máxima de seiscientos (600) metros cuadrados en planta baja y en planta primera, con acceso desde planta baja y unido a ella.
 - o En situación 4ª y 5ª, sin limitaciones, con las condiciones generales de accesibilidad.
- Se admiten las salas de espectáculo y reunión:
 - o En situación 2ª con superficie máxima de seiscientos (600) metros cuadrados en planta baja y planta primera y con las limitaciones derivadas de la normativa contra incendios y de accesibilidad en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

- o En situación 3ª, 4ª y 5ª con las limitaciones derivadas de la normativa contra incendios y de accesibilidad en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

3. Equipamientos:

Se admiten los equipamientos sin limitación.

4. Dotacional

- a. **Infraestructuras viarias:** Se admiten los estacionamientos en situación 2ª en planta baja sin más limitación que la capacidad del soporte viario desde el que se accede.
- b. Espacios libres y zonas verdes

Se admiten sin limitación.

- c. Servicios urbanos

Se admiten sin limitación.



CAPÍTULO IV. ORDENANZAS DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA

(4)

Artículo 299 Ámbito y características

1. Pertenecen al ámbito de esta zona áreas exteriores al núcleo tradicional, localizadas principalmente en la zona de La Faceda, y los nuevos desarrollos previstos en los terrenos de la Textil y del Convento de Santa Ana, además de las Unidades de Ejecución entre la calle Teresa Cajal y Obispo Hurtado.
2. Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen señalados en los planos de Calificación de Suelo mediante la Ordenanza 4.1 ó 4.2.
3. Se distinguen dos grados: 4.1, con una altura máxima de B+3 (4 plantas) y 4.2, con una altura máxima de B+2 (3 plantas).
4. Son aquellas zonas donde los edificios, aislados o agrupados entre sí, pueden situarse libremente sobre la superficie de la manzana o parcela, sin obligación de alinear sus fachadas con los viales.
5. La tipología edificatoria en esta calificación será de edificios de vivienda colectiva, unifamiliar o la combinación de ambas, que podrán estar retranqueados respecto de la alineación a vía pública o espacio libre de uso público, y que contarán con espacios libres privados con uso privativo o mancomunado.

Artículo 300 Aplicación

Las condiciones particulares de la Zona de Edificación Abierta son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración de los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, estas se considerarán admisibles.

Artículo 301 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 26 al Artículo 28 de estas Normas.

Sección 1º Condiciones de la nueva edificación

Artículo 302 Condiciones de parcela

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

- a. La superficie de parcela será igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados.
- b. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión no inferior a diez (10) metros.
- c. Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

Artículo 303 Limitaciones de posición

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

1. Posición respecto de la alineación exterior

La línea de fachada podrá coincidir con la alineación de vial.

Cuando en las plantas bajas se prevean locales comerciales u otros usos que precisen acceso público, éstos tendrán entrada desde la calle, bien haciéndose coincidir su fachada con la alineación de vial, o bien estableciendo servidumbres de uso público sobre los espacios privados por los que se haya de acceder a los locales.

2. Separación de linderos



En linderos con otras parcelas, los retranqueos serán al menos iguales a la mitad de la altura del propio edificio de que se trate, con un mínimo de 5 metros.

3. Separación de otros edificios

La separación entre bloques paralelos situados en una misma parcela será como mínimo igual a la altura del más alto. En caso de que los bloques formen ángulos oblicuos, la separación entre ellos será tal que todos los huecos tengan distancia de luces rectas no inferior a la altura del bloque al que se enfrentan. Los edificios maclados deberán cumplir las mismas condiciones.

Artículo 304 Ocupación

1. La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

- a. Plantas bajo rasante y baja: 75%.
- b. Plantas alzadas: 60%.

Artículo 305 Edificabilidad

La edificabilidad máxima no será superior a 1,75 m²/m² sobre superficie neta de parcela.

Artículo 306 Altura de plantas

1. La altura de planta baja será como mínimo de cuatrocientos (400) centímetros.
2. Cuando se proyecten viviendas en planta baja el suelo deberá quedar al menos a una cota de cien (100) centímetros sobre la cota de referencia de la acera, manteniendo en tal caso la altura de planta baja de doscientos ochenta (280) centímetros.
3. En plantas alzadas la altura de planta mínima será de doscientos ochenta (280) centímetros.

Artículo 307 Altura de la edificación

1. La altura máxima de fachada es la señalada en los planos de Ordenación del Suelo, con las siguientes limitaciones:

- a. Zonificación 4.1, altura máxima de B+3 (4 plantas) y 13,50 m. de altura máxima de fachada o cornisa.
 - b. Zonificación 4.2, altura máxima de B+3 (3 plantas) y 10,50 m. de altura máxima de fachada o cornisa.
2. La altura de coronación no podrá exceder en más de tres metros y medio (3,5) la altura de fachada de la edificación.
 3. Sobre la altura máxima del edificio solamente se permitirán las construcciones señaladas en el Artículo 174, incluidos los áticos retranqueados.

Artículo 308 Salientes y vuelos

Se permitirán cuerpos volados que respeten las distancias incluidas en las limitaciones de posición del Artículo 303 y que no rebasen la alineación a viario o espacio libre de uso público. En todo caso deberán cumplir las condiciones generales del Artículo 218.

Artículo 309 Vigencia del planeamiento anterior

Se exceptúan del cumplimiento de alturas y volúmenes los solares que cuenten con ordenación aprobada o reparcelación definitivamente aprobada. En estos casos se aplicarán como válidas las ordenaciones de fondos, alturas y superficies o volúmenes aprobadas, que quedan incorporadas a este Plan General a todos los efectos.

Sección 2ª Condiciones de adecuación formal

Artículo 310 Fachadas

1. Los materiales de fachada serán preferentemente los utilizados tradicionalmente en la localidad, como revocos o ladrillo. Se podrán utilizar otro tipo de materiales en el caso de que sus acabados no desentonen en el entorno urbano.
2. Se cuidará que las formas y dimensiones de los huecos armonicen con los existentes.



Sección 3º **Condiciones de usos**

Artículo 311 **Uso característico**

Se considera uso característico el que se describe a continuación.

Uso Residencial:

Vivienda en general: Se admite la vivienda unifamiliar o colectiva, que se adapte a la tipología de la edificación abierta.

Artículo 312 **Usos compatibles**

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Usos productivos:

- a. **Taller artesano:** Se admite en situación 2ª o 3ª, con una superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados.
- b. **Taller de automoción:** Se admite en situación 2ª o 3ª, con una superficie máxima de mil (1.000) metros cuadrados.
- c. **Almacenaje:** Se admite en situación 2ª o 3ª, con una superficie máxima de mil (1.000) metros cuadrados.
- d. **Industria compatible:** Se admite en situación 2ª o 3ª, en planta baja, con una superficie máxima de mil (1.000) metros cuadrados.

2. Usos terciarios:

- a. **Residencia comunitaria:** Se admite la residencia comunitaria con las mismas condiciones que las señaladas para el hospedaje.
- b. **Hospedaje:** Se admite en las siguientes condiciones:

- En situación 2ª y 3ª, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados.
 - En situación 4ª y 5ª, sin limitación, con las condiciones generales de accesibilidad.
- c. **Comercio:** Se admite el uso de local o agrupación comercial, con una superficie máxima de venta de novecientos (900) metros cuadrados, en los siguientes casos:
- En situación 2ª, en planta baja, semisótano o planta primera.
 - Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras, con las condiciones del Artículo 104.
 - En situación 3ª, 4ª y 5ª, sin limitación, con las condiciones generales de accesibilidad.
- d. **Oficinas:** Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:
- Despachos profesionales: en situación 1ª.
 - Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2ª en planta baja, y en situación 3ª, 4ª y 5ª sin limitación, con las condiciones generales de accesibilidad.
- e. **Recreativo:**
- Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:
 - o En situación 2ª y 3ª con superficie máxima de seiscientos (600) metros cuadrados en planta baja y en planta primera, con acceso desde planta baja y unido a ella.
 - o En situación 4ª y 5ª, sin limitaciones, con las condiciones generales de accesibilidad.
 - Se admiten las salas de espectáculo y reunión:
 - o En situación 2ª con superficie máxima de seiscientos (600) metros cuadrados en planta baja y planta primera y con las limitaciones derivadas de la normativa



contra incendios y de accesibilidad en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

- o En situación 3ª, 4ª y 5ª con las limitaciones derivadas de la normativa contra incendios y de accesibilidad en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

3. Equipamientos:

Se admiten los equipamientos sin limitación.

4. Dotacional

Infraestructuras viarias: Se admiten los estacionamientos en situación 2ª en planta baja sin más limitación que la capacidad del soporte viario desde el que se accede.

Espacios libres y zonas verdes

Se admiten sin limitación.

Servicios urbanos

Se admiten sin limitación.

CAPÍTULO V. ORDENANZAS DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN EN HILERA (5)

Artículo 313 **Ámbito y características**

1. Pertenecen al ámbito de esta zona áreas inmediatamente exteriores al núcleo tradicional. También están calificadas como Edificación en Hilera zonas como el APAI de la Fábrica Gutiérrez o el antiguo Convento de la Concepción.
2. Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen señalados en los planos de Calificación de Suelo mediante la Ordenanza 5.1 (Subtipo A) ó 5.2 (Subtipo B).
3. La tipología edificatoria en esta calificación será de edificios de vivienda unifamiliar en medianera, con frente de fachada principal y apertura a patio o espacio libre privado.

Artículo 314 **Aplicación**

Las condiciones particulares de la Zona de Edificación en Hilera son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración de los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, estas se considerarán admisibles.

Artículo 315 **Obras admitidas**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 26 al Artículo 28 de estas Normas.



Sección 1ª **Condiciones de la nueva edificación**

Artículo 316 Condiciones de parcela

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

- a. La superficie de parcela será igual o superior a ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados por vivienda, con un lindero frontal de la parcela individual de dimensión no inferior a seiscientos (600) centímetros.
- b. Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

Artículo 317 Limitaciones de posición

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

1. Posición respecto de la alineación exterior

- a. En la calificación 5.1, la línea de fachada deberá coincidir con la alineación de vial.
- b. En la calificación 5.2, la edificación guardará respecto de la alineación exterior en la que tenga su acceso, una distancia igual o superior a tres (3) metros medida entre el plano de la fachada en todas sus plantas y el límite de la parcela. Dicho espacio será destinado a jardín privado, creando un cerramiento con las condiciones del Artículo 229.

2. Separación de linderos

La separación de la edificación a los linderos con otras parcelas no pertenecientes a la parcela objeto de proyecto será igual o superior a un tercio de su altura de fachada ($H/3$) con una dimensión mínima de tres (3) metros.

Artículo 318 Fondo edificable

El fondo edificable máximo en será de quince (15) metros, medidos en paralelo a la alineación oficial de vial o de fachada.

Artículo 319 Ocupación

1. La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:
 - a. Plantas bajo rasante y baja: 50%.
 - b. Plantas alzadas: 40%.

Artículo 320 Edificabilidad

La edificabilidad máxima no será superior a $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre superficie neta de parcela.

Artículo 321 Altura de plantas

1. La altura de planta baja será como mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros y como máximo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
2. En plantas alzadas la altura mínima de planta será de doscientos ochenta centímetros (280), siempre que la altura libre mínima sea de doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. Cuando se proyecten viviendas en planta baja se podrá reducir la altura de planta baja, de manera que el suelo quede al menos a una cota de treinta (30) centímetros sobre la cota de referencia de la acera, manteniendo en tal caso la altura libre de planta de doscientos cincuenta (250) centímetros. En los casos de edificaciones con fachadas retranqueadas al menos tres metros respecto de la alineación oficial o de aquellas con usos no residenciales en planta baja, será suficiente con que se cumplan las condiciones de planta baja indicadas en el Artículo 179



Artículo 322 Altura de la edificación

1. La altura máxima de fachada es la señalada en los planos de Ordenación del Suelo, con las siguientes limitaciones:
 - a. Zonificación 5.1 y 5.2, altura máxima de B+2 (3 plantas) y 10,50 m. de altura máxima de fachada o cornisa.
2. La altura de coronación no podrá exceder en más de tres metros y medio (3,5) la altura de fachada de la edificación.
3. Sobre la altura máxima del edificio solamente se permitirán las construcciones señaladas en el Artículo 174, excepto los áticos retranqueados.

Artículo 323 Salientes y vuelos

1. Únicamente se admiten salientes del plano de fachada en calles que tengan una anchura superior a los ocho (8) metros, con las siguientes limitaciones:
 - a. El saliente máximo será de 1/10 de la anchura de la calle, con un dimensión máxima de ochenta (80) centímetros.
 - b. Dentro de la propia parcela se admitirán vuelos siempre que no se rebasen las limitaciones de posición aplicables en cada caso.
 - c. Se cumplirán en todo caso las condiciones generales del Artículo 218.

Artículo 324 Longitud de fachada

No podrán existir edificaciones con una longitud de fachada superior a cuarenta (40) metros lineales o que contengan más de seis viviendas; se deberá dejar un espacio libre de edificación de anchura superior a 3 metros.

Artículo 325 Vigencia del planeamiento anterior

Se exceptúan del cumplimiento de alturas y volúmenes los solares que cuenten con ordenación aprobada o reparcelación definitivamente aprobada. En estos casos se aplicarán como válidas las ordenaciones de fondos, alturas y superficies o volúmenes aprobadas, que quedan incorporadas a este Plan General a todos los efectos.

Sección 2ª Condiciones de usos

Artículo 326 Uso característico

Se considera uso característico el que se describe a continuación.

Uso Residencial:

Unifamiliar en hilera.

Artículo 327 Usos compatibles

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Usos productivos:
 - a. **Taller agroindustrial:** Se admite, incluso almacenaje de materias inocuas sin emisiones de ningún tipo, con superficie de hasta quinientos (500) metros cuadrados, en situación 2ª.
 - b. **Almacén agropecuario:** Se admite en las mismas condiciones que el taller agroindustrial.
 - c. **Taller artesano:** Se admite en situación 2ª, con una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.



2. Usos terciarios:

a. **Comercio:** Se admite el uso de local o agrupación comercial, con una superficie máxima de venta de trescientos (300) metros cuadrados, en los siguientes casos:

- En situación 1ª y 2ª, en planta baja, únicamente para la Ordenanza 5.1 (Subtipo A).

b. **Oficinas:** Se admite el uso de oficinas, con una superficie máxima inferior a trescientos (300) metros cuadrados, en las siguientes condiciones:

- Despachos profesionales: en situación 1ª, en planta baja.
- Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2ª en planta baja, con las condiciones generales de accesibilidad, únicamente para la Ordenanza 5.1 (Subtipo A).

c. **Recreativo:**

- Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:
 - o En situación 2ª y 3ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta baja y en planta primera, con acceso desde planta baja y unido a ella,
- Se admiten las salas de espectáculo y reunión:
 - o En situación 2ª y 3 con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta baja y planta primera y con las limitaciones derivadas de la normativa contra incendios y de accesibilidad en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

3. Equipamientos:

Se admiten los equipamientos sin limitación.

4. Dotacional

Infraestructuras viarias: Se admiten los estacionamientos en situación 2ª en planta baja sin más limitación que la capacidad del soporte viario desde el que se accede.

Espacios libres y zonas verdes

Se admiten sin limitación.

Servicios urbanos

Se admiten sin limitación.



CAPÍTULO VI. ORDENANZAS DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN AISLADA

(6)

Artículo 328 Ámbito y características

1. Pertenecen a este ámbito las áreas residenciales exteriores al núcleo histórico y en general alejadas de él, fundamentalmente en La Faceda y en la Carrera de Borja.
2. Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen señalados en los planos de Calificación de Suelo mediante la Ordenanza 6.1 (Subtipo A) ó 6.2 (Subtipo B)
3. La tipología edificatoria en esta calificación será de edificios de vivienda unifamiliar tanto en hilera como pareados o aislados.

Artículo 329 Aplicación

Las condiciones particulares de la Zona de Edificación Aislada son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración de los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, estas se considerarán admisibles.

Artículo 330 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 26 al Artículo 28 de estas Normas.

Sección 1ª Condiciones de la nueva edificación

Artículo 331 Condiciones de parcela

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

- a. La superficie de parcela será igual o superior a:
 - En la calificación 6.1, doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por vivienda.
 - En la calificación 6.2, quinientos (500) metros cuadrados por vivienda.
- b. Cuando se trate de viviendas en hilera, la superficie mínima de parcela por vivienda será de al menos ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados.
- c. Los linderos frontales mínimos de cada parcela individual serán de dimensión no inferior a seiscientos (600) centímetros para la vivienda en hilera; de novecientos (900) centímetros para la pareada y de mil doscientos (1.200) para la aislada.
- d. Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

Artículo 332 Limitaciones de posición

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

1. Posición respecto de la alineación exterior

La edificación guardará respecto de la alineación exterior en la que tenga su acceso, una distancia igual o superior a tres (3) metros medida entre el plano de la fachada en todas sus plantas y el límite de la parcela. Dicho espacio será destinado a jardín privado, creando un cerramiento con las condiciones del Artículo 229.

2. Separación de linderos

La separación de la edificación a los linderos con otras parcelas será igual o superior a un tercio de su altura de fachada (H/3) con una dimensión mínima de tres (3) metros.



Artículo 333 Ocupación

1. La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:
 - a. Plantas bajo rasante y baja: 50%.
 - b. Plantas alzadas: 40%, con un límite superior de 300 m² por planta.

Artículo 334 Edificabilidad

La edificabilidad máxima no será superior a 0,60 m²/m² sobre superficie neta de parcela

Artículo 335 Altura de plantas

1. La altura de planta baja será como mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros y como máximo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
2. En plantas alzadas la altura mínima de planta será de doscientos ochenta centímetros (280), siempre que la altura libre mínima sea de doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. Cuando se proyecten viviendas en planta baja se podrá reducir la altura de planta baja, de manera que el suelo quede al menos a una cota de treinta (30) centímetros sobre la cota de referencia de la acera, manteniendo en tal caso la altura libre de planta de doscientos cincuenta (250) centímetros. En los casos de edificaciones con fachadas retranqueadas al menos tres metros respecto de la alineación oficial o de aquellas con usos no residenciales en planta baja, será suficiente con que se cumplan las condiciones de planta baja indicadas en el Artículo 179

Artículo 336 Altura de la edificación

1. La altura máxima de fachada es la señalada en los planos de Ordenación del Suelo, con las siguientes limitaciones:
 - a. Zonificación 6.1, altura máxima de B+2 (3 plantas) y 10,50 m. de altura máxima de fachada o cornisa.

- b. Zonificación 6.2, altura máxima de B+1 (2 plantas) y 7,50 m. de altura máxima de fachada o cornisa.

2. La altura de coronación no podrá exceder en más de tres metros y medio (3,5) la altura de fachada de la edificación.

3. Sobre la altura máxima del edificio solamente se permitirán las construcciones señaladas en el Artículo 174, excepto los áticos retranqueados.

Artículo 337 Salientes y vuelos

1. Dentro de la propia parcela se admitirán vuelos siempre que no se rebasen las limitaciones de posición aplicables en cada caso.
2. Se cumplirán en todo caso las condiciones generales del Artículo 218.

Artículo 338 Longitud de fachada

No podrán existir edificaciones con una longitud de fachada superior a:

- Para la Ordenanza 6.1: 50 metros lineales o que contengan más de ocho viviendas.
- Para la Ordenanza 6.2: 25 metros lineales o que contengan más de cuatro viviendas.

Se deberá dejar un espacio libre de edificación de anchura superior a 3 metros.

Artículo 339 Vigencia del planeamiento anterior

Se exceptúan del cumplimiento de alturas y volúmenes los solares que cuenten con ordenación aprobada o reparcelación definitivamente aprobada. En estos casos se aplicarán como válidas las ordenaciones de fondos, alturas y superficies o volúmenes aprobadas, que quedan incorporadas a este Plan General a todos los efectos.



Sección 2ª **Condiciones de usos**

Artículo 340 **Uso característico**

Se considera uso característico el que se describe a continuación.

Uso Residencial:

Unifamiliar en todos sus tipos.

Artículo 341 **Usos compatibles**

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Usos productivos:

- a. **Taller agroindustrial:** Se admite, incluso almacenaje de materias inocuas sin emisiones de ningún tipo, con superficie de hasta doscientos (200) metros cuadrados, en situación 2ª.
- b. **Almacén agropecuario:** Se admite en las mismas condiciones que el taller agroindustrial.
- c. **Taller artesano:** Se admite en situación 2ª, con una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

2. Usos terciarios:

- a. **Comercio:** Se admite el uso de local o agrupación comercial, con una superficie máxima de venta de trescientos (300) metros cuadrados, en los siguientes casos:
 - En situación 1ª y 2ª, en planta baja.
- b. **Oficinas:** Se admite el uso de oficinas, con una superficie máxima inferior a trescientos (300) metros cuadrados, en las siguientes condiciones:
 - Despachos profesionales: en situación 1ª, en planta baja.

- Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2ª en planta baja, con las condiciones generales de accesibilidad.

c. **Recreativo:**

- Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:
 - o En situación 2ª y 3ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta baja y en planta primera, con acceso desde planta baja y unido a ella.
- Se admiten las salas de espectáculo y reunión:
 - o En situación 2ª y 3 con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta baja y planta primera y con las limitaciones derivadas de la normativa contra incendios y de accesibilidad en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

3. Equipamientos:

Se admiten los equipamientos sin limitación.

4. Dotacional

Infraestructuras viarias: Se admiten los estacionamientos en situación 2ª en planta baja sin más limitación que la capacidad del soporte viario desde el que se accede.

Espacios libres y zonas verdes

Se admiten sin limitación.

Servicios urbanos

Se admiten sin limitación.



CAPÍTULO VII. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA PRODUCTIVA DE USO INDUSTRIAL (7)

Artículo 342 Ámbito y características

1. Pertenecen a este ámbito las áreas delimitadas como tales en los planos de ordenación y que corresponden al interior del actual polígono industrial.
2. Esta zona se desarrolló mediante un Plan Parcial. Las Ordenanzas que allí se establecieron quedan incorporadas en el PGOU a través del presente Capítulo.

Artículo 343 Zonas de la estructura urbana

1. Zona de calles
2. Zonas verdes
3. Centro administrativo
4. Centro de Formación Profesional
5. Centro de Servicios
6. Zona Industrial

Sección 1º Ordenanzas generales

Artículo 344 Cerramientos de solar

1. El cerramiento de las parcelas es obligatorio.
2. Se establece como norma general que el tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica comprendido entre 0,20 a 0,50 m de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2 m contados desde la rasante del terreno en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 m entre los puntos

extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar éste límite.

3. La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.
4. En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno medidas en los puntos medios del frente de fachadas, se construirán muros para la contención de tierras a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. En caso de construir un propietario antes que los colindantes, deberá justificar en el proyecto las diferencias de nivel con aquellos y colocará una cerca provisional de tela metálica en el límite con los que la diferencia de cota sea mayor de 1 metro.

Artículo 345 Aparcamientos interiores

1. En suelo industrial se cumplirán las siguientes condiciones:
 - La superficie libre destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10 % de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje. Para alcanzar dicha superficie mínima solamente se incluirán las superficies destinadas a plazas de aparcamiento, no se incluirán las superficies de accesos a dichas plazas. Las plazas de camión normal tendrán unas dimensiones mínimas de 12 x 3,20 m. Para camiones con remolque de 18 x 3,20 m.
 - Quedan excluidas de estas normas las industrias pequeñas pertenecientes a III categoría, en las cuales se considerará suficiente, a fines de aparcamientos, la zona de retranqueos dispuesta en su Ordenanza específica.
2. En el Centro Administrativo es necesario prever una plaza de aparcamiento para vehículos de turismo por cada 100 m² construidos y una de camiones para cada 400 m² construidos, siendo al menos una cuarta parte de ellas para vehículos articulados o con remolque.



3. En el Centro de Formación Profesional se reservará el suelo necesario para una plaza de aparcamiento de turismo por cada 50 m² construidos.

4. A efectos de aparcamientos el Centro de Servicios se considerará como suelo de uso industrial.

Sección 2ª Ordenanzas particulares para la zona industrial

Artículo 346 Categoría de industria

I).- Industrias grandes con superficie de parcela superiores a 7.000 m². Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.

II).- Industrias medias con superficies de parcelas comprendidas entre 3.000 y 7.000 m². Un único acceso y aparcamiento en el interior de la parcela.

III).- Industrias pequeñas con superficies de parcelas entre 250 y 3.000 m². Un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicios además del principal.

Artículo 347 Segregación de parcelas

Se establece como parcela mínima indivisible la de 250 m² pudiendo el servicio municipal correspondiente subdividir parcelas, respetando la limitación anterior y la categoría de la que procedan.

Artículo 348 Agrupación de parcelas

1. Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

2. La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

Artículo 349 Composición de las parcelas

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

A). Edificios para naves de fabricación o almacenaje

B). Bloques representativos

C). Espacios libres para aparcamientos

D). Construcciones accesorias

A) Edificios para naves de fabricación o almacenaje: La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado b) y siguientes de la presente Ordenanza.

B) Bloques representativos: Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10,00 m de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15,00 en el caso de que sean exentos con iluminación para ambas bandas.

C) Espacios libres para aparcamientos: La superficie libre destinada a aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10 % de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje.

Quedan excluidas de estas normas las industrias pequeñas pertenecientes a III categoría, en las cuales se considerará suficiente, a fines de aparcamientos, las zonas de retranqueo dispuestas en su Ordenanza específica.

D) Construcciones accesorias: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósito elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc. También aquellas como transformadores eléctricos, etc., que por motivos técnicos, funcionales o de accesibilidad de las compañías suministradoras deban estar ubicadas en el interior de las parcelas.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y responda a un diseño acertado.



La altura de las chimeneas será como mínimo $H = 1,5 h$, siendo h la altura del edificio vecino más alto.

Artículo 350 Edificación parcial de las parcelas

Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo, de las diferentes industrias no sea necesaria para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el 30 % en planta, de los m^2 de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados del Artículo 349 y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

Artículo 351 Composiciones de los frentes de fachada

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

- a. Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.
- b. Frontalmente los bloques representativos se retranquearán 10 metros como mínimo, contados a partir del límite de la parcela, en las industrias de I) categoría, y 5 metros en las restantes.
- c. En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones se retranquearán, en la no representativa, 5 metros, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranquearán un mínimo de tres metros.
- d. No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.
- e. Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los $2/3$ del frente.
- f. El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a los 5 metros y la edificación será continua.

g. En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 16 y máximo de 36 metros contados desde el límite de la parcela, en las de I categoría. En las de II y III, no será preciso este nuevo retranqueo.

h. En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el Polígono.

i. Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde, o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del Polígono velará por el exacto cumplimiento de ésta Norma.

j. Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

Artículo 352 Soluciones de esquina

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo -al menos en planta baja- el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos en tangencia, de la zona curva de los dos tramos rectos.

Artículo 353 Edificación de las parcelas

1. Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 3 metros. Queda prohibido usar éstos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente, las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5 metros como mínimo en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.



Las industrias pertenecientes a III categoría no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes, pero en caso de realizar alguno, la dimensión mínima será de 5 m.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcelas que se establezcan.

Las alineaciones de los frentes de fachada, y las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueos, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y altura de 2 m.

2. En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo 5 metros en calles con salida o visibilidad desde el viario, y 3 metros, en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.

3. La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de tres plantas.

En las parcelas superiores a los 15.000 m² la altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15 metros y a 25 metros el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 metros.

En planta baja, el piso deberá elevarse 0,50 metros sobre la cota del terreno, medida en el punto medio del frente de fachada.

4. En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tienen limitación.

5. Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquel se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones viviendas o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros.

6. Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

7. Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

Artículo 354 Ocupación

La edificación no podrá rebasar un coeficiente de ocupación de la parcela del 80% de su superficie neta.

Además en el caso de los edificios para naves de fabricación o almacenaje, la ocupación en plantas por encima de la baja queda limitada como máximo al treinta por ciento (30%) de la superficie ocupada en planta baja.

Artículo 355 Edificabilidad

La edificabilidad máxima no será superior a 1,60 m²/m² sobre superficie neta de parcela.

Artículo 356 Altura de la edificación

La altura máxima de fachada o cornisa es de 13 metros, con una altura máxima de B+3 (4 plantas).

La altura de coronación no podrá exceder en más de tres metros y medio (3,5) la altura de fachada de la edificación.

Artículo 357 Uso característico

Uso industrial, de almacenaje y logístico.



Artículo 358 Usos compatibles

1. Uso residencial: Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de ésta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso, se toleran 300 m2 construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m2 ni superior a 150 m2.

En las industrias del grupo I, las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisótanos.

En las industrias de los grupos II y III se podrán construir un máximo de dos viviendas, en el grupo representativo, siempre y cuando tengan entradas independientes de la general de oficinas.

2. Uso comercial: Se permite el uso comercial a excepción de los puntos 1,2 y 3 según la clasificación de establecimientos comerciales establecida en el Artículo 96. Se admiten en situación 3ª, cuando estén ligados al establecimiento industrial que los alberga y en situación 4ª o 5ª, sin limitación. Las condiciones de aprovechamiento serán las que permitan adaptar funcionalmente de un modo más óptimo el Proyecto en cuestión.

3. Uso de oficinas.- Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en el Artículo 361 de estas Normas. Se admiten en situación 3ª, cuando estén ligados al establecimiento industrial que los alberga y en situación 4ª o 5ª, sin limitación.

4. Uso de hostelería.- Se admiten los bares, cafeterías y restaurantes en situación 3ª en planta baja, con superficie no mayor de 250 m², o en situación 4ª o 5ª, sin limitación.

5. Uso dotacionales:

a) Viarío aparcamiento: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

b) Servicios urbanos: se admiten sin limitación.

5. Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos en situación 3ª con acceso independiente o en situación 4ª o 5ª, sin limitación.

Quedan prohibidos los espectáculos públicos las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

Sección 3ª Ordenanzas particulares resto de zonas

Artículo 359 Ordenanzas particulares para la zona de calles

1. No está permitido ningún tipo de actuación edificatoria aparente ni instalación exenta alguna que no corresponda a los servicios propios de la circulación o dotación de servicios: alumbrado público, señalización del tráfico, rotulación de calles, paradas de autobuses, papeleras, tenidos aéreos de cables con sus complementos, etc.

2. Las plantaciones de jardinería o arbolado deberán llevarse a cabo cuidadosamente, con el objeto que no resulten afectadas las condiciones de la circulación.

3. Salvo en casos excepcionales debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico.

4. Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

5. Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del Polígono se establezcan a este fin.

Artículo 360 Ordenanzas particulares para las zonas verdes

1. Al ser el uso principal de estas zonas el servir para la circulación de peatones y descanso y contacto con el medio natural, las principales actuaciones que se prevén son las derivadas de dichos usos: paseos, estanques, fuentes públicas, plantación de arbolado, rosaladas, etc.

2. Queda prohibida la edificación sobre los mismos.



3. Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica, telefónica o similar.
4. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la Administración del Polígono.
5. En esta zona se prevé la posibilidad de un aprovechamiento deportivo en la que se autorizará la edificación precisa para la utilización de tales instalaciones (vestuarios, duchas, aseos, almacenes, etc.) en la cuantía máxima de 0,10 m² de edificación por cada m² de terreno y con altura máxima de una planta o cuatro metros, sin que esto se refiera a elementos abiertos (tribunas, trampolines, etc.). Podrá construirse una vivienda para el personal encargado de su cuidado.

Artículo 361 Ordenanzas particulares para la zona de centro administrativo

1. Precisan de un estudio general de volúmenes previo a su parcelación, o la confección de un proyecto único.
2. Las condiciones de aprovechamiento son:
 - Máxima ocupación de parcela: 50%
 - Edificabilidad máxima: 0,75 m² de edificación por cada m² de solar
 - Retranqueos mínimos: a calles, 10 m., a linderos, 5 m
 - Altura máxima: No se fija
3. Usos: Información y dirección del Polígono y del propio Centro Administrativo, Oficinas de comunicaciones (correos, telégrafos, teléfonos), Servicios públicos (cafeterías, restaurantes, sucursales bancarias, estancos, periódicos, papelerías, salas de conferencias y reuniones, cines, oficinas, locales de exposición, comisaría, clínica, pequeñas tiendas, bomberos, oficinas de Organismos Oficiales, talleres de reparación, hoteles, guarderías, transformador, etc ...) y viviendas para empleados del Centro.

Artículo 362 Ordenanzas particulares para la zona de centro de formación profesional

Las condiciones de aprovechamiento serán:

- Máxima ocupación de parcela: 50%

- Edificabilidad máxima: 0,50 m² de edificación por cada m² de solar
- Retranqueos: a calles 10 m, a linderos 5 m.
- Altura máxima: no se fija
- Usos: Específico para centro educativo.

Artículo 363 Ordenanzas particulares para la zona de centro de servicios

1. Los usos en esta zona serán los específicos para el funcionamiento del Polígono: depósito de gas, subestación eléctrica, venta de gasolina y carburantes, etc., quedando específicamente prohibida cualquier actividad productora o de almacenamiento. Se tolera el uso de vivienda para personal encargado.
2. Las condiciones de aprovechamiento son:
 - Máxima ocupación de la parcela: 75%
 - Edificabilidad máxima: 1 m² de edificación por cada m² de solar
 - Altura máxima: La altura máxima de fachada o cornisa es de 7 metros y dos plantas.
 - Retranqueos: a calles 10 m, a otros linderos 5 m.
 - Se podrán establecer configuraciones de ocupación, edificabilidad, posición o alineaciones diferentes que permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad, para lo que será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle.
3. Condiciones higiénicas: Cumplirán las mismas que se señalan para la zona industrial.



Sección 4º **Ordenanzas complementarias**

Artículo 364 Proyectos de Urbanización

1. Los proyectos de urbanización establecerán, los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimasen necesarios para llevar a la práctica lo mejor posible las obras, pudiendo para ello introducir los pequeños reajustes necesarios para un mejor resultado de las obras, así como una adaptación definitiva al terreno de la red viaria propuesta.

2. Al mismo tiempo, establecerá, de acuerdo con éstos criterios de adaptación la red de caminos peatonales, las áreas de plantación, ajardinamiento, etc., dentro de las zonas establecidas en el Plan.

3. Así mismo, definirá todos aquellos elementos aparentes u ocultos de la infraestructura básica del área: depósitos centrales, depuradoras, estaciones transformadoras, estaciones de bombeo, depósitos reguladores, etc., expresados de una manera indicativa en el presente Plan.

4. Los proyectos de urbanización establecerán así mismo las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes de servicio del área- agua, electricidad y saneamiento.

Artículo 365 Ordenanzas Estético-Compositivas

La composición, distribución y plástica de los edificios es libre, aunque se ajustará a los siguientes criterios:

- Se prohíben los elementos estilísticos.
- Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.
- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a un buen mantenimiento y conservación.

- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables - en todo momento - de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Artículo 366 Residuos gaseosos

La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá a 1,50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 kg por hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

Artículo 367 Aguas residuales

1. Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso de 30 miligramos por litro.

La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbida en 5 días a 18 ° C.

El nitrógeno expresado en N y (NH₄) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces, aguas abajo del punto de vertido.

2. En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del Polígono - sin estación de depuración - el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con



otros efluentes, pueden atentar, directa o indirectamente, al funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El efluente deberá tener su ph comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el ph podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior al 30% quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

3. Quedan prohibidos los vertidos de compuestos, cíclitos hidroxilos y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

Artículo 368 Ruidos

Se permiten ruidos siempre que no sobrepasen los límites establecidos por la Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón o normativa que la sustituya, así como los establecidos en la Ordenanza de protección contra ruidos y vibraciones del municipio de Tarazona.

Artículo 369 Ordenanza de seguridad

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar un hidrante cada 1.000 m3 edificados, teniendo cada parcela dos como mínimo.

CAPÍTULO VIII. ORDENANZA DE LA EDIFICACION DE LA ZONA DE USOS TERCIARIOS (8)

Artículo 370 Ámbito y características

1. Pertenecen a este ámbito las áreas delimitadas como tales en los planos de ordenación, y señaladas mediante la Ordenanza 8.1 u 8.2., ubicadas en el Polígono Cunchillos y en la calle Teresa Cajal.
2. Su tipología puede ser muy variada en función de los diversos usos respondiendo a edificación agrupada o aislada.
3. Se distinguen dos subgrados: 8.1 y 8.2.

Artículo 371 Aplicación

Las condiciones particulares de la zona de usos terciarios son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración de los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, estas se considerarán admisibles.

Artículo 372 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 26 al Artículo 28 de estas Normas.

Sección 1º Condiciones de la nueva edificación

Artículo 373 Condiciones de parcela

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establece una parcela mínima de trescientos (300) metros cuadrados, con frente de parcela igual o superior a diez (10) metros.



Artículo 374 Limitaciones de posición

1. Posición respecto de la alineación exterior

- a. Como caso general, el edificio deberá retranquearse al menos 5 m. respecto a la alineación oficial, debiendo destinar el espacio libre resultante a aparcamiento o muelle de carga y descarga, sin que pueda ser dedicado a almacenaje de materiales o residuos.
- b. La línea de fachada exterior de la edificación podrá coincidir en las plantas baja y alzadas con la alineación exterior de parcela grafiada en planos de ordenación, cuando la parcela correspondiente se sitúe en calles consolidadas con edificación coincidente con dicha alineación, debiendo justificarse convenientemente y siendo necesaria la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención.

2. Separación a otros linderos

- a. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales. En caso de retranquearse, la separación entre los planos de las fachadas y los linderos no serán inferiores a la mitad de la altura del edificio ($h/2$), con un mínimo de tres (3) metros.
- b. Las condiciones de separación a linderos se establecen con carácter complementario de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo los valores más restrictivos de los resultantes.

3. Mediante Estudios de Detalle se podrán modificar las limitaciones de posición de nueva edificación con el objetivo de regularizar manzanas en las que existan edificaciones consolidadas y usos compatibles, que no guarden las distancias indicadas en este artículo.

Artículo 375 Ocupación

1. La ocupación máxima, sobre y bajo rasante se limita al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela, debiendo garantizarse siempre que existan los espacios destinados a aparcamiento y maniobra de vehículos.

2. Para el cómputo de la ocupación respecto a la superficie de parcela los porches cubiertos para carga y descarga o aparcamiento cuentan a razón del cincuenta (50) por ciento de su superficie.

Artículo 376 Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela neta se establece en uno coma cinco (1,5) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

Artículo 377 Altura de plantas.

La altura mínima de plantas será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y trescientos (300) centímetros en plantas alzadas.

Artículo 378 Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de tres (3) plantas. La altura máxima de cornisa se establece en once (11) metros, con una altura máxima de coronación de catorce metros y medio (14,50).

2. Podrán construirse altillos o entreplantas en las condiciones establecidas en el Artículo 179, dentro de la altura fijada.

3. Motivadamente, por razón de la actividad, se permitirá elevar la altura máxima para alojar puentes-grúa o instalaciones que así lo requieran, sin que ello suponga incremento en el número de plantas o de los restantes parámetros urbanísticos. Los incrementos de altura máxima deberán compensarse con menores porcentajes de ocupación de parcela, de modo que no se supere la volumetría asignada a la parcela, caracterizada por la ocupación y altura máximas.

Artículo 379 Salientes y vuelos

1. No se admiten otros vuelos salientes que los de aleros o cornisas con una dimensión máxima de sesenta (60) centímetros.



2. Dentro de la propia parcela se admitirán vuelos siempre que no se rebasen las limitaciones de posición aplicables en cada caso.

Sección 2º **Condiciones de usos**

Artículo 380 Usos característicos

Son usos característicos los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso Residencial:

Se admite la vivienda unifamiliar del encargado o vigilante adscrita al edificio en edificio anejo, entreplanta o planta primera, con una superficie construida total inferior a 150 m². La densidad máxima será de una vivienda por cada 2.500 m² construidos de uso terciario.

2. Usos productivos

Taller artesano: Se admite en situación 3ª, 4ª y 5ª sin limitación.

Industria compatible: se admiten en situación 3ª, 4ª y 5ª, únicamente en zonas con la Ordenanza 8.2.

Taller de automoción: Se admite en situación 3ª, 4ª y 5ª sin limitación.

Almacenaje: Se admite en situación 3ª, 4ª y 5ª sin limitación.

Logístico: Se admite en situación 3ª, 4ª y 5ª sin limitación.

3. Usos terciarios:

Residencia comunitaria: iguales condiciones que el uso hotelero.

Hospedaje: En situación 4ª o 5ª: en calles de ancho inferior a ocho (8) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros, sin limitación.

Comercio: Se admite el uso comercial en las siguientes situaciones:

- En situación 3ª, 4ª o 5ª, sin limitación.
- Se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escalera, con las condiciones del Artículo 104.

Oficinas: Se admite el uso de oficinas en situación 3ª, 4ª o 5ª, sin limitación.

Recreativo:

Hostelería y salas de espectáculo y reunión: Se admiten las siguientes condiciones:

- En situación 3ª con superficie máxima de seiscientos (600) metros cuadrados en planta semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.
- En situación 4ª o 5ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4. Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos, excepto la vivienda social en alquiler, en recintos cerrados con las mismas condiciones fijadas para usos recreativos y en situación 3ª con acceso independiente.

- Se admiten los mismos en situación 4ª o 5ª sin limitación.

5. Usos dotacionales:

Infraestructuras viario aparcamiento: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

Espacios libres y zonas verdes

Se admiten sin limitación en parcelas completamente rodeadas de viario.

Servicios urbanos: Se admiten sin limitación



CAPÍTULO IX. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (9)

Artículo 381 Ámbito y características

1. El uso fundamental de esta zona es el destinado a servicios de uso público e interés social.
2. Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.
3. Existen varios grados, en relación a la Ordenanza predominante en la que está inserta la parcela destinada a equipamiento.

Artículo 382 Aplicación

Las condiciones particulares de la zona de Equipamientos son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Artículo 383 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 26 al Artículo 28 de estas Normas, con las restricciones señaladas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 384 Condiciones de la nueva edificación

1. Las condiciones de la nueva edificación serán similares a las de la zonificación en las que la parcela esté inserta.

- A las parcelas con Ordenanza 9.1 les serán de aplicación las Condiciones de la Nueva Edificación y Condiciones de Adecuación Formal de la Ordenanza 1 (Zona Intensiva Casco Antiguo), con el subgrado del área del Conjunto histórico en el que estén ubicadas.
- A las parcelas con Ordenanza 9.2 les serán de aplicación las Condiciones de la Nueva Edificación y Condiciones de Adecuación Formal de la Ordenanza 2.1 (Zona Intensiva rural, grado 1).
- A las parcelas con Ordenanza 9.3 les serán de aplicación las Condiciones de la Nueva Edificación y Condiciones de Adecuación Formal de la Ordenanza 3.2 (Zona Intensiva Ensanche, grado 2).
- A las parcelas con Ordenanza 9.4 les serán de aplicación las Condiciones de la Nueva Edificación y Condiciones de Adecuación Formal de la Ordenanza 4.1 (Zona de Edificación Abierta, grado 1).
- A las parcelas con Ordenanza 9.5 les serán de aplicación las Condiciones de la Nueva Edificación de la Ordenanza 5.1 (Zona de Edificación en Hilería, grado 1).
- A las parcelas con Ordenanza 9.6 les serán de aplicación las Condiciones de la Nueva Edificación de la Ordenanza 6.1 (Zona de Edificación Aislada, grado 1).
- A las parcelas con Ordenanza 9.7 les serán de aplicación las Condiciones de la Nueva Edificación de la Ordenanza 7 (Zona Productiva de Uso Industrial).
- A las parcelas con Ordenanza 9.8 les serán de aplicación las Condiciones de la Nueva Edificación de la Ordenanza 8 (Zona de Usos Terciarios).

2. Se podrán establecer configuraciones de ocupación, posición o alineaciones diferentes que permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad, para lo que será necesaria la aprobación de un estudio de Detalle.

Artículo 385 Condiciones de usos

1. Uso residencial:



Se admite la vivienda unifamiliar del encargado o vigilante adscrita al edificio en edificio anejo, entreplanta o planta primera, con una superficie construida total inferior a 150 m².

2. Usos terciarios:

Se admite cualquier uso como complemento del uso de equipamiento principal y que contribuya significativamente a su funcionamiento.

3. Usos dotacionales:

Infraestructuras viarias: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

Espacios libres y zonas verdes

Se admiten sin limitación.

Servicios urbanos

Se admiten sin limitación.

4. Equipamientos:

Se admiten los equipamientos incluidos en el Artículo 116.

Los equipamientos admitirán usos alternativos del mismo carácter dotacional, permitiéndose en casos justificados el uso de residencia comunitaria, quedando expresamente prohibido el uso residencial de vivienda en todas sus categorías, excepto la mencionada del encargado o vigilante.

Artículo 386 Modificaciones dotacionales

La modificación del destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer un servicio de las citadas categorías, según lo establecido en el artículo 87 del TR-LUA.

CAPÍTULO X. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION DE LA ZONA DE SERVICIOS URBANOS (10)

Artículo 387 Ámbito y características

1. El uso fundamental de esta zona es el destinado a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad.
2. Pertenecen a este ámbito las áreas señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Artículo 388 Aplicación

Las condiciones particulares de la Zona de Servicios Urbanos son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Artículo 389 Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación

1. Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 26 al Artículo 28 de estas Normas,
2. Las condiciones de la nueva edificación serán similares a las de la zonificación en las que la parcela esté inserta.
3. Se podrán establecer configuraciones de ocupación, posición o alineaciones diferentes que permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad, para lo que será necesaria la aprobación de un estudio de Detalle.



Artículo 390 Compatibilidad de usos

Únicamente se permitirán aquellos usos y actividades sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.

CAPÍTULO XI. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (11)

Artículo 391 Ámbito y características

1. El uso fundamental de esta zona es el esparcimiento en contacto con el medio natural.
2. Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres y zonas verdes de uso público, señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Artículo 392 Aplicación

Las condiciones particulares de la Zona de Espacio Libre de Uso Público son de aplicación a las actuaciones sobre dichos espacios.

Artículo 393 Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación

1. En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores, etc., o cualquier otra que sirva para potenciar la función social del área.
2. Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:
 - Ocupación máxima: 5%.
 - Altura: 7,00 metros (B+1).
 - Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m²
3. En los ajardinamientos se utilizarán especies con bajos requerimientos hídricos. Siempre que ello sea posible se procurará la utilización en los riegos de aguas recicladas. Se ordenarán prioritariamente con jardinería y masas arboladas y se procurará que tengan una superficie permeable al agua.



4. Asimismo en los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse las especificaciones relativas a la localización y definición del mobiliario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios de infraestructuras.

Artículo 394 Compatibilidad de usos

1. En los espacios libres y zonas verdes únicamente se permitirán aquellos usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.
2. Será de aplicación lo establecido en el Artículo 121 al Artículo 125.
3. Cuando un espacio verde limite con suelo privado y el espacio inmediato al suelo privado no se destina a viario rodado, no equivale a una calle. Únicamente se admitirán el acceso a los solares y a los bajos del edificio a pie. El uso de los locales que sólo tengan acceso por esta fachada estarán condicionados a no requerir el acceso de vehículos, por lo tanto la carga y descarga se realizará desde la calle más próxima y estará totalmente prohibido el acceso a garajes.

CAPÍTULO XII. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO (12)

Artículo 395 Ámbito y características

1. El uso fundamental de esta zona es el esparcimiento en contacto con el medio natural.
2. Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres y zonas verdes de uso privado, señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Artículo 396 Aplicación

Las condiciones particulares de la Zona de Espacio Libre de Uso Privado son de aplicación a las actuaciones sobre dichos espacios.

Artículo 397 Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación

1. En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas son las de iniciativa y uso privado, o cualquier otra que sirva para potenciar la función social del área.
2. Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:
 - Ocupación máxima: 2%.
 - Altura: 4,00 metros (B).
 - Edificabilidad máxima: 0,02 m²/m²

Artículo 398 Compatibilidad de usos

En los espacios libres y zonas verdes únicamente se permitirán aquellos usos y actividades de carácter privado que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.



CAPÍTULO XIII. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ESPACIO LIBRE PRIVADO DE USO PÚBLICO (13)

Artículo 399 Ámbito y características

1. El uso fundamental de esta zona es el de viarios o espacios libres de uso público situados sobre suelos privados. El subsuelo podrá estar ocupado por estacionamiento de carácter privado de las edificaciones.
2. Pertenecen a este ámbito las áreas señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Artículo 400 Aplicación

Las condiciones particulares de la Zona de Espacio Libres Privados de Uso Público son de aplicación a las actuaciones sobre dichos espacios.

Artículo 401 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 26 al Artículo 28 de estas Normas.

Artículo 402 Compatibilidad de usos

Solamente se admitirán sobre rasante en estos suelos los usos destinados a viarios o espacios libres de uso público y bajo rasante se admitirá el estacionamiento de carácter privado de las edificaciones.

CAPÍTULO XIV. ORDENANZAS DE LA ZONA DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (14)

Artículo 403 Ámbito y características

Pertenecen a este ámbito el área delimitada como tal en los planos de ordenación y que corresponden con la zona del entorno del ferrocarril en Torres de Montecierzo.

Se regirá por lo dispuesto en la legislación sectorial vigente (Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su reglamento).

Artículo 404 Definiciones

Zona de dominio público

Comprenden la zona de dominio público 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. En suelo urbano consolidado por el planeamiento urbanístico, esta distancia se reduce a cinco metros.

Zona de protección

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 definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación. En suelo calificado como urbano consolidado por el planeamiento urbanístico esta distancia se reduce a ocho metros.



Límite de edificación

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 construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. En virtud de la Orden Ministerial FOM/2230/2005, de 6 de julio, en los tramos de las líneas que discurren por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico, dicha distancia se reduce con carácter general a veinte metros.

CAPÍTULO XV. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 405 Ámbito y características

Son suelos en los que el Plan General remite su resolución a la redacción posterior de un Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 406 Régimen urbanístico

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos urbanísticos que las Normas del PGOU prevén, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.
2. No obstante lo anterior, en las edificaciones existentes podrán autorizarse las obras de conservación precisas, sin que se pueda producir aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que supongan incremento de su valoración.
3. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.
4. La superficie edificable se entiende como máxima. En el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es la mencionada superficie edificable máxima.
5. Las condiciones de la calificación predominante señalada en cada una de las fichas será aplicable en aquellos ámbitos o condiciones que no contradigan lo determinado por la ficha de la Unidad de Ejecución correspondiente.



TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 407 Definiciones y régimen general

1. Constituyen el suelo urbanizable (SUZ) los terrenos señalados de este modo en los planos de ordenación correspondientes, que comprenden las zonas del territorio que no tienen condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, por lo que este Plan General prevé su posible transformación a través de su urbanización, en las condiciones que se establecen en estas Normas.
2. El suelo urbanizable se diferencia en dos categorías: el suelo urbanizable delimitado en sectores (SUZD) cuya urbanización se considera prioritaria por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional, y el restante no delimitado en sectores (SUZND), que tiene consideración genérica de urbanizable. En el primero de ambos, se establecen previsiones concretas para su desarrollo, dándose para el segundo los parámetros y características orientativas con indicaciones del trámite que permitiría delimitar en él nuevos sectores a incluir en el programa del Plan General.
3. El régimen del suelo urbanizable es el establecido por esta clasificación en el TR-LUA.

Artículo 408 Desarrollo del suelo urbanizable

1. Su desarrollo se efectuará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación, o a los que se delimiten posteriormente en el suelo urbanizable no delimitado.
2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en el TR-LUA (artículos 51 a 55).

Los planes parciales de iniciativa no particular se regularán por lo dispuesto en los artículos 58, 59 y concordantes del TR-LUA y estas normas.

3. Los planes parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el PGOU mediante la ordenación de un sector.
4. En desarrollo de planes parciales podrán redactarse estudios de detalle, con los objetivos y limitaciones expresados por la legislación urbanística y estas normas.

Artículo 409 Reserva de vivienda protegida

1. En virtud de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda protegida, modificada por la Ley 10/2012, de medidas fiscales y administrativas de la comunidad autónoma de Aragón, la reserva obligatoria destinada para la construcción de viviendas protegidas será del 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable y del 10 por ciento en Suelo Urbano No consolidado.
2. Dicho porcentaje se aplicará igualmente sobre el número total de viviendas del ámbito del que se trate.



CAPÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUZD)

Artículo 410 Régimen en ausencia de plan parcial aprobado

1. En tanto no se aprueben los Planes Parciales correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, salvo las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano.
2. Podrán, no obstante, ejecutarse obras de carácter provisional que habrán de demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento.
3. Los edificios e instalaciones levantados en sectores de suelo urbanizable quedarán calificados como fuera de ordenación siempre que resulten incompatibles con el presente PGOU, siéndoles de aplicación las condiciones señaladas en los del Artículo 63 al Artículo 66.

Artículo 411 Desarrollo de los sectores urbanizables delimitados

1. El desarrollo de las determinaciones previstas por las Normas para los suelos urbanizables delimitados en sectores se hará mediante los correspondientes Planes Parciales.

Los Planes Parciales podrán formularse para la ordenación de uno o varios sectores, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo, y aquellos sistemas generales exteriores adscritos a los mismos por el Plan General para su obtención y desarrollo.

2. Los límites de los sectores de suelo urbanizable delimitado son los que se reflejan en los planos de Ordenación del presente Plan General.

Estos límites podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través del plan parcial debido a adaptaciones de hecho tales como, accidentes topográficos que lo justifiquen, a la realidad catastral u otras razones análogas. El ajuste será obligatorio cuando, al confrontar los planos del plan general con la

realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicio o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

En razón de estas causas, la adaptación de los límites de un sector no podrá suponer la variación en más o en menos de un 5 por ciento con respecto a la superficie considerada por el plan general. Estas concreciones o reajustes, no podrán suponer tampoco, la disminución de la superficie de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, ni podrá variar el aprovechamiento medio atribuido por el plan general.

Artículo 412 Régimen urbanístico de la propiedad

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de aquellos terrenos incluidos en el suelo urbanizable se adquieren por la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente (Art.32 del TR-LUA); el ejercicio del derecho y el deber de urbanizar así adquiridos se producirá de conformidad con la regulación legal del TR-LUA para la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

Artículo 413 Deberes legales de los propietarios

Los propietarios de suelo situado en sectores urbanizables delimitados estarán obligados al cumplimiento de los deberes legales señalados en el Art. 25 del TR-LUA, en cuanto a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de su ejecución material; costeando y en su caso, ejecutando en los plazos fijados las obras de urbanización correspondientes a dotaciones locales, incluidas las conexiones con los sistemas generales, y eventualmente, su ampliación y refuerzo; cediendo gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución correspondiente o adscritos a ella; cediendo, por último, los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.



Artículo 414 Aprovechamiento Medio

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o de los ámbitos resultantes de la agrupación de sectores dotados de un mismo uso característico residencial unifamiliar o plurifamiliar, industrial o terciario se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.

Artículo 415 Calificación de los sectores urbanizables

1. La calificación de los sectores urbanizables se ha efectuado en las fichas de planeamiento remitido de estas Normas, asignándoles un aprovechamiento y uso característico, fijando en su caso condiciones adicionales para su desarrollo y eventualmente relacionándolos con las calificaciones señaladas en el suelo urbano, según su uso característico y tipología edificatoria.

2. Los sectores urbanizables delimitados en las presentes Normas del PGOU son:

- Residencial
- Industrial
- Usos productivos y terciarios

El detalle de las condiciones y aprovechamiento que les corresponden figura en las fichas de planeamiento remitido anejas a estas Normas.

Artículo 416 Condiciones específicas de ordenación del suelo urbanizable delimitado

1. Se desarrollan con detalle en las fichas correspondientes.

2. Los esquemas de ordenación que se describen en los planos son únicamente indicativos. Cualquier variación deberá estar justificada pero podrá no ser considerada como modificación del Plan General. Los cuadros numéricos de cada sector son únicamente vinculantes en cuanto a superficies mínimas de sistemas generales, edificabilidades totales por cada uso global y aprovechamiento total del sector.

3. El plan establece los aprovechamientos de cada sector y para el total del suelo urbanizable delimitado y los coeficientes de homogeneidad de uso o topología siguientes:

a	Residencial vivienda libre, oficinas, hotelero y residencia comunitaria	1,000
b	Residencial vivienda protegida	0,985
c	Productivo comercial, recreativo y equipamiento privado	0,923
d	Productivo industrial	0,370

En las fichas de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable delimitado de uso característico residencial, se establece una reserva mínima de la edificabilidad real total para vivienda protegida. La cesión municipal comprenderá la reserva de vivienda protegida y vivienda libre hasta completar la cesión.

Se deberá aplicar a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar, que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas de acuerdo con lo establecido en el punto número 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y depuración.

Artículo 417 Módulos mínimos de reservas de dotaciones

1. Los planes parciales aplicarán los módulos establecidos en el artículo 54 del TR-LUA.

Artículo 418 Contenido de los planes parciales

1. El contenido y la documentación exigibles a los planes parciales se regirán por lo dispuesto en el artículo 55 del TR- LUA. Los documentos que se deberán recoger en el Plan Parcial son:

- a. Memoria
- b. Planos de información, ordenación y proyecto, incluyendo los mapas detallados de riesgos.
- c. Catálogos.
- d. Normas urbanísticas.



- e. Plan de etapas.
- f. Evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios, analizando de manera detallada el impacto de las actuaciones en las Haciendas Públicas.
- g. Documentación ambiental, sea el informe de sostenibilidad ambiental o la memoria ambiental, según proceda de la fase del procedimiento de aprobación.

Artículo 419 Planes parciales de iniciativa particular

1. Además de los documentos reseñados en los artículos anteriores, los planes parciales que ordenan urbanizaciones de iniciativa privada, deberán contener un anejo a su memoria que incluya los siguientes apartados:
 - a. Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa.
 - b. Relación de propietarios y demás titulares afectados.
 - c. Previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios.
 - d. Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar, en su caso los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de servicios.
 - e. Propuestas de mejora de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas a costa de quien impulse la iniciativa de planeamiento, especialmente mediante incremento de cesiones de aprovechamiento y de terrenos reservados para la construcción de viviendas protegidas.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (SUZ-ND)

Artículo 420 Régimen en ausencia de plan parcial aprobado

1. A los efectos de valoraciones, y hasta tanto no se delimiten en él sectores urbanizables, el suelo urbanizable no delimitado carece de aprovechamiento urbanístico (Art.33 del TR-LUA).
2. Los usos y edificaciones existentes tendrán el mismo régimen que el establecido en estas normas para ellos en suelo no urbanizable.
3. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en cualquiera otra aplicable, para la consecución de sus respectivos fines.
4. Se prohíben expresamente las parcelaciones urbanísticas.
5. Con carácter general, únicamente se permiten las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y utilización de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
6. Podrán autorizarse otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar. El procedimiento para su autorización será el establecido por el TR-LUA para suelos no urbanizables genéricos en sus artículos 34 a 36.

Artículo 421 Condiciones para la delimitación de sectores

1. Cualesquiera interesados en promover la urbanización de suelo urbanizable no delimitado podrán plantear al municipio consulta sobre la viabilidad de la delimitación y transformación urbanística que pretendan en suelo clasificado como urbanizable no delimitado (artículo 26 del TR-LUA).
2. La delimitación de sectores en el suelo urbanizable no delimitado deberá garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad. Su dimensión deberá justificar que es posible realizar las dotaciones de



equipamientos y espacios libres públicos que garanticen la autonomía local de la urbanización resultante.

3. No serán admisibles delimitaciones de sectores destinados a usos industriales inferiores a 10 hectáreas. La delimitación incluirá, en todo caso, terrenos colindantes con suelos clasificados como urbano industrial y urbanizable delimitado industrial. En el resto de suelos urbanizables, deberá delimitarse la superficie completa del sector.

4. Para poder tramitar el correspondiente Plan Parcial, deberán haberse producido los siguientes hitos según el uso que se pretenda desarrollar:

- Para el uso residencial: el 90% de ocupación de los sectores urbanizables delimitados residenciales.
- Para usos industriales: el 90% de ocupación del sector urbanizable delimitado industrial.
- Para usos terciarios: la delimitación y desarrollo de los SUZND-1 y 4 no tendrá ningún condicionante.

5. El aprovechamiento medio de cada sector se determinará en el plan parcial, con arreglo a lo establecido para el suelo urbanizable delimitado, utilizando los mismos coeficientes de homogeneidad que dicha clase de suelo. En ningún caso, el aprovechamiento medio de los sectores podrá ser superior al aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado del uso correspondiente fijado en el Plan General.

Artículo 422 Condiciones de desarrollo

1. Los planes parciales que desarrollen sectores delimitados en el suelo urbanizable no delimitado por el plan general, se atenderá a las mismas condiciones señaladas para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado.

2. En todo caso, los interesados deberán aportar junto con el plan parcial un Estudio adecuado de los posibles riesgos existentes en el territorio (Estudio Geotécnico, hidrológico...) que posteriormente deberá de acompañar el Plan Parcial y ser informado por el órgano competente en la materia.

3. Los planes parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen el suelo urbanizable delimitado por el Plan General.

Cuando se deban a la iniciativa particular, el documento de compromisos contendrá, además de los requisitos generales vistos en el suelo urbanizable delimitado, los siguientes:

- a. Estudio justificativo de la delimitación del sector y de su oportunidad conforme a los criterios contenidos en el plan general.
- b. Estudio de las condiciones de urbanización y dotación de servicios, con inclusión de compromisos relativos a su conservación y mantenimiento, y a la prestación de servicios.



TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 423 Definición y clases del suelo no urbanizable

1. Tiene la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Terrenos excluidos de transformación por la legislación de protección o policía de dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial.
- b. Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.
- c. Los terrenos preservados de su transformación mediante urbanización por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.
- d. Los que el Plan no considera transformables en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana fijado.

2. De acuerdo con las diferentes razones que motivan su preservación, se distinguen las siguientes categorías de **Suelo No Urbanizable Especial (SNU-E)**:

- a. SNU-E/EN- Suelo No Urbanizable de Protección del Ecosistema Natural:
 - Montes de Utilidad Pública (MP)
 - 250 "El Cierzo" (Ayto Tarazona) (MP.1)
 - 303 "Valcardera" (Ayto Tarazona) (MP.2)

- 253 "Planolleras" (Ayto San Martín) (MP.3)
- 252 "El Gallopar" (Ayto San Martín) (MP.4)
- 249 "Barranco de Luzán" (Ayto San Martín) (MP.5)
- 254 "Río Agramonte" (Ayto San Martín) (MP.6)
- 251 "Dehesa de Moncayo" (Ayto Tarazona) (MP.7)

- Masas Arbóreas (MA)
- Interés por Biodiversidad (IB)
- Conservación Natural (CN)
- Espacios Protegidos de Interés (EI)
 - Parque Natural del Moncayo (Zona UG, Agramonte, Santuario y Accesos). (EI.1)
 - Parque Natural del Moncayo (Zona UL, Cumbres). (EI.2)
 - Parque Natural del Moncayo (Zona UC, Zona de Uso Compatible). (EI.3)
 - PORN Comarca del Moncayo (EI.4)
 - Ámbito de Aplicación del Plan de Recuperación de Protección del Águila Azor Perdicera (EI.5)
 - Área Crítica del Águila Azor Perdicera (EI.6)
 - Punto de Interés Geológico (EI.7)
 - Embalses y Fuentes (EI.8)
 - ZEPA "Sierra de Moncayo-Los Fayos-Sierra de Armas" ES0000297 (EI.9)



- LIC "Moncayo" ES2430028 (El.10)
 - Refugio de Fauna Silvestre de El Val (El.11)
- b. SNU-E/EC- Suelo No Urbanizable de Protección del Patrimonio Cultural:
- Yacimientos Arqueológicos (YA)
 - Yacimientos Paleontológicos (YP)
 - Recorridos de Interés (RI)
 - Edificios del Listado
- c. SNU-E/ES- Suelo No Urbanizable de Protecciones Sectoriales:
- Autovía y Carreteras (SC)
 - Vías Pecuarias (VP)
 - Línea Eléctrica (IF)
 - Cauces Públicos (CP)
3. Se califican como **suelo no urbanizable genérico (SNUG)** aquellos terrenos que, sin verse sometidos a protección especial, sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, sin que hayan sido incluidos en la categoría especial a que alude el anterior punto de este artículo.
- a. SNU-G/AG- Suelo No Urbanizable Genérico. Suelo Agrícola
 - b. SNU-G/RS- Suelo No Urbanizable Genérico. Resto
4. La delimitación de unos y otros suelos es la que figura en planos de clasificación de suelo con las indicaciones de las Normas correspondientes.

Artículo 424 Régimen urbanístico

1. Conforme al artículo 28 del TR-LUA, los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.
2. En el suelo No Urbanizable quedan autorizados la utilización de edificios existentes o rehabilitados para usos compatibles con las razones por las que ese suelo ha sido preservado de su transformación.

Artículo 425 Superposición de protecciones

Cuando en un suelo concurren diferentes categorías de suelo no urbanizable especial, la regulación aplicable será la resultante de aplicar simultáneamente las condiciones establecidas en todas y cada una de ellas.

Artículo 426 Parcelaciones rústicas

1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.
2. No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o de la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

Artículo 427 Condiciones de las parcelas

1. Se considera ilegal toda parcelación contraria a lo establecido en la Legislación urbanística y en estas Normas, que pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población conforme a lo establecido en el Artículo 454 de estas Normas o cuando se segreguen parcelas de superficie inferior a diez mil



(10.000) m² en el suelo de regadío y cincuenta mil (50.000) m² en suelo de secano. La información contenida en catastro en el momento de procederse a la segregación determinará si la parcela en cuestión se encuentra en regadío o secano.

Lo anterior será de aplicación con las siguientes excepciones:

En caso de llevarse a cabo una modernización de regadíos y/o concentración parcelaria en alguna zona, en la que se estableciera una unidad mínima de cultivo, ésta será la superficie que tenga que considerarse a efectos para esa zona como unidad mínima de cultivo.

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial sobre la materia y, en todo caso, podrá autorizarse la división en unidad mínima para la segregación cuando fuera necesaria por razón del cumplimiento de medidas contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental.

No se establece superficie mínima a efectos de segregación en los suelos incluidos en montes municipales (tanto los Catalogados como de UP como los Patrimoniales) que cuenten con expedientes derivados de permutas u otros expedientes, siempre que se justifiquen la necesidad de segregación para la eliminación de enclavados que faciliten la gestión de los montes, y/o para su anexión a otras parcelas porque conforman con ellas una misma tabla de cultivo y/o aprovechamiento.

En todo caso para los montes se estará a lo dispuesto en la Ley 3/2014, de modificación de la Ley 15/2006 Montes de Aragón, pudiéndose admitir segregaciones inferiores a las establecidas en el Plan y siempre que se encuentren justificadas de acuerdo a expedientes de permutas que puedan autorizarse por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma para el caso de los montes catalogados del municipio.

2. Conforme a lo dispuesto por la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, y prevenido por la disposición adicional segunda del TR-LUA, en caso de promulgarse legislación específica que determine unidades mínimas de cultivo diferentes de las que establecen estas Normas, se

considerarán dichas unidades como parcelas mínimas en suelo no urbanizable a efectos de segregaciones.

3. Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el apartado anterior en los siguientes supuestos:

- a. Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta, resulta ninguna finca inferior a la superficie mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.
- b. Cuando la segregación o división se produce por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto con la legislación específica.
- c. Conforme al artículo 25.b) de la ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, en el supuesto excepcional de las estaciones de suministro de combustible para automóviles la parcela mínima se reduce a 2.000 metros cuadrados.

4. La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario.

5. Las obras de accesos desde carreteras y caminos habrán de cumplir lo establecido en la legislación aplicable, para lo que serán necesarias las correspondientes autorizaciones de los órganos competentes.

Artículo 428 Caminos rurales, cierre de fincas y retranqueo en el suelo no urbanizable

1. Es de aplicación la Ordenanza municipal reguladora del uso, mantenimiento y mejora de los caminos rurales de Tarazona, publicada en el BOPZ N° 105 de fecha 11 de mayo de 2013, o aquella que



en el futuro pueda modificarla o sustituirla, siempre y cuando no contradiga a lo establecido en el presente artículo, por lo que dicha Ordenanza queda supeditada a lo previsto por el PGOU.

Dicha Ordenanza recoge las disposiciones generales con respecto a los caminos municipales, regula el uso y aprovechamiento de los mismos, establece las disposiciones que garanticen su conservación, protección y defensa y el régimen de policía, tipifica los hechos, acciones u omisiones que pueden constituir infracción administrativa, determina la cuantía de las sanciones, la obligatoriedad de indemnizar los daños y perjuicios causados y el deber del infractor de reponer los bienes afectados, o parte de ellos, a su anterior estado.

2. A los efectos de la mencionada Ordenanza, los caminos públicos se clasificarán por su función principal en:

- Caminos municipales principales.
- Caminos municipales secundarios.

Tendrán la consideración de principales, los caminos que constituyan los ejes de comunicación con los núcleos urbanos, carreteras y que den acceso a parajes emblemáticos o característicos en el término municipal, los que sean muy transitados y además se encuentren enahorrados.

El resto de caminos tendrán la consideración de caminos secundarios.

Los cortafuegos son infraestructuras para la defensa contra incendios forestales y no tendrán la consideración de camino público, aunque algunos de ellos sean transitables.

3. Este artículo es de aplicación en los mismos términos para los caminos privados, entendiéndolos como aquel terreno físico de propiedad particular de las fincas que ha sido transformado como vía de comunicación que sirve para dar accesos a dos o más fincas.

Los caminos privados tienen la consideración de caminos secundarios.

4. El Ayuntamiento podrá limitar los accesos a los caminos desde las fincas privadas y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos puedan construirse por razones técnicas.

Las obras de nuevos accesos a las fincas o modificación de los existentes deberán contar con la correspondiente licencia municipal de obras, corriendo todos los gastos de construcción, mantenimiento y sustitución a cargo de los beneficiarios de los mismos.

5. Todas las plantaciones de árboles frutales deberán realizarse a 4 metros de la margen exterior del camino y a 6 metros en otras especies de árboles, tanto coníferas como frondosas, y en todo caso las ramas no sobresaldrán nunca de la vertical del camino, incluida la cuneta.

Las plantaciones de viñedos y otros arbustos deberán realizarse a 3 metros de la margen exterior del camino, y en fincas que tengan desnivel, nunca se harán plantaciones en el talud.

En los cultivos herbáceos y hortícolas se deberá dejar desde la margen exterior del camino hasta el cultivo un mínimo de 0,25 metros.

6. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar en los terrenos colindantes con los caminos no podrán realizarse a distancias menores de 9 metros al eje del camino.

Las edificaciones de nueva construcción de las explotaciones ganaderas se retranquearán un mínimo de 20 metros al eje de los caminos.

Los retranqueos y la altura de los vallados, alambradas y setos perimetrales se realizará a 6 metros del eje y como máximo 3 metros de altura, excepto en aquellos caminos principales, que serán a 7 metros del eje, y todos deberán contar con la preceptiva licencia municipal de obras.

Cuando la instalación de un vallado suponga una reducción de la visibilidad por estar cerca de curvas, cruces o entronques de caminos o cualquier otra circunstancia que afecte a la seguridad del tráfico, el propietario vendrá obligado, en su caso, a formar chaflán con el vallado y al retranqueo que le sea marcado por el Ayuntamiento.

Los cerramientos de parcelas nunca podrán interrumpir cauces naturales de agua.



Se prohíbe la ubicación de todo tipo de vallas publicitarias, con independencia de su tamaño y colocación, salvo autorización expresa por parte del Ayuntamiento por motivos de interés público.

Los ribazos que actualmente sirvan de lindero entre las fincas y los caminos o entre los caminos y los cauces de riego no se podrán deshacer o debilitar.

En aquellas fincas cuyo lindero esté al mismo nivel del camino, inferior o superior a este, no se podrán construir muros de contención, ni elevar o rebajar la finca sin la preceptiva licencia municipal de obras.

7. Los cerramientos artificiales deberán adaptarse a las soluciones tradicionales en su entorno, tanto en su dimensión y su composición, como en sus materiales y colores. No se permiten cerramientos de tapia de obra. En ningún caso se admitirá la utilización de materiales de derribo o heteróclitos (puertas, chapas, somieres...), ni de celosías de hormigón o cerámica.

8. Podrá denegarse la licencia para el cerramiento de fincas rústicas cuando las características del cierre proyectado o de las que pudieran comprobarse sobre el terreno, y bien por las condiciones intrínsecas de la actuación propuesta o de su resultado conjunto con otras del entorno, pudiera inferirse que dicho cierre promueve o consolida una parcelación urbanística ilegal, produciendo de hecho el fraccionamiento de una o más fincas, materializando su fraccionamiento civil cuando sea contrario a la normativa urbanística.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 429 Clasificación de los usos

Con el fin de regular las limitaciones de los usos y de las edificaciones vinculadas a ellos en cada categoría del Suelo no Urbanizable, se establece la siguiente clasificación de los usos:

1. Usos rústicos: se incluye en esta clasificación las actividades de explotación de los recursos naturales (agrícola, ganadera y forestal). Incluye:

- a) Uso de cultivo
- b) Uso de explotaciones agrarias
- c) Uso de explotaciones ganaderas
- d) Usos extractivos
- e) Uso forestal
- f) Usos recreativos:
 - a) sin transformación física del espacio
 - b) con transformación física del espacio
- g) Usos de núcleo zoológico y explotaciones domésticas

2. Actuaciones de interés público general: Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

- a) Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.
- b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.



c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

3. Actuaciones de usos que conlleven autorización especial: Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el artículo 36 del TR-LUA.

- a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social.
- b) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural.

4. Uso residencial: se definen los siguientes grupos:

- a) Vivienda unifamiliar aislada
- b) Vivienda asociada a un uso agrario o ganadero

Artículo 430 Usos rústicos

Uso de cultivo (1.a):

Comprende los cultivos de secano y regadío, plantaciones forestales, desbroce, explanación y movimiento de tierras, construcción de obras de riego y otras labores propias de la agricultura. Se incluyen en este uso las plantaciones, construcción de acequias, acondicionamiento de terrenos y roturaciones. También se incluye el pastoreo extensivo que se realiza de forma compatible con los cultivos siempre que no lleve asociado ejecución de construcción, edificación e instalación alguna.

Uso de explotaciones agrarias (1.b):

1. El uso de explotación agraria conllevará la ejecución de las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y que serán las propias de una producción agrícola y sus productos.

Para las explotaciones que pudieran tener un uso mixto agrícola y/o ganadero, que necesiten de construcciones agrícolas y ganaderas, se tendrán que instalar en aquellos suelos en los que se permitan ambos usos.

También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones y límites que en cada caso se establezcan.

2. Los usos y las obras de edificación o instalación, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del titular o sociedad agrícola o ganadera, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

Se considerará agricultor profesional, tal y como establece Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, la persona física que siendo titular de una explotación agraria, al menos el 50 % de su renta total la obtenga de actividades agrarias u otras actividades complementarias, siempre y cuando la parte de renta procedente directamente de la actividad agraria de su explotación no sea inferior al 25 % de su renta total y el volumen de empleo dedicado a actividades agrarias o complementarias sea igual o superior a la mitad de una Unidad de Trabajo Agrario.

3. Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación.



4. Si dicha justificación no existe o se estima insuficiente, la solicitud de licencia podrá tramitarse como actuación específica de interés público, siempre que reúna los requisitos necesarios.

5. Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por el órgano de la Administración que ostente la competencia para ello.

6. Dentro de este uso se distingue entre:

- Explotaciones agrarias extensivas
- Explotaciones agrarias intensivas y semiextensivas

Uso de explotaciones ganaderas (1.c):

1. El uso de explotación ganadera conllevará la ejecución de las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas.

2. Para las explotaciones que pudieran tener un uso mixto agrícola y/o ganadero, que necesiten de construcciones agrícolas y ganaderas, se tendrán que instalar en aquellos suelos en los que se permitan ambos usos.

3. Las explotaciones ganaderas se regirán por lo dispuesto en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e Instalaciones Ganaderas, por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas y del resto de Normativa que en su caso sea de aplicación.

4. Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a licencia urbanística. En el supuesto de que requieran licencia de actividad clasificada o de apertura, además de la urbanística, serán objeto de una sola resolución por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, haciéndose innecesario resolver sobre la segunda.

Cuando, por el contrario, procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose al interesado lo que proceda en forma unitaria.

5. Al igual que ocurre en el uso de las explotaciones agrarias, se distingue entre:

- Explotaciones ganaderas extensivas
- Explotaciones ganaderas intensivas y semiextensivas

Usos extractivos (1.d):

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el suelo no urbanizable, con las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.

Su autorización estará sujeta, según el tipo de suelo en que se sitúen, a planes de ordenación de los recursos naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

En todo caso, y sin menoscabo de los requerimientos exigidos por otros organismos autonómicos, la solicitud de licencia municipal deberá analizar los posibles impactos que la actividad pueda generar e incluir las pertinentes medidas correctoras, así como especificar la duración temporal acotada de los trabajos, pudiéndose denegar dicha autorización por motivos de afección a las diversas protecciones fijadas por estas normas urbanísticas o bien por criterios de incompatibilidad con futuras estrategias de crecimiento urbano.



Uso forestal (1.e):

Son las actividades referentes a la explotación de los recursos forestales tales como repoblaciones, talas, recogida de leña, limpieza y desbroce, usos cinegéticos, piscícolas, recogida de setas, tratamiento silvícola, etc.

Usos recreativos (1.f):

1.f.a) Usos recreativos sin transformación física del espacio. Se encuentran actividades que fomenten el ocio, el tiempo libre y la diversión en la naturaleza, como btt, senderismo, picnic, montañismo, cabalgata, cicloturismo, etc.

1.f.b) Usos recreativos con transformación física del espacio. Se refiere a casetas de ocio y combinación de casetas ocio y casetas de aperos. Las casetas de ocio son las construcciones destinadas a guarecer y dar servicio a los usuarios de parcelas destinadas a huerto familiar o explotaciones hortofrutícolas de autoconsumo. El uso de ocio está asociado al agrícola.

Usos de núcleo zoológico y explotaciones domésticas (1.g):

1. Tienen la consideración de núcleos zoológicos tal y como establece el Decreto 181/2009, de 20 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón, los siguientes (listado no taxativo):

- Agrupaciones zoológicas de animales de fauna silvestre en cautividad: zoosafaris, parques y jardines zoológicos, reservas zoológicas, aviarios, delfinarios, acuarios, colecciones o agrupaciones zoológicas privadas y otros establecimientos afines.
- Centros de recuperación de fauna silvestre.
- Circos, exposiciones, certámenes y otras instalaciones donde se celebren actuaciones lúdicas, de exhibición o educativas con los animales.
- Establecimientos dedicados al mantenimiento temporal de los animales:

- Centros y tiendas de cría, importación o venta de animales, ya sea directamente al público o a otros establecimientos.
- Residencias, guarderías, centros de recogida de animales y perreras, ya sean de titularidad pública o privada.
- Centros de adiestramiento de animales y otros establecimientos afines.

- Clínicas y centros veterinarios e instalaciones de similares características.
 - Centros de enseñanza o granjas-escuela que cuenten con instalaciones para animales no destinados a la experimentación u otros fines científicos.
 - Establecimientos que alberguen animales con fines recreativos, lúdicos o deportivos: canódromos, perreras deportivas, establecimientos ecuestres, cuadras deportivas, cuadras de alquiler y otros establecimientos afines.
 - Los establecimientos o instalaciones que alberguen animales de cualquier especie que, por su número o naturaleza, representen un riesgo respecto a la protección y bienestar de los mismos o de tipo sanitario o medioambiental a terceros y sea considerada por el departamento competente en materia de agricultura y ganadería como una colección o agrupación zoológica.
 - Las instalaciones para la venta de crías de animales domésticos cuando se produzca de forma periódica y frecuente por parte de particulares.
2. Tienen la consideración de explotaciones domésticas, tal y como se recogen Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, las instalaciones pecuarias cuya capacidad no supere 2 cabezas de ganado vacuno, 3 équidos o cerdos de cebo, 8 cabezas de ovino o caprino, 5 conejas madres, 30 aves o 2 UGM para el resto de especies o si conviven más de una especie.



Artículo 431 Actuaciones de interés público general

A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio (2.a).

2.a.a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.

2.a.b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.

2.a.c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales y los derivados de los aprovechamientos forestales. Se trata de usos como la interpretación del medio físico y biológico, el paisaje, la biodiversidad, geología, etc., a través de paneles informativos, senderos autoguiados, cursos y diferentes actividades de educación ambiental en las áreas de rústica para distintas edades y dirigidos tanto a escolares como adultos o incluso voluntarios, con programas de voluntariado ambiental.

2.a.d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.

2.a.e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.

2.a.f) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación.

2.a.g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (2.b). Realizadas por la Administración o través de concesionarios:

2.b.a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella.

2.b.b) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta. A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesado, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, y las infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas.

Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c). tales como los talleres de reparación ligados a las carreteras, así como puestos de socorro y primeros auxilios, las estaciones de servicio y gasolineras, y los usos hoteleros ligados a las carreteras, admitiendo en ellos la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

Artículo 432 Actuaciones de usos que conlleven autorización especial

A través del procedimiento regulado en el artículo 36 del TR-LUA, podrán autorizarse las siguientes construcciones e instalaciones:

Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social (3.a) por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.

Estas actuaciones deberán contar con aprobación expresa de interés público por parte de los organismos y/o administraciones correspondientes.

A modo de ejemplo decir que el uso de camping se encuentra dentro de este tipo de actuaciones.

Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural (3.b). siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje.



La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, su renovación a través de la sustitución de parte de los elementos existentes por su obsolescencia o mal estado, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

En caso de modificación de uso, únicamente podrán destinarse a uso residencial aquellas construcciones que previamente contarán con dicho uso.

Artículo 433 Uso residencial

Vivienda unifamiliar aislada (4.a):

1. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 30.2 de la LUA, el Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras para la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según lo previsto en el Artículo 454 de estas Normas.

2. La parcela tendrá la dimensión mínima indicada en el Artículo 453, apartado 4 letra d) de estas normas, debiendo quedar su superficie íntegramente adscrita a la vivienda, sin que pueda formar parte de parcelas destinadas a otros usos autorizados ni contener más edificación que la permitida en estas normas para esta modalidad de vivienda. Los terrenos deberán tener configuración regular y adecuada a su finalidad. La parte no edificada podrá destinarse a usos agrarios o en su defecto, a la plantación de arbolado.

Vivienda asociada a un uso agrario o ganadero (4.b):

Comprende la vivienda unifamiliar asociada a un uso agrario o ganadero.

CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 434 Evaluación de Impacto Ambiental

1. En los supuestos contemplados por la legislación vigente y, en particular, cuando las urbanizaciones, obras, instalaciones o actividades que, por iniciativa pública o privada se pretenda establecer en el Suelo no Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o bien introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, y en los casos en que así se previera en planes de ordenación de los recursos naturales, se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental, con los requisitos, el contenido y la tramitación que se detallan en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, y cuantas normas los completen, modifiquen o sustituyan.

2. No podrá concederse aprobación, licencia ni autorización para las obras y los usos del suelo que requieran evaluación de impacto ambiental sin la previa declaración de impacto por la administración competente, viniendo obligado el promotor a cuantas condiciones se imponga en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

Artículo 435 Desarrollo de las condiciones de protección

1. Además de los instrumentos previstos en la ley de ordenación del territorio de Aragón, como las directrices parciales y sectoriales, y en la legislación medioambiental, como los planes de ordenación de los recursos naturales, en desarrollo de las previsiones del plan en esta clase de suelo podrán formularse:

- a. Planes especiales para la mejora del medio físico rural, según lo previsto en el artículo 62 del TR- LUA.



b. Planes especiales para el desarrollo del plan general, referidos a los sistemas generales, o a la protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje, según lo previsto en el artículo 64 del TR-LUA.

2. Los planes especiales que se formulen al amparo de lo dispuesto en el apartado anterior no podrán alterar en ningún caso los usos característicos asignados por el plan general, si bien, en la medida de su alcance, podrán regular las condiciones de los usos compatibles que éste autoriza.

En todo caso deberá justificarse que se respetan las determinaciones del plan general en relación con el régimen de protección de las categorías del suelo no urbanizable que resulten afectadas.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

Artículo 436 Categorías de suelo no urbanizable especial (SNU-E)

Las zonas de suelo no urbanizable especial del municipio de Tarazona se dividen en las categorías siguientes, según las diferentes razones que motivan su preservación:

- SNU-E/EN.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural.
- SNU-E/EC.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Patrimonio Cultural.
- SNU-E/ES.- Suelo No Urbanizable Especial de Protecciones sectoriales

Con carácter general en estos suelos se prohíbe la publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras, salvo autorización expresa por parte del Ayuntamiento de Tarazona por motivos de interés público. No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos toponímicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenerse, no obstante, a las características del medio en que se sitúen.

Sección 1º Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Ecosistema Natural

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural el conjunto de los espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

2. Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.



3. El suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías:

- Montes de Utilidad Pública (MP)
 - 250 "El Cierzo" (Ayto Tarazona) (MP.1)
 - 303 "Valcardera" (Ayto Tarazona) (MP.2)
 - 253 "Planolleras" (Ayto San Martín) (MP.3)
 - 252 "El Gallopar" (Ayto San Martín) (MP.4)
 - 249 "Barranco de Luzán" (Ayto San Martín) (MP.5)
 - 254 "Río Agramonte" (Ayto San Martín) (MP.6)
 - 251 "Dehesa de Moncayo" (Ayto Tarazona) (MP.7)
- Masas Arbóreas (MA)
- Interés por Biodiversidad (IB)
- Conservación Natural (CN)
- Espacios Protegidos de Interés (EI)
 - Parque Natural del Moncayo (Zona UG, Agramonte, Santuario y Accesos). (EI.1)
 - Parque Natural del Moncayo (Zona UL, Cumbres). (EI.2)
 - Parque Natural del Moncayo (Zona UC, Zona de Uso Compatible). (EI.3)
 - PORN Comarca del Moncayo (EI.4)
 - Ámbito de Aplicación del Plan de Recuperación de Protección del Águila Azor Perdicera (EI.5)
 - Área Crítica del Águila Azor Perdicera (EI.6)
 - Punto de Interés Geológico (EI.7)
 - Embalses y Fuentes (EI.8)
 - ZEPA "Sierra de Moncayo-Los Fayos-Sierra de Armas" ES0000297 (EI.9)
 - LIC "Moncayo" ES2430028 (EI.10)

- Refugio de Fauna Silvestre de El Val (EI.11)

Artículo 437 Montes de Utilidad Pública (MP)

1. Los Usos del territorio para los Montes de Utilidad Pública en aquellos ámbitos donde no se superponga ninguna otra categoría de suelo no urbanizable especial son los siguientes:

Usos Compatibles:

1. Usos rústicos:

- a) Uso de cultivo
- b) Uso de explotaciones agrarias
- c) Uso de explotaciones ganaderas
- d) Usos extractivos
- e) Uso forestal
- f.a) Usos recreativos sin transformación física del espacio.
- g) Usos de núcleo zoológico y explotaciones domésticas

2. Actuaciones de interés público general:

- a) Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.
- b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.
- c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

3. Actuaciones de usos que conlleven autorización especial:

- a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social.
- b) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural.

Usos Incompatibles:



1. Usos rústicos:

f.b) Usos recreativos con transformación física del espacio.

4. Uso residencial:

a) vivienda unifamiliar aislada

b) vivienda asociada a un uso agrario o ganadero

2. Los Usos del territorio para los Montes de Utilidad Pública en ámbitos donde se superponga otra/s categoría/s de suelo no urbanizable especial serán los recogido/s en la/s pertinente/s categoría/s.

Artículo 438 Masas Arbóreas (MA)

1. Con carácter general para todos los suelos del municipio se prohíbe la corta, salvo justificación de acuerdo a proyecto de ordenación y/o cortas de regeneración y/o tratamiento selvícola necesarias para la viabilidad de la masa, o por enfermedad, daños irreversibles y/o peligro para la seguridad de las personas. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a autorización del servicio municipal competente.

A continuación se presenta un listado de árboles y bosquetes característicos, para los cuales es de aplicación lo establecido en el punto 1 del presente artículo, donde se incluyen ejemplares que no están presentes en el Catálogo Nacional y Regional de Especies Amenazadas, pero que son especies relevantes por su talla y/o condiciones ecológicas o paisajísticas, que se encuentran dentro del término municipal. Su delimitación se grafía en los Planos de Ordenación del Término Municipal.

En el monte de la Dehesa Carrera Cintruénigo:

Nº 1. Chopo de la Dehesa (*Populus alba*). Se localiza en el Pol. 501 parcela 104 subparcela a. Calificado como árbol catalogado como singular de Aragón.

Nº 2. Bosquetes de encinas y coscojas (*Quercus ilex* y *Quercus coccifera*). Pol. 501 parcela 108 subparcela d, Recinto 13.

Nº 3. Bosquete de chopos (*Choposxcanadiensis*), en el Pol. 501 parcela 102 subparcela i.

En la huerta de Tarazona:

Nº 4. Encina (*Quercus ilex*) en el barranco de la Torre del Baquero Pol. 29 parcela 174.

Nº 5. Bosquete de pinos y cipreses de repoblación (*Pinus halepensis* y *Pinus pinea*, *Cupressus sempervirens*, *Cupressus arizonica*) Po. 28 parcela 385, colindantes a la carretera de Santa Cruz

Nº 6. Bosquete de pinos, encinas, coscojas de repoblación (*Pinus halepensis*, *Quercus ilex*, *Quercus coccifera*) en el cabezo de Cabezolleros Pol. 28 parcela 305.

Nº 7. Bosquete de chopos (*Populusxcanadiensis*) colindantes a la Torre de los Navarros en Pol. 13 parcela 46.

Nº 8. Dos chopos cercanos a la ermita de Samanes, Pol. 13 parcela 163.

Nº 9. Chopo blanco (*populus alba*) en el Pol. 46 parcela 693.

Nº 10. Bosquete de pinos (*Pinus halepensis* y *Pinus pinea*) de repoblación, Pol. 46 parcela 710, colindante al camino de Pradillo denominado Cabezo de San Frutos.

Nº 11. Chopo (*Populus nigra*) cuatro ejemplares en Pol. 46 parcela 188, colindantes al camino de Carrera Cervera.

Nº 18. Bosquete de pinos y encinas (*Pinus halepensis* y *Quercus ilex*) de repoblación Pol. 4 parcela 171.

En Montecierzo:

Nº 12. Chopos (*Populus sp*) chopos híbridos en el paraje de Fuente Peña en Monte Cierzo, Pol. 39 parcela 1008.

Nº 22. Enebro de la Miera (*Juniperus oxycedrus*) Pol. 37 parcela 1012.

En el monte de Valcardera

Nº 13. Chopos (*Populus alba*) 3 ejemplares en el barranco conocido como Sangrero de la Cañada Madre. Entre los límites de las parcelas Pol. 23 parcela 432 y Pol. 23 parcela 744.

Nº 14. Tamarix (*Tamarix gallica*) 4 ejemplares en el barranco conocido como Sangrero de la Cañada Madre Pol. 17 parcela 566, Pol. 20 parcela 305



En el monte de La Luesa

Nº 15. Bosquete de pinos (*Pinus halepensis*) de repoblación artificial Pol. 30 parcela 346 sub-parcela b.

Nº 16. Bosquete de pinos (*Pinus halepensis*) de repoblación artificial Pol. 30 parcela 264 sub-parcela e.

Nº 17. Bosquete de pinos (*Pinus halepensis*) de repoblación artificial Pol. 30 parcela 406.

Nº 23. Bosquete de pinos (*Pinus halepensis*) de repoblación artificial Pol. 30 parcela 240 junto al camino de Santa Ana.

Dehesa del Moncayo

Nº 19. Abedul (*Betula pendula*). Árbol Catalogado como Singular de Aragón. Pol. 34 parcela 50 subparcela a.

Nº 20. Haya (*Fagus sylvatica*). Árbol Catalogado como Singular de Aragón, Pol. 34 parcela 56 subparcela a.

Nº 21. Roble (*quercus petrae*). Árbol Catalogado como singular de Aragón, Pol. 34 parcela 50 subparcela a.

Por otro lado se considera necesario preservar los suelos donde se han llevado a cabo replantaciones forestales, que podrán ser objeto de cortas por aprovechamiento forestal reglados, de acuerdo a la legislación sectorial correspondiente:

- Repoblación Capare.
- Repoblación de El Cerro.
- Repoblación de la Amperosa.
- Repoblación de la Escobilla.
- Repoblación de la Luesa.
- Repoblación de la Paloma.
- Repoblación de Lapacín.
- Repoblación de Manzane.

- Repoblación de Tolla.
- Repoblación de Valfondo.
- Repoblación Dehesa.
- Repoblación del Ayuntamiento de Torrellas.
- Repoblación del Jinete.
- Repoblación en la Valoria.
- Repoblación Fila Campo.
- Repoblación Lanzas Agudas.
- Repoblación Peña Las Cabras.
- Repoblación Plana Rosel.

2. Los Usos del territorio para las Masas Arbóreas son los siguientes:

Usos Compatibles:

1. Usos rústicos:

- e) Uso forestal
- f.a) Usos recreativos sin transformación física del espacio.

2. Actuaciones de interés público general:

- a) Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.

3. Actuaciones de usos que conlleven autorización especial:

- b) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural.

Usos Incompatibles:

1. Usos rústicos:

- a) Uso de cultivo
- b) Uso de explotaciones agrarias
- c) Uso de explotaciones ganaderas
- d) Usos extractivos
- f.b) Usos recreativos con transformación física del espacio.
- g) Usos de núcleo zoológico y explotaciones domésticas

2. Actuaciones de interés público general:

- b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.
- c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

3. Actuaciones de usos que conlleven autorización especial:

- a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social.

4. Uso residencial:

- a) vivienda unifamiliar aislada
- b) vivienda asociada a un uso agrario o ganadero

Artículo 439 Interés por Biodiversidad (IB)

1. Son las zonas donde se localizan los lugares de mayor belleza y fragilidad del municipio. Dentro de esta categoría se distinguen tres zonas diferentes:

- La zona del Moncayo, el pantano del Val y territorios limítrofes: Su límite sería la carretera Nacional N-121 de Soria-Zaragoza, y el propio término municipal de Tarazona, en su limitación con los pueblos de Torrellas, Los Fayos, San Martín, Litago, Lituénigo y Añón. En esta

zona se incluyen los terrenos del término municipal de Tarazona, que tiene alguna figura legal de protección del Gobierno de Aragón: El Parque Natural del Moncayo, el Refugio de Fauna Silvestre de El Val, y la zona de Especial Protección para las Aves ZEPA de Moncayo-Los Fayos-Sierra las Armas y el Lugar de Importancia Comunitaria LIC del Moncayo. También los territorios limítrofes que se encuentran incluidos en los montes de Barranco Luzan. Planolleras, Gallopár y Río Agramante y la Diezma o Ciesma, montes que se sitúan en el término municipal de Tarazona, pero de pertenencia del Ayuntamiento de San Martín, según el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de Zaragoza.

- Zona denominada de Las Carrascas: Es un enclave natural de gran valor ecológico, por la representatividad del ecosistema mediterráneo, único lugar donde queda un bosque de encina arbórea dentro del municipio, además de suponer una vía de acceso desde la vía verde a través de la Diezma o Ciesma. Este bosquecillo supone un nicho ecológico para distintas especies silvestres entre terrenos de cultivo y su importancia radica en proporcionar hábitats de conexión y corredor ecológico entre los montes de Tarazona y el Moncayo.

La zona se encuentra en el monte de libres disposición del Ayuntamiento de La Valoria, único rodal cercano al casco urbano, que existen un bosque relictico de vegetación autóctona arbolada de encinas (*Quercus ilex*). En esta zona se han realizado distintas actuaciones de recuperación de bosque autóctono y de educación ambiental con los colegios de Tarazona y comarca, también existen repoblaciones que se han realizado conforme al programa de reforestación de tierras agrarias en Aragón.

- Zona dentro del monte de Valcardera en los parajes denominados de Muñegre, Follaza, Mochales, Corral de Las Gallinas y Comparada: Es un espacio con un ecosistema estepario con paisajes típicos y con especies de flora y fauna características de ambientes esteparios y una geología donde afloran las zonas salinas y yesosas.

Se delimita por la carretera de Tarazona al Buste, el camino de los Pedernales y el límite del término municipal con Ablitas y el Buste. La zona a proteger constituye una zona esteparia



de continuidad con Navarra, formada principalmente por los municipios de Ablitas y Tarazona.

Su importancia radica en las diferencias que presenta este hábitat respecto de los demás existentes en el municipio y alrededores, ya que es único, también entre las comarcas aragonesas limítrofes. La cercanía del Moncayo, apenas 20 Km. Y que dentro del mismo municipio, existan hábitats tan diferentes es un hecho único, que necesita de la conservación de estos ecosistemas para salvaguardar esta biodiversidad.

2. Los Usos del territorio en suelo no urbanizable protegido por Interés por Biodiversidad son los siguientes:

Usos Compatibles:

1. Usos rústicos:

- a) Uso de cultivo
- b) Uso de explotaciones agrarias. Explotaciones agrarias extensivas
- c) Uso de explotaciones ganaderas. Explotaciones ganaderas extensivas
- e) Uso forestal
- f.a) Usos recreativos sin transformación física del espacio.

2. Actuaciones de interés público general:

- a) Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.

3. Actuaciones de usos que conlleven autorización especial:

- b) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural.

Usos Incompatibles:

1. Usos rústicos:

- b) Uso de explotaciones agrarias. Explotaciones agrarias intensivas o semiindustriales.
- c) Uso de explotaciones ganaderas. Explotaciones ganaderas intensivas o semiindustriales.
- d) Usos extractivos
- f.b) Usos recreativos con transformación física del espacio.
- g) Usos de núcleo zoológico y explotaciones domésticas.

2. Actuaciones de interés público general:

- b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.
- c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

3. Actuaciones de usos que conlleven autorización especial:

- a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social.

4. Uso residencial:

- a) vivienda unifamiliar aislada
- b) vivienda asociada a un uso agrario o ganadero

Artículo 440 Conservación Natural (CN)

1. Estas zonas son lugares que necesitan de una protección especial por razones de conservación de suelos, lucha contra la erosión, razones hidrológicas de protección de los cauces y áreas que han sido repobladas con una finalidad protectora para la conservación de suelos y lucha contra las escorrentías.

En general, son zonas de ladera y pueden existir fuertes pendientes en el terreno, que son susceptibles de repoblación y restauración medioambiental, también se incluyen zonas arboladas procedentes de repoblación en montes consorciados, tanto de Utilidad Pública como patrimoniales, y zonas donde



existen regeneración natural de especies arbóreas, aunque poseen de forma mayoritaria un porte arbustivo.

Comprenden las siguientes zonas:

- Monte de Libre Disposición del Ayuntamiento de la Luesa: Zona de pinar colindante al cementerio municipal y repoblaciones limítrofes.
- Monte de Utilidad Pública Montecierzo: La zona de Valdearcos, La Nava-Cubilé, Lapacín, La Amperosa, Barranco del Torco, y Las Torres.
- Monte de Utilidad Pública de Valcardera: Lanzas Agudas, Cabezo La Arena, Plana Melero y el Boquerón.

2. Los Usos del territorio en suelo no urbanizable protegido por Conservación Natural son los siguientes:

Usos Compatibles:

1. Usos rústicos:

- a) Uso de cultivo
- b) Uso de explotaciones agrarias.
- c) Uso de explotaciones ganaderas.
- e) Uso forestal
- f.a) Usos recreativos sin transformación física del espacio.

2. Actuaciones de interés público general:

- a) Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.
- b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.

3. Actuaciones de usos que conlleven autorización especial:

b) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural.

4. Uso residencial:

b) vivienda asociada a un uso agrario o ganadero.

Usos Incompatibles:

1. Usos rústicos:

- d) Usos extractivos
- f.b) Usos recreativos con transformación física del espacio.
- g) Usos de núcleo zoológico y explotaciones domésticas.

2. Actuaciones de interés público general:

c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

3. Actuaciones de usos que conlleven autorización especial:

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social.

4. Uso residencial:

a) vivienda unifamiliar aislada

Artículo 441 Espacios Protegidos de Interés (EI)

En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

**Parque Natural del Moncayo (EI.1, EI.2 y EI.3)**

El Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural del Moncayo se regula en el Decreto 177/2014 de 4 de noviembre del Gobierno de Aragón.

El PRUG es el instrumento básico de planificación de la gestión del Parque que fija las normas que permiten su correcto uso y gestión, tratando de hacer compatible la conservación y restauración de los sistemas naturales del Parque con el desarrollo socioeconómico de los pueblos de la Comarca. Con esta finalidad se ha establecido una zonificación diferenciando tres niveles de protección:

- Zonas de uso general, de reducida extensión, donde se ubican preferentemente los equipamientos generales, las infraestructuras y las actividades recreativas, turísticas, deportivas, etc. (Zona UG, Agramonte, Santuario y Accesos). (EI.1)
- Zonas de uso limitado, que por sus características naturales exigen restricciones particulares a su uso público. (Zona UL, Cumbres). (EI.2)
- Zonas de uso compatible, donde se puedan desarrollar actividades de ocio, de educación ambiental y de interpretación de la naturaleza, así como un aprovechamiento ordenado de los recursos naturales. (Zona UC, Zona de Uso Compatible). (EI.3).

También se debe considerar el Plan de Uso Público del Parque Natural del Moncayo que recoge una planificación del uso público del Parque partiendo de un diagnóstico inicial de las necesidades y de los recursos actuales.

PORN Comarca del Moncayo (EI.4)

Es de aplicación el Plan de Ordenación de los Recursos naturales (PORN) de la Comarca del Moncayo regulado en el Decreto 265/2007 de 23 de octubre del Gobierno de Aragón.

Ámbito de Aplicación del Plan de Recuperación de Protección del Águila Azor Perdicera (EI.5) y Área Crítica del Águila Azor Perdicera (EI.6)

Es de aplicación el ámbito del plan de recuperación del águila-azor perdicera, *Hieraaetus fasciatus*, aprobado por el Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón.

Punto de Interés Geológico (EI.7)

Será de aplicación el Decreto del Gobierno de Aragón, por el que se crea el inventario de Lugares de Interés Geológico de Aragón y se establece su régimen de protección.

Embalses y Fuentes (EI.8)

1. Las zonas húmedas del municipio son fundamentales para la biodiversidad, ya que mayoritariamente en el término municipal de Tarazona, a excepción de la zona del Moncayo, el territorio presenta un clima mediterráneo con una marcada xericidad, lo que se traduce en periodos de sequía que a veces pueden llegar a ser anuales, por lo que las aguas permanentes existentes en el municipio, tanto si son naturales como artificiales por la intervención del hombre (ejem.: embalses), cobran una importancia vital para la conservación de la flora, fauna, biodiversidad y migraciones de las especies silvestres.

2. Es de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como la legislación sectorial en base a su titularidad.

3. Todas estas zonas se encuentran delimitadas en los planos de Ordenación del Término Municipal del presente PGOU. Se encuentran numerados para su perfecta ubicación y son las siguientes:

Nº 1. Los dos embalses de la Dehesa Carrera Cintruénigo, el nuevo y el denominado embalse viejo de propiedad de la Mancomunidad de aguas del Moncayo. Pol. 501 parcela 9040 y parcela 9041.

Nº 2. Manantial-balseta, colindante al camino de la Dehesa Carrera Cintruénigo Pol. 5 parcela 83.

Nº 3. El embalse de Zuzones. Pol. 29 parcela 186 subparcela a.

Nº 4. Los embalses de Santa Ana. Pol. 38 parcela 83 subparcela c y d.



Nº 5. Balsa de la Mesta, en el Pol. 13 parcela 315, el agua es procedente de la acequia.

Nº 6. El barranco conocido como Sangrero de la Cañada Madre, con aguas permanentes durante todo el año y con tramos subterráneos en el Monte de Valcardera.

Nº 7. Pozo de la Viña (manantial), en el monte de Valcardera, Pol. 24 parcela 298.

Nº 8. Barranco-Sangrero de Fuente Peña, con agua permanente durante todo el año.

Nº 9. Barranco del Vado y barranco de La Paloma, por su interés en las posibles riadas que pudieran afectar a la ciudad de Tarazona, dado su desembocadura en el río Queiles antes de la llegada a la ciudad. Repoblado por la DGA, durante los años 2001-2004, por un interés hidrológico y de protección de suelos.

Nº 10. Fuente del Franchillo (manantial natural), Pol. 38 parcela 837.

Nº 11. Fuente del Sastre y depósito para incendios (manantial natural), Pol. 37 parcela 1207.

Nº 12. Fuente de San Vicente (manantial natural), Pol. 8 parcela 441.

Nº 13. Fuente de la Palomilla (manantial natural), Pol. 37 parcela 9039.

Nº 14. Fuente y abrevadero de la Amperosa (manantial natural), Pol. 42 parcela 966.

Nº 15. Embalse de Orbo (embalse artificial), parcela para el Sindicato de Vierlas. Pol. 48 parcela 161, 162 y 329.

Nº 16. Pozo y abrevadero de la Virgen de Valsantin. Pol. 42 parcela 9049.

Nº 17. Fuente de Agramonte, Pol. 34 parcela 46 subparcela c.

Nº 18. Fuente de la Teja, Pol. 34 parcela 50 subparcela a.

Nº 19. Fuente de los Tres Caños, Pol. 34 parcela 50 subparcela a.

Nº 20. Fuente del Sacristán, Pol. 34 parcela 56 subparcela a.

Nº 21. Fuente de los Frailes, Pol. 34 parcela 50 subparcela q.

Nº 22. Fuente de Macaya, Pol. 34 parcela 50 subparcela m.

Nº 23. Fuente del Santuario, Pol. 34 parcela 50 subparcela m.

Nº 24. Fuente de San Gaudioso, Pol. 34 parcela 50 subparcela p.

Nº 25. Manantial de Fuentes Claras, Pol. 34 parcela 50 subparcela a.

Nº 26. Manantial de Peñarroya, Pol. 34 parcela 119 subparcela a.

Nº 27. Fuente del Afilador, Pol. 34 parcela 50 subparcela p.

Nº 29. Embalse de San Martín, Pol. 33 parcela 9001.

Nº 30. Balsa de San Martín, Pol. 33 parcela 1126 subparcela b.

Nº 31. Manantial del cruce de Vozmediano, Pol. 34 parcela 38 subparcela a.

Nº 33. Fuente de Peñalascalabras, Pol. 36, parcela 661 subparcela a.

Nº 34. Fuente abrevadero de Peña, Pol. 39 parcela 735 subparcela b.

Nº 35. Fuente de la Culebrilla, Pol. 38 parcela 812.

Nº 36. Fuente de Vidorreta, Pol. 37 parcela 1012.

Nº 37. Fuente de la Higuera, Pol. 37 parcela 680.

Nº 38. Manantial de Doña Paz, Pol. 26 parcela 191.

Nº 39. Pozo de Doña Paz, Pol. 26 parcela 191.

Nº 40. Manantial choperera Torre de los Navarros, Pol. 13 parcela 46.

Nº 41. Fuente de la Dehesa, Pol. 501 parcela 102 subparcela i.

Nº 42. Manantial de Caldereros, Pol. 42 parcela 966 subparcela a.

Nº 43. Manantial del Abejar de Pedro Jiménez, Pol. 40 parcela 9022, se encuentra seca.

Nº 44. Manantial de Valdeloscepos, Pol. 40 parcela 366 subparcela s, mana agua.

Nº 45. Fuente del barranco volador, Pol. 38 parcela 9038, se encuentra seca.

Nº 46. Manantial Fuente de la Lechuza, Pol. 38 parcela 9022, mana agua.

Nº 47. Manantial Fuente del Lobo, Pol. 38 parcela 281, se encuentra seca.

Nº 48. Manantial de los Malos, Pol. 38 parcela 819 subparcela m, no mana agua.

Nº 49. Manantial abrevadero de Pedorras, Pol. 23 parcela 1076.

Nº 50. Fuente pozo La Viña, Pol. 24 parcela 75 subparcela d, mana bastante cantidad de agua.

Nº 51. Manantial Fuente del Nieto, Pol. 24 parcela 286 subparcela a, se encuentra seco.



- Nº 52. Manantial balsa de Pedro López, Pol. 23 parcela 1029, mana agua.
Nº 53. Manantial de Carbonera, Pol. 35 parcela 9005.
Nº 54. Manantial de Valfondo, Pol. 38 parcela 819.
Nº 55. Barranco de Valdearcos.
Nº 56. Embalse nuevo del Riego de los Molinos, Pol. 9 parcela 29 y 490.
Nº 57. Río Queiles.

ZEPA “Sierra de Moncayo-Los Fayos-Sierra de Armas ES0000297” (EI.9) y LIC “Moncayo ES2430028” (EI.10)

Ámbitos regulados por la Directiva 94/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres e incluidos en la Red Natura 2000.

En el ámbito de la ZEPA es de aplicación la Directiva 2009/147/CE, así como el Decreto 45/2003, de 25 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba un régimen de protección para el quebrantahuesos y se aprueba el plan de recuperación.

Refugio de Fauna Silvestre de El Val (EI.11)

Es de aplicación el Decreto 265/2002, de 23 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se constituye un refugio de fauna silvestre, con la denominación de "El Val".

Los objetivos de la creación de este Refugio de Fauna Silvestre son la preservación y restauración de las poblaciones de vertebrados silvestres en especial de las incluidas en los Catálogos Nacional y Aragonés de Especies Amenazadas, así como el estudio, conocimiento y disfrute de la fauna silvestre en un espacio de alta calidad ambiental.

Sección 2ª Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Patrimonio Cultural

El suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural comprende las siguientes categorías:

- Yacimientos Arqueológicos (YA). Delimitados e incluidos en la Prospección Arqueológica y Delimitación de Yacimientos del Término Municipal de Tarazona (mayo 2010, empresa Zumain) y recogidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural II de la Revisión del PGOU.
- Yacimientos Paleontológicos (YP). Recogidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural II de la Revisión del PGOU.
- Recorridos de Interés (RI). Son aquellos caminos y sendas del municipio que constituyen los senderos reconocidos de uso público y que se encuentran señalizados como GR (senderos de gran recorrido), PR (senderos de pequeño recorrido), Rutas ornitológicas, Rutas de bicicleta de montaña, Vía verde y Camino Natural del Agua, a fin de su promoción y mantenimiento.

Artículo 442 Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos

1. Las autorizaciones para cualquier tipo de obra, construcción o movimiento de tierra de cualquier tipo en el área correspondiente a los yacimientos arqueológicos es competencia exclusiva del Gobierno de Aragón, en los términos recogidos en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, siendo imprescindible la autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural para la obtención de cualquier licencia municipal en estas áreas.

En los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos y/o paleontológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas dirigidas por personal facultativo y se haya obtenido el permiso y las condiciones por el Departamento competente del Área de Cultura de la Diputación General de Aragón.



Las condiciones de la edificación, una vez que cuenten con la autorización del Departamento competente, serán las de la zona donde se encuentre enclavado el yacimiento.

2. Los Usos del territorio en suelo no urbanizable protegido por Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos son los siguientes:

Usos Compatibles:

2. Actuaciones de interés público general
 - a) Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.

Usos Incompatibles:

1. Usos rústicos:
 - a) Uso de cultivo
 - b) Uso de explotaciones agrarias.
 - c) Uso de explotaciones ganaderas.
 - d) Usos extractivos
 - e) Uso forestal
 - f.a) Usos recreativos sin transformación física del espacio.
 - f.b) Usos recreativos con transformación física del espacio.
 - g) Usos de núcleo zoológico y explotaciones domésticas
2. Actuaciones de interés público general:
 - b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.
 - c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.
3. Actuaciones de usos que conlleven autorización especial:
 - a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social.

- b) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural.

4. Uso residencial:

- a) vivienda unifamiliar aislada
- b) vivienda asociada a un uso agrario o ganadero

Artículo 443 Recorridos de Interés

1. Se señalan en los Planos de Ordenación del Término los recorridos y caminos que discurren por el Término y que poseen valores históricos, culturales y turísticos.

2. Los Usos del territorio en suelo no urbanizable protegido por Recorridos de Interés son los siguientes:

Usos Compatibles:

1. Usos rústicos:
 - f.a) Usos recreativos sin transformación física del espacio.
2. Actuaciones de interés público general:
 - a) Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.

Usos Incompatibles:

1. Usos rústicos:
 - a) Uso de cultivo
 - b) Uso de explotaciones agrarias.
 - c) Uso de explotaciones ganaderas.
 - d) Usos extractivos



- e) Uso forestal
- f.b) Usos recreativos con transformación física del espacio.
- g) Usos de núcleo zoológico y explotaciones domésticas.

2. Actuaciones de interés público general:

- b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.
- c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

3. Actuaciones de usos que conlleven autorización especial:

- a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social.
- b) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural.

4. Uso residencial:

- a) vivienda unifamiliar aislada
- b) vivienda asociada a un uso agrario o ganadero

Artículo 444 Protección del Patrimonio Cultural

1. El presente artículo incluye los edificios dispersos por el término municipal que tienen interés desde el punto de vista del patrimonio cultural.

Además se incluyen en el Catálogo de Protección del PGOU las construcciones de mayor valor cultural.

Quedan señalados en los Planos de Ordenación del Término Municipal con la siguiente numeración:

- Nº 1. Torre del Vaquero. Pol. 29 Par. 174. (Catálogo A11).
- Nº 2. Ermita de Samanes. Pol. 14 Par. 5. (Catálogo I19).

- Nº 3. Ermita de San Vicente. Pol. 8 Par. 230. (Catálogo I24).
- Nº 4. Torre de las Mirandas. Pol. 8 Par. 456.
- Nº 5. Torre Elvira o de los Espinosa. Pol. 8 Par. 87. (Catálogo A12).
- Nº 6. Torre de los Moros o de la Rudiana (Casa Mur). Pol. 8 Par. 180. (Catálogo I43).
- Nº 7. Molino 1865. Pol. 8 Par. 215. (Catálogo A13).
- Nº 8. Molino del Siglo XIX. Pol. 8 Par. 223.
- Nº 9. Torre de los Navarros. Pol. 13. Par. 97. (Catálogo A14).
- Nº 10. Harinera El Batán. Pol. 8 Par. 7. (Catálogo A16).
- Nº 11. Ermita de Santa Rosa o del Rosel. Pol. 10 Par. 159. (Catálogo I23).
- Nº 12. Torre de Leiva. Pol. 10 Par. 161. (Catálogo A17).
- Nº 13. Molino Alto del Siglo XIX. Pol. 28 Par. 434.
- Nº 14. Venta de la Libra. Pol. 6 Par. 310. (Catálogo A4).
- Nº 15. Venta y Molino de Santa Ana. Pol. 30 Par. 732.
- Nº 17. Torre Singular. Pol. 27 Par. 9014. (Catálogo A18).
- Nº 18. Torre de la paridera del Corral de Doña Paz. Pol. 26 Par. 191. (Catálogo A19).
- Nº 19. Estación de la Nava. Pol. 37 Par. 1155. (Catálogo A15).
- Nº 20. La casa del Cura. Pol. 42 Par. 1290.
- Nº 21. Santuario de Moncayo. Pol. 34 Par. 50. (Catálogo I26).
- Nº 22. Ermita de San Gaudioso. Pol. 34 Par. 50. (Catálogo A21).
- Nº 23. Casa Forestal de los Ingenieros y almacén anexo. Pol. 34 Par. 46.
- Nº 24. Centro de Interpretación de Agramonte. Pol. 34 Par. 46.
- Nº 25. Sanatorio de Moncayo. Pol. 34 Par. 74. (Catálogo A20).
- Nº 26. Refugio de la Paridera. Pol. 34 Par. 51.
- Nº 27. Pilar de la Rogativa. Pol. 21 Par. 291.
- Nº 28. Pilar de Ablitas. Pol. 19 Par. 9012.
- Nº 29. Villapulga. Pol. 34 Par. 41.



Nº 30. Corral de la Coja. Pol. 23. Par. 622.

Nº 31. Apeadero de la Nava. Pol. 39. Par. 735.

2. Las obras permitidas y no permitidas en las construcciones catalogadas se encuentran recogidas en la ficha individual de cada uno de los edificios contenida en el Catálogo de Protección del PGOU.

3. Para el resto de construcciones no incluidas en el Catálogo de Protección únicamente se permitirán las actuaciones de usos que conlleven autorización especial: b) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural.

Sección 3º Suelo No Urbanizable de Protecciones Sectoriales

El suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales, comprende las siguientes categorías:

- Autovía y Carreteras (SC)
- Vías Pecuarias (VP)
- Línea Eléctrica (IF)
- Cauces Públicos (CP)

Artículo 445 Protección del sistema de comunicación por carreteras

Las carreteras existentes que discurren por el término municipal son las siguientes.

Carreteras nacionales:

- N-121 Tarazona-Tudela.
- N-122 Soria-Zaragoza
- N-113 a Valverde de Cervera

Carreteras autonómicas:

- Z-680 conocida en Tarazona como carretera de la Nava.

Carreteras provinciales:

- CV-679 Tarazona-Cunchillos-Malón
- CV-678 carretera de Grisel
- CV-610 Tarazona-Santa Cruz-Vera de Moncayo
- CV-608 desde el cruce de la carretera de Vera a San Martín
- CP-10 desde el cruce de la carretera de Vera al Parque Natural del Moncayo

Además se graña el futuro desdoblamiento de la N-122 y la futura A-15.

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (Ley Estatal 25/1988, de 29 de julio, de carreteras; reglamento general de carreteras, aprobado por real decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón y el Decreto 206/2003, de 22 de julio, Reglamento de Carreteras de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

a) Zonas de dominio público:

Está constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales. Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la presentación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.



En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de las franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

Bajo la zona de dominio público no se autoriza ningún tipo de conducción subterránea, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos y travesías de las poblaciones y, excepcionalmente, aquellas vinculadas a la prestación de servicios públicos que no puedan desviarse por trazados alternativos.

b) Zona de servidumbre:

Se encuentra constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en las demás carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

La plantación de arbolado sólo es autorizable cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

Solamente se autorizan construcciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado sólo se autorizan excepcionalmente, cuando no exista la posibilidad de otra solución.

c) Zona de afección:

Está constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 50 metros en el resto de las carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección, podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aun de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.

d) Líneas de edificación.

En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se



sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

- A 100 metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en las carreteras de titularidad estatal.
- A 50 metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.
- A 50 metros de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.
- A 25 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales.
- A 18 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica básica.
- A 15 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de las redes autonómicas comarcal y local, de la red provincial y de la red municipal.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque sí se admiten en éstas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

En la zona interior a la línea límite de edificación, el titular de la carretera puede proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que exista antes un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo haga necesaria.

Artículo 446 Protección de las Vías Pecuarias

1. Es de aplicación la Ley 10/2005, de Vías Pecuarias de Aragón. Se entiende por vías pecuarias o cabañeras las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero y la Ley 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, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

Entre tanto dicha competencia no se desarrolle en todos sus términos, se considera válida a efectos urbanísticos la clasificación de las vías pecuarias necesarias existentes en el término municipal de Tarazona contenida en la orden del Ministerio de Agricultura de 16 de mayo de 1966, modificada por orden de 4 de mayo de 1972, y entendida en la medida en que mantenga su vigencia después de las afecciones implicadas por procesos consumados de construcción de infraestructuras o de urbanización.

Las vías pecuarias de acuerdo a los deslindes efectuados son las siguientes:



- Cordel de la Senda de Cascante, aprobado por Orden de 29 julio de 2013, del Consejero de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, por la que se aprueba el deslinde total administrativo del tramo de la vía pecuaria, "Cordel de la Senda de Cascante", que discurre desde el límite con la provincia de Soria hasta el camino de Valdearcos y desde el camino de Valdearcos hasta el cruce con el camino de la Estanca, en el término municipal de Tarazona (Zaragoza) y por Orden de 13 de noviembre de 2012, del Consejero de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, por el que se aprueba el deslinde total administrativo en el tramo que discurre desde el camino de la Estanca hasta su unión con el Cordel de Ágreda a Cascante, ambas sitas en el término municipal de Tarazona (Zaragoza).
 - Cordel de Ágreda a Cascante, aprobado por la Orden de 27 de agosto de 2012, del Consejero de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, por el que se aprueba la modificación de la clasificación y deslinde administrativo del tramo de la vía pecuaria "Cordel de Ágreda a Cascante", comprendido entre el paraje de Puente Fiel y el Norte del embalse de Santa Ana en el término municipal de Tarazona (Zaragoza) y Orden de 13 de noviembre de 2012, del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, por la que se aprueba el deslinde total administrativo de las vías pecuarias "Cordel de Ágreda a Cascante" en el tramo que discurre desde el Norte del embalse de Santa Ana hasta su salida al término municipal de Tarazona (Zaragoza).
3. Son compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola, ganadero o forestal y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero, y siempre sin deterioro de la vía pecuaria.
- Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la marcha a caballo, el cicloturismo y otras formas de utilización o desplazamiento deportivo, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero y no se realicen sobre vehículos motorizados.
4. Se consideran usos prohibidos en las vías pecuarias las siguientes actividades:
- Las roturaciones para la puesta en cultivo.
 - La publicidad, con la única excepción de los paneles de información, orientación y señalización que establezca la Administración.
 - El desplazamiento deportivo o competitivo en vehículo todoterreno, motocicletas y cualesquiera otros vehículos motorizados, fuera de los casos previstos en los artículos 35 y 38 de la Ley 10/2005, de Vías Pecuarias de Aragón.
 - Las que, excluidos el tránsito ganadero y el uso agrícola o forestal, supongan incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, de masas forestales y de especies de flora y fauna protegidas.
 - Cualquier otra constitutiva de infracción penal, civil o administrativa.
 - Cualquier otro tipo de actividad no autorizada.
5. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.
- Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determine su normativa específica.
6. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, por medio del Departamento competente en materia de vías pecuarias, de oficio o a petición razonada y justificada de la comarca por cuyo territorio discorra la vía pecuaria, podrá desafectar los terrenos de vías pecuarias que no sean adecuados para el tránsito del ganado ni sean susceptibles de los usos compatibles y complementarios que la ley establece, siempre que no hayan sido declarados de Especial Interés.

Artículo 447 Protección respecto a líneas de alta tensión (A.T.)

1. Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado...etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en el Real Decreto 1432/2008 de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de fauna contra la colisión y electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas



de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y Decreto de 20 de octubre del mismo año, así como al Decreto de 20 de septiembre de 1973 y cuantas normas los complementen, modifiquen o sustituyan.

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

- a. Sobre puntos accesibles a personas: $3,3 + V/100$ m. (mínimo 5 m.)
- b. Sobre puntos no accesibles a personas: $3,3 + V/150$ m. (mínimo 4 m.)

V = Tensión en Kw.

2. En las condiciones más desfavorables, se mantendrán las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

Artículo 448 Protección de cauces públicos

1. En esta categoría se encuentran cartografiados el río Queiles y los barrancos más importantes existentes en el municipio.
2. las márgenes de los terrenos que lindan con los cauces públicos están sujetas en toda su extensión longitudinal:
3. a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.
4. b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.
5. La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

6. La zona de servidumbre debe quedar, con carácter general y salvo causa justificada, expedita de cualquier construcción que impida los usos definidos para la misma, entre los que se encuentran el paso público peatonal o para el desarrollo de determinados servicios.

7. En la zona de policía de cauces corresponde al Organismo de Cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier tipo de construcción, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

8. Cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, necesitará previa autorización del Organismo de Cuenca, sin perjuicio de la necesidad ulterior de licencia municipal.

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

10. 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.

11. El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.



CAPÍTULO V. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

1. En los planos de Clasificación del término municipal se representan las zonas de suelo no urbanizable genérico, son los terrenos que sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio.
2. Se consideran dos tipos de suelo:
 - SNU-G/AG- Suelo No Urbanizable Genérico. Suelo Agrícola
 - SNU-G/RS- Suelo No Urbanizable Genérico. Resto
3. Los Usos del territorio para el suelo no urbanizable genérico son los siguientes:

Sección 1º Suelo No Urbanizable Genérico. Suelo Agrícola

1. El ámbito de aplicación, queda señalado en los Planos de Ordenación del Término Municipal.
2. Los Usos del territorio en suelo no urbanizable Genérico, suelo agrícola son los siguientes:

Usos Compatibles:

1. Usos rústicos:
 - a) Uso de cultivo
 - b) Uso de explotaciones agrarias.
 - c) Uso de explotaciones ganaderas. Explotaciones ganaderas extensivas
 - e) Uso forestal
 - f.a) Usos recreativos sin transformación física del espacio.
 - f.b) Usos recreativos con transformación física del espacio.
 - g) Uso de explotaciones domésticas.
2. Actuaciones de interés público general:
 - a) Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.
 - b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.
 - c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.
3. Actuaciones de usos que conlleven autorización especial:
 - a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social.
 - b) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural.



4. Uso residencial:

- b) vivienda asociada a un uso agrario o ganadero

Usos Incompatibles:

1. Usos rústicos:

- c) Uso de explotaciones ganaderas. Explotaciones ganaderas intensivas o semiindustriales.
- d) Usos extractivos
- g) Uso de núcleo zoológico

4. Uso residencial:

- a) vivienda unifamiliar aislada

Sección 2º Suelo No Urbanizable Genérico. Resto

Usos Compatibles:

1. Usos rústicos:

- a) Uso de cultivo
- b) Uso de explotaciones agrarias
- c) Uso de explotaciones ganaderas
- d) Usos extractivos
- e) Uso forestal
- f.a) Usos recreativos sin transformación física del espacio.
- g) Usos de núcleo zoológico y explotaciones domésticas.

2. Actuaciones de interés público general:

- a) Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.
- b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.
- c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

3. Actuaciones de usos que conlleven autorización especial:

- a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social.
- b) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural.

4. Uso residencial:

- a) vivienda unifamiliar aislada
- b) vivienda asociada a un uso agrario o ganadero



Usos Incompatibles:

1. Usos rústicos:

f.b) Usos recreativos con transformación física del espacio.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1º **Condiciones generales de la edificación**

Artículo 449 Características tipológicas y compositivas

Las edificaciones que se instalen en cualquier tipo de suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes características:

- Deberá proyectarse un diseño integrado con el entorno: colores ocre o térreos para fachadas, tejados de teja cerámica o chapa lacada en colores de tejas, arenas y arcillas, etc...).
- Queda prohibido el aparcamiento fuera de la parcela, siendo obligatorio la plantación de arbolado en al menos, algunos de los lados más visibles de las edificaciones con empleo de especies arbóreas propias de la zona.
- Se prohíbe la construcción de sótano y semisótano.
- El suministro de energía será preferentemente por medios propios utilizando energías renovables de autoconsumo.
- Se recomienda que los edificios incorporen diseños de eficiencia energética y medidas bioclimáticas, que concreten el ahorro de energía.
- Podrán implantarse construcciones con baño seco ecológico y/o otros sistemas ambientales sostenibles que supongan ahorro de agua y energía.
- En caso de contar con abastecimiento de agua se deberá disponer de fosa séptica estanca y acreditar en la solicitud de la autorización el compromiso de limpieza periódica por empresa especializada para su entrega a una EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales).
- Queda prohibido verte cualquier tipo de residuos, productos y aguas residuales sin depurar sobre el suelo, subsuelos, cauces, barrancos, acequias, brazales, y/o desagües de riego.



Sección 2ª **Condiciones particulares de la edificación**

1. Se admite en una misma parcela edificaciones para distintos usos, siempre que dichos usos sean compatibles con el tipo de suelo y que la superficie de la misma sea al menos la suma de las superficies mínimas reguladas para cada caso.

2. Con carácter general, en caso de exigirse un tamaño de parcela mínima diferente para un uso en el caso de encontrarse en regadío o seco, será la información contenida en catastro la que determinará la naturaleza de la parcela.

Artículo 450 Edificaciones vinculadas a usos rústicos

Siempre que sea compatible con la legislación sectorial correspondiente y previa tramitación del expediente que fuera necesario, se admitirá la venta de los productos agropecuarios en la misma explotación. (Ej. Viveros, agricultura ecológica).

Edificaciones vinculadas a uso de cultivo (1.a):

1. *Caseta de aperos*: Son recintos cubiertos que sirven para almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria. Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima para los almacenes agrícolas que se localicen en parcelas ya existentes con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU se establece en mil (1.000) metros cuadrados en regadío y en quince mil (15.000) metros cuadrados en seco.
- b) Para nuevas parcelaciones serán las reguladas en el punto 1 del Artículo 427 de estas Normas.
- c) Se separarán un mínimo de nueve (9) metros al eje de los caminos y seis (6) metros a cualquier otro lindero.
- d) La ocupación de parcela podrá llegar al 2% con un límite de veinte (20) metros cuadrados de superficie construida.

- e) La altura máxima de fachada no será superior a tres (3) metros, ni la altura máxima visible a cuatro con cincuenta (4,50) metros.
- f) La construcción se hará con muros de fábrica revocada y pintada, y cubierta con teja, no dispondrá de tabiquería interior y únicamente se podrá abrir en ella un hueco con una superficie no superior a un (1) metro cuadrado, además del correspondiente a la puerta de acceso.
- g) Las fachadas deberán pintarse en colores ocres o térreos que se integren en el entorno.
- h) El suministro eléctrico deberá ser resuelto preferentemente desde la propia finca bien con generadores eléctricos o paneles solares fotovoltaicos. En caso de ser suministrado por una empresa distribuidora la línea eléctrica deberá ser soterrada.
- i) En caso de contar con abastecimiento de agua se deberá disponer de fosa séptica estanca y acreditar en la solicitud de la autorización el compromiso de limpieza periódica por empresa especializada para su entrega a una EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales).
- j) Todas las instalaciones y servicios con que se doten las construcciones serán por cuenta del propietario de la finca, no teniendo la administración actuante ninguna obligación, de dotar o mantener las referidas instalaciones o servicios.

Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones agrarias (1.b):

1. *Almacén agrícola*: Son edificios destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:

- a) La parcela mínima se establece en dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en regadío y seco.
- b) La ocupación de la parcela no será superior al diez (10) por ciento de su superficie y la edificabilidad no superará 0,20 m² / m².



- c) La altura máxima de fachada no será superior a siete (7) metros, ni la altura máxima visible a nueve (9) metros.
- d) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a nueve (9) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de seis (6) metros.
- e) Incluirá la plantación de un filtro visual y vegetal (arbustivo o de arbolado) en el perímetro de la construcción, que facilite su integración en el paisaje.
- f) Las fachadas deberán pintarse en colores ocres o térreos que se integren en el entorno y no se admitirán muros de bloque o ladrillo sin revestir.

2. *Invernaderos y viveros*: son recintos cubiertos, de cerramiento transparente o traslucido para el cultivo de productos agrícolas. Cumplirán las condiciones:

- a) La parcela mínima se establece en dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en regadío y seco.
- b) No se permite actividad ajena al cultivo salvo la comercialización de los productos que allí se produzcan. En este caso la superficie de venta no excederá del 10% de la superficie construida.
- c) Se separarán un mínimo de nueve (9) metros al eje de los caminos y seis (6) metros a cualquier otro lindero.
- d) Los materiales de cerramiento, tanto paramentos verticales como la cubierta, deberán de ser: transparentes, traslucidos, malla de sombreado o aquel que justificadamente más se adapte a las necesidades de la actividad que se vaya a desarrollar. Los colores deberán ser ocres o térreos que se integren en el entorno.
- e) La ocupación de la parcela podrá alcanzar el 70% y una altura máxima de una planta y cinco (5) metros.

- f) Incluirá la plantación de un filtro visual y vegetal (arbustivo o de arbolado) en el perímetro de la construcción, que facilite su integración en el paisaje.
- g) Cuando concurren circunstancias especiales el Ayuntamiento podrá exigir un análisis del impacto visual o de otro tipo al que quedará supeditada la autorización de la instalación.

Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones ganaderas (1.c):

Las construcciones destinadas a establos, residencia o criaderos de animales, cumplirán las condiciones establecidas en la legislación correspondiente, entre otras:

- Orden de 8 Abril de 1.987 de los Departamentos de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; Agricultura, Ganadería y Montes, y Sanidad y Bienestar Social y Trabajo, de la D.G.A.
- Real Decreto 348/2000, de 10 de marzo, por el que se incorpora al ordenamiento jurídico la Directiva 98/58/CE, relativa a la protección de los animales en las explotaciones ganaderas.
- Real Decreto 1135/2002, de 31 de octubre, relativo a las normas mínimas para la protección de cerdos.
- Decreto 94/2009, de 26 de mayo del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e Instalaciones Ganaderas.
- Orden de 28 de febrero de 2011, del Consejero de Agricultura y Alimentación, por la que se dispone la publicación de la Circular de las Direcciones Generales de Urbanismo del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de Alimentación del Departamento de Agricultura y Alimentación, sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas establecidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas



- Decreto-Ley 2/2012, de 31 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se adoptan medidas urgentes para adaptar las explotaciones ganaderas de la Comunidad Autónoma de Aragón a la normativa europea sobre bienestar animal.
- Decreto 27/2013, de 6 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el Decreto 158/1998, de 1 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la capacidad de las explotaciones porcinas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Además adoptarán las siguientes medidas, sin menoscabo de la legislación sectorial correspondiente que se aplicará en el caso de que sea más restrictiva.

- a) Las explotaciones ganaderas intensivas o semiintensivas, se localizarán a una distancia mínima de separación del casco urbano de 1 Km., esta distancia mínima también será de aplicación para los barrios de Torres de Montecierzo, Cunchillos y Tórtoles.
- b) La distancia mínima que deberá existir entre granjas en el caso de que una de ellas sea de porcino o aves será de 1 Km. En caso de tratarse de diferentes especies la distancia será de 500 m. Todo ello sin perjuicio de ser necesaria distancias superiores en el caso concreto que la legislación sectorial así lo prescriba.
- c) La parcela mínima se establece en diez mil (10.000) metros cuadrados en regadío y secano. a excepción del caso de explotaciones especiales de bajo requerimientos de construcción como la helicultura, la trashumancia o la ganadería extensiva u otras que no requieran de licencia de actividad clasificada, en el que puedan ser necesarias determinadas instalaciones y/o edificaciones y siempre que quede justificado no se establece parcela mínima, sin menoscabo del cumplimiento de los parámetros que a continuación se establecen.
- d) Las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas podrán ocupar hasta un 20% de la superficie de la parcela, con una altura máxima para naves, criaderos e instalaciones agrícolas de siete metros en el punto más alto.
- e) Incluirá la plantación de un filtro visual y vegetal (arbustivo o de arbolado) en el perímetro de la construcción, que facilite su integración en el paisaje.

- f) La edificabilidad máxima será de 0,20 m²/m².
- g) La altura de cornisa no será superior a siete (7) metros, ni la altura de coronación a nueve (9) metros.
- h) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a veinte (20) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de quince (15) metros.
- i) Las fachadas deberán pintarse en colores ocres o térreos que se integren en el entorno y no se admitirán muros de bloque o ladrillo sin revestir.

Edificaciones vinculadas a usos extractivos (1.d):

La superficie de la edificación destinada a las actividades extractivas será la funcionalmente indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias primas extraídas.

La finca así considerada deberá quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, vinculación que deberá quedar registrada, para poder acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para la obtención de la licencia.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando la las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

En todo caso, deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de las medidas oportunas a efectos de atenuar al máximo la incidencia de la implantación en el paisaje, que podrán incluir la exigencia de arbolado de todo el perímetro, incluso con disposiciones de doble hilera.

Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a veinte (20) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de quince (15) metros, sin menoscabo de que en la propia licencia se puedan establecer otras condiciones más restrictivas, derivadas y justificadas del tipo de uso.



Los colores deberán ser ocres o térreos que se integren en el entorno.

Edificaciones vinculadas a usos recreativos (1.f):

1. Casetas de ocio y combinación de casetas ocio y casetas de aperos.

Las casetas de ocio son las construcciones destinadas a guarecer y dar servicio a los usuarios de parcelas destinadas a huerto familiar o explotaciones hortofrutícolas de autoconsumo. El uso de ocio está asociado al agrícola. No está permitido, en ningún caso, el uso residencial, ni temporal ni permanente, por lo que en ningún caso se podrá otorgar la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, ni podrá adquirir derecho alguno como vivienda. Estas casetas de ocio estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) Las casetas de ocio y combinación de casetas ocio y casetas de apero únicamente podrán instalarse en el perímetro señalado en los planos de ordenación correspondiente a Suelo No Urbanizable Genérico, Suelo Agrícola (SNU-G/AG).
- b) La parcela mínima para las casetas de ocio y combinación de casetas ocio y casetas de apero que se localicen en parcelas ya existentes con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU se establece en mil (1.000) metros cuadrados en regadío y seco.
- c) Para nuevas parcelaciones serán las reguladas en el punto 1 del Artículo 427 de estas Normas.
- d) La superficie edificable máxima se establece en 40 m² construidos, sin que en ningún caso pueda superarse una ocupación del 4% de la superficie catastral. Estas construcciones no pueden tener carácter residencial, por lo que no pueden contar con compartimentaciones propias de las viviendas. Se permite exclusivamente, la disposición de una pila fregadero, bancada de cocina, chimenea y un aseo, dotado, como máximo, de inodoro, lavabo y ducha, en cuyo caso se deberá justificar la solución adoptada tanto para el abastecimiento de agua como para la evacuación de aguas residuales.
- e) La altura máxima será de una planta con una altura de fachada no será superior a tres (3) metros, ni la altura máxima visible a cuatro con cincuenta (4,50) metros.
- f) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a nueve (9) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de seis (6) metros.
- g) La edificación deberá tener cubierta inclinada de teja cerámica árabe o similar.
- h) Los paramentos o fachadas exteriores de la edificación deberán presentar un tratamiento de fachada terminada, no admitiéndose los paramentos de bloque de hormigón o de ladrillo cerámico sin revestir. Se admiten los paramentos de ladrillo caravista y piedra. Los colores deberán ser ocres o térreos que se integren en el entorno.
- i) Se evitarán los emplazamientos en crestas, cimas, miradores naturales, bordes de terrazas u otros lugares prominentes o singulares.
- j) Se permitirá, anexa a las casetas de ocio, un recinto construido, con acceso desde el exterior, destinada a la guarda de aperos y productos del campo. Dicho recinto no dispondrá de tabiquería interior y únicamente se podrá abrir en ella un hueco con una superficie no superior a un (1) metro cuadrado, además del correspondiente a la puerta de acceso. No podrá estar comunicado con la sala de ocio y recreo. Dicho recinto podrá tener una superficie máxima construida de 20 m². En cualquier caso, de plantearse una solución de este tipo, la superficie máxima total construida entre ambas edificaciones (casetas de ocio y casetas de aperos) será de 50 m², sin que, a su vez, en ningún caso, la ocupación total pueda superar el 5% de la superficie de la finca. Igualmente, en las parcelas que existe una caseta de aperos con las características indicadas en las presentes normas y que se encuentren debidamente legalizada, se podrá construir, además, una caseta de ocio de superficie no superior a 40 m². En estos casos, la caseta de ocio podrá estar separada de la de aperos, ajustándose, por lo demás, a las características indicadas en los párrafos anteriores.



- k) Se permitirá la realización de un porche abierto por tres caras, con una superficie máxima de 20 m². Se permiten, además, otras construcciones auxiliares que sirvan al cumplimiento de los fines de horticultura de ocio, tales como andadores pavimentados, asadores, albercas o depósito de agua para riego, piscinas y otros similares. El cómputo total de la ocupación, junto con la caseta de ocio y en su caso, la de aperos no superará, en ningún caso, al 8% de la superficie.
- l) Se deberá tramitar Licencia de Obras y solicitud de comprobación de la realización de las obras ajustadas a licencia.
- m) Una vez obtenida la licencia de obras y finalizadas éstas, el propietario de la finca deberá comunicar al Ayuntamiento la finalización de la obra, aportando para ello una memoria descriptiva y detallada, firmada por técnico competente, por la que se acredite la construcción de la edificación de acuerdo con los condicionantes de la licencia, así como un certificado estructural.
- n) En el caso de la existencia de vallado autorizado existente en la finca anteriormente a la solicitud de caseta de ocio, deberá adaptarse a las condiciones de las presentes normas debiéndose presentar una solicitud de adecuación de dicho vallado a la legalidad vigente junto con la solicitud de licencia de obras de dicha caseta.
- o) La solicitud de autorización para construir una caseta de ocio deberá justificar que las fincas tendrán una cobertura vegetal mínima igual al 25% de su superficie. Deberá realizarse una plantación arbórea no inferior a 1 árbol cada 200 m² de parcela. Las especies de arbolado utilizadas serán preferentemente de especies autóctonas de la zona. Los accesos interiores serán no pavimentados y con materiales permeables.
- p) Para la autorización de una caseta de ocio, deberá acreditarse mediante declaración responsable, no poseer en el suelo no urbanizable del término municipal ninguna otra edificación destinada al mismo uso. Los propietarios que tengan más de una finca susceptible de construirse casetas de ocio en el término municipal sólo podrán obtener autorización para una caseta de ocio en el conjunto de sus fincas. No estará permitida la explotación comercial, es decir, el uso lucrativo de este tipo de edificaciones, dado que se considera que se trata de un uso racional del medio natural asociado a una explotación agrícola o hortofrutícola de autoconsumo.
- q) Cuando sea objeto de segregación una finca en la que ya existe una caseta de ocio consolidada o autorizada, la parte segregada que carezca de caseta de ocio no podrá ser objeto de autorización para construir otra durante el plazo de diez años, salvo que la titularidad de la finca segregada haya sido adquirida por título hereditario.
- r) En ningún caso las autorizaciones y licencias urbanísticas municipales que se requieran para la construcción de edificaciones de caseta de ocio, conferirán al propietario y solicitante de las mismas derecho alguno a la prestación de servicios propios del suelo urbano o urbanizable.
- s) Todas las instalaciones y servicios con que se doten las construcciones serán por cuenta del propietario de la finca, no teniendo la administración actuante ninguna obligación, de dotar o mantener las referidas instalaciones o servicios.
- t) Con el fin de evitar la formación de núcleos de población, las casetas de ocio no podrán contar servicios urbanísticos ni dotaciones comunes.
- u) Las entidades públicas y compañías suministradoras que presente los servicios no podrán en ningún caso actuar contra lo previsto en las presentes normas, y por tanto, proveer a las fincas de servicios superiores o contra lo previsto en el mismo.
- v) El suministro eléctrico deberá ser resuelto preferentemente desde la propia finca bien con generadores eléctricos o paneles solares fotovoltaicos. En caso de ser suministrado por una empresa distribuidora la línea eléctrica deberá ser soterrada. La potencia eléctrica máxima será de 1,1 Kw.



- w) Será obligatorio disponer de fosa séptica estanca y acreditar en la solicitud de la autorización el compromiso de limpieza periódica por empresa especializada para su entrega a una EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales).
- x) Los desechos procedentes de las actividades y usos relacionados en el interior de las parcelas que no sean susceptibles de ser reutilizados por parte de los propietarios de las fincas o por los productores de los mismos deberán ser depositados en alguno de los contenedores de recogida selectiva instalados en el municipio. Queda, por tanto, terminantemente prohibido verter cualquier desecho fuera de los puntos acondicionados para ello. El municipio no tiene ninguna obligación de dotar de puntos de recogida de residuos.
- y) Dada la singularidad de estas construcciones y casuística existente en el municipio se establecen las siguientes disposiciones:

- Regularización de construcciones e instalaciones ya existentes:

Se entiende por regularización de construcciones ya existentes la adecuación de las mismas a las previsiones de este PGOU.

Los propietarios de construcciones, existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente PGOU, que sean asimilables a las casetas de ocio, de aperos o elementos auxiliares de éstas, podrán proceder a regularizarlas mediante la presentación de la oportuna solicitud de licencia, que incluirá la documentación justificativa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente artículo.

A este respecto, una vez acreditada fehacientemente por su titular la preexistencia de dichas construcciones en el momento de la entrada en vigor del presente PGOU, les será de aplicación lo dispuesto con carácter general en el mismo, con la salvedad de que, en estos casos, se permitirán superficies ya construidas de casetas, porches y otras construcciones auxiliares, que pudieran superar hasta un 20% las máximas permitidas en este PGOU para las construcciones de nueva planta; aun cuando ello suponga un mayor porcentaje de ocupación total

que la fijada con carácter general. En ningún caso el cómputo total de la ocupación podrá superar el 10% de la superficie de la finca.

Tanto para las casetas de ocio y aperos como para las construcciones auxiliares de las mismas ya ejecutadas, será de obligado cumplimiento lo establecido en el Artículo 428 en estas Normas en relación a los caminos rurales y cierre de fincas en suelo no urbanizable.

A estos efectos, podrá admitirse la existencia de varios volúmenes en la parcela, siempre que, tanto individualmente como en su conjunto, cumplan los límites máximos de superficie construida y de ocupación aquí fijados.

En estos casos de regularización se admitirán segregaciones que cumplan con la superficie mínima de cultivo. La correspondiente solicitud, tanto se trate de concesión de licencia de parcelación como de declaración de su innecesaridad, se tramitará simultáneamente con la regularización de las construcciones existentes.

- Regularización de construcciones e instalaciones ya existentes, ajustadas los límites generales establecidos en este PGOU para las de nueva planta:

Una vez regularizadas las situaciones existentes en una parcela, por adecuación a las normas de este PGOU, no se admitirán nuevas construcciones ni ampliaciones por encima de los límites generales establecidos para las construcciones e instalaciones de nueva planta.

- Regularización de construcciones e instalaciones ya existentes que superen los límites generales establecidos en este PGOU para las de nueva planta:

Una vez regularizadas las situaciones existentes en una parcela y se superen los límites generales establecidos en estas normas para las construcciones e instalaciones de nueva planta, no se admitirán nuevas construcciones ni ampliaciones.

- El Plazo para presentar la solicitud de regularización será de un año, contado a partir del día siguiente a la fecha de la entrada en vigor del presente PGOU.

Edificaciones vinculadas a usos de núcleo zoológico y explotaciones domésticas (1.g):

1. Núcleo zoológico:



Las construcciones destinadas a núcleos zoológicos cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 181/2009, de 20 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón., la Ley 11/2003, de 19 de marzo, de protección animal en la Comunidad Autónoma de Aragón y resto de normativa que sea de aplicación.

Además se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima se establece en dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en regadío y quince mil (15.000) metros en seco.
- b) Las construcciones vinculadas a núcleos zoológicos podrán ocupar hasta un 20% de la superficie de la parcela.
- c) Incluirá la plantación de un filtro visual y vegetal (arbustivo o de arbolado) en el perímetro de la construcción, que facilite su integración en el paisaje.
- d) La edificabilidad máxima será de 0,20 m²/m².
- e) La altura de cornisa no será superior a siete (7) metros, ni la altura de coronación a nueve (9) metros.
- f) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a veinte (20) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de quince (15) metros.
- g) Las fachadas deberán pintarse en colores ocres o térreos que se integren en el entorno y no se admitirán muros de bloque o ladrillo sin revestir.
- h) Las distancias mínimas de núcleos zoológicos son las contenidas, reproduciéndose a continuación, en el Anexo 2 del Decreto 181/2009, de 20 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón, para las poblaciones de más de 5.000 habitantes, incluidos Tórtoles, Cunchillos y Torres de Montecierzo.

1. A núcleos de población. (1)

Tipo núcleo zoológico	Nº Animales	Tamaño núcleo población (habitantes)			
		Menos de 500	De 500 a 5.000	Más de 5.000	Viviendas diseminadas (3)
Distancias mínimas (en metros)					
Agrupación zoológica de fauna silvestre en cautividad y centros de recuperación de fauna silvestre		1.000	1.500	2.000	1.000
Establecimientos dedicados al mantenimiento temporal de animales (2) o que alberguen animales con fines recreativos, lúdicos o deportivos, excepto establecimientos ecuestres	Hasta 12	200	400	750	200
	Más de 12	400	750	1.000	400
Establecimientos ecuestres	De 4 a 20	300	500	750	300
	Más de 20	500	1.000	1.500	500

(1) Estas distancias podrán reducirse hasta la mitad, por acuerdo del Pleno municipal, en los municipios enclavados en zonas desfavorecidas de montaña de acuerdo con la Directiva del Consejo 86/466/CEE, de 14 de julio de 1986, relativa a la lista comunitaria de zonas agrícolas desfavorecidas con arreglo a la Directiva 75/268/CEE del Consejo y con la Decisión 89/566/CEE, de la Comisión de 16 de octubre de 1989, por la que se modifican los límites de las zonas desfavorecidas en España tal como se definen en la Directiva 75/268/CEE del Consejo.

(2) Excepto establecimientos de venta de animales de compañía.

(3) Excepto si se trata de una vivienda del titular del núcleo zoológico.



2. A explotaciones ganaderas.

Tipo núcleo zoológico	Distancias mínimas (en metros)
Agrupaciones zoológicas de fauna silvestre en cautividad y centros de recuperación de fauna silvestre.	1.000

Resto núcleos zoológicos	Hasta 20 animales.	Más de 20 animales.
a) Con especies animales distintas a las de la explotación ganadera (4)	100	200
b) Con especies animales coincidentes con especies de la explotación ganadera	200	300

(4) Si el núcleo zoológico alberga jabalíes, se considerará como si se tratase de una explotación porcina y se aplicarán las distancias establecidas en las Directrices Sectoriales Ganaderas.

3. A elementos relevantes del territorio.

Elementos relevantes del territorio	Distancias mínimas
1. De los cerramientos de parcelas (o vallados), respecto al eje de caminos, y de los edificios respecto a linderos.	Ver planeamiento urbanístico municipal o, en su defecto, provincial.
2. A vías de comunicación.	50 metros a autopistas, autovías y ferrocarril y 25 metros a carreteras.
3. A cauces de agua, lechos de lagos y embalses.	35 metros. Sin perjuicio de las competencias de las confederaciones hidrográficas sobre la zona de policía de cauces (100 metros).
4. A acequias y desagües de riego. Se excluyen acequias de obras elevadas sobre el nivel de suelo.	15 metros. Esta distancia mínima podrá reducirse a 5 metros respecto a acequias cuya impermeabilidad esté técnicamente garantizada.
5. A captaciones de agua para abastecimiento público de poblaciones.	250 metros, salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados, aconsejen otra distancia superior.
6. A tuberías de conducción de agua para abastecimiento de poblaciones.	15 metros, salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados aconsejen otra distancia superior.
7. A pozos, manantiales, etc., para otros usos distintos de abastecimiento a poblaciones.	35 metros, sin perjuicio del perímetro de protección de las aguas declaradas como minerales conforme a la legislación de aguas y de minas.
8. A zonas de baño reconocidas, centros de instalaciones deportivas o "áreas señalizadas" de esparcimiento y recreo vinculados a la naturaleza.	200 metros.
9. A zonas de acuicultura.	100 metros.
10. Establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, alojamientos turísticos al aire libre y albergues turísticos), complejos turísticos (balnearios, centros de esquí y montaña, y parques temáticos) y empresas de restauración.	500 metros.
11. A viviendas de turismo rural	300 metros.
12. A monumentos, conjuntos o edificios de interés cultural, histórico, arquitectónico, o yacimientos arqueológicos.	Ver planeamiento urbanístico municipal o, en su defecto, 1.000 metros en el caso de bienes de interés cultural, y 500 metros en el resto.
13. A polígonos industriales, plataformas logísticas y equipamientos asimilados	200 metros.
14. A industrias alimentarias y a plantas de tratamiento de estiércoles.	500 metros.
15. A industrias transformadoras de animales muertos y desperdicios de origen animal.	1.000 metros.



Sin perjuicio de la necesidad de obtener de otros órganos administrativos y Administraciones Públicas las autorizaciones que procedan para poder ejercer su actividad, los centros o establecimientos considerados como núcleos zoológicos deberán estar autorizados por el departamento competente en materia de agricultura y ganadería e inscritos en el Registro de núcleos zoológicos de Aragón.

2. Explotación doméstica:

Las construcciones destinadas a explotaciones domésticas cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 11/2003, de 19 de marzo, de protección animal en la Comunidad Autónoma de Aragón y resto de normativa que sea de aplicación.

- a) La parcela mínima se establece en mil (1.000) metros cuadrados en regadío y en secano.
- b) Los colores deberán ser ocreos o térreos que se integren en el entorno.

Además se deberán cumplir las condiciones, reproduciéndose a continuación, establecidas en los puntos 3, 4 y 5 del Anexo III del Decreto 181/2009, de 20 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón:

- a) Las instalaciones y equipos deberán garantizar unas condiciones adecuadas de confort de los animales, tanto en el lugar de alojamiento como en los espacios dispuestos para el esparcimiento, el ejercicio físico o para evitar el contagio en los casos de enfermedad o períodos de cuarentena.
- b) Cuando las especies albergadas no estén adaptadas a soportar la intemperie, como es el caso de los animales de compañía, si éstos permanecen en instalaciones al aire libre, deberán disponer de una caseta de reposo o refugio. En aquellos casos en los que los animales no puedan acceder a ésta, dispondrán además de una superficie cubierta para protegerlos de las inclemencias del tiempo y de la exposición directa al sol y al viento.
- c) Los alojamientos se adaptarán a las siguientes condiciones:

- Dispondrán de los espacios adecuados para que los animales puedan realizar ejercicio cuando los períodos de estancia de los mismos sean prolongados.
- La superficie cubierta mínima por animal será de 0,10 m² por cada kg de peso vivo, salvo en el caso de los équidos que será de 0,02 m² por kg de peso vivo, y la altura mínima 1,8 veces la del animal.
- No obstante, en el caso de cánidos y félidos, el espacio mínimo por animal se ajustará a la siguiente tabla:

1º) Especie canina:

Peso animal (kg)	Superficie mínima jaula o área de reposo (m ²)	Superficie mínima área recreo (m ²)	Altura mínima (m)
De 0 a 10	1,00	2,00	1,00
De 11 a 25	1,50	2,70	1,20
De 26 a 44	2,50	4,30	1,50
Más de 44	4,00	6,00	1,80
Establecimientos de venta	0,60		1,00

Cuando la jaula o perrera no sea de uso individual, las superficies indicadas se incrementarán en un 50 por 100 por cada animal suplementario.

Cuando se dispongan de más de 20 perros, el área de recreo se incrementará adicionalmente en un 50 por 100 de la superficie necesaria.

2º) Especie felina:

Peso animal (Kg)	Superficie mínima (m ²)	Altura mínima (m)
Hasta 4	0,60	0,90
Más de 4	1,10	1,30
Establecimientos de venta	0,60	0,80



No obstante, las dimensiones fijadas en la letra c) del presente artículo no serán aplicables cuando la normativa de bienestar animal de la especie albergada establezca otras distintas en cuyo caso serán de aplicación éstas últimas.

- Deberán estar contruidos con materiales impermeables, fácilmente lavables, resistentes y no perjudiciales para la salud o la integridad física de los animales.
 - Los techos y paredes serán de superficie lisa y los suelos no deslizantes, lisos y aptos para soportar la actividad de los animales y las operaciones de limpieza.
- d) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a nueve (9) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de seis (6) metros.
- e) Se establece una banda de protección de 100 metros al límite del suelo urbano y urbanizable de uso residencial. En esta banda de protección no podrán instalarse explotaciones domésticas.
- f) Las distancias mínimas de explotaciones domésticas son las mismas que las establecidas para los núcleos zoológicos (Anexo 2 del Decreto 181/2009, de 20 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón, para las poblaciones de más de 5.000 habitantes, incluidos Tórtolos, Cunchillos y Torres de Montecierzo).

Artículo 451 Edificaciones vinculadas a usos relacionados con las infraestructuras y las obras públicas

Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio (2.a)

Por sus especiales características, están exceptuadas del cumplimiento de parcela mínima.

No se fija separación de linderos, ocupación ni altura máxima, que se determinarán en cada caso, debiendo quedar justificado en el proyecto correspondiente.

Los colores deberán ser ocres o térreos que se integren en el entorno.

Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (2.b)

Por sus especiales características, están exceptuadas del cumplimiento de parcela mínima.

No se fija separación de linderos, ocupación ni altura máxima, que se determinarán en cada caso, debiendo quedar justificado en el proyecto correspondiente.

Los colores deberán ser ocres o térreos que se integren en el entorno.

Edificaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las infraestructuras y obras públicas (2.c)

1. Comprende los edificios propios de los servicios al automóvil, (gasolineras con sus talleres, garajes, etc.) así como los destinados al usuario de aquél (bares, restaurantes, hoteles, etc.), localizados siempre en suelo no urbanizable junto a las carreteras u otros viales asfaltados.

2. Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El tamaño mínimo de la parcela será de diez mil (10.000) metros cuadrados para usos de bares y restaurantes, talleres y estaciones de servicio. En el caso de gasolineras que conforme al artículo 25.b) de la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, se permitirán en parcelas de dos mil (2.000) metros cuadrados.
- b) Incluirá la plantación de un filtro visual y vegetal (arbustivo o de arbolado) en el perímetro de la construcción, que facilite su integración en el paisaje.
- c) La edificación guardará una distancia a las carreteras no inferior a la establecida por la reglamentación específica (Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón y la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras), y a los restantes un mínimo de cinco (5) metros.
- d) La ocupación máxima será del quince (15%) de la superficie de la parcela, y la edificabilidad será como máximo de dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m²/m²).



- e) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), La altura máxima de fachada no será superior a siete (7) metros, ni la altura máxima visible a once con cincuenta (11,50) metros.
- f) Los colores deberán ser ocreos o térreos que se integren en el entorno.

3. Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

4. La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable de la administración gestora, con carácter previo a la petición de licencia.

Artículo 452 Edificaciones vinculadas a usos que conlleven autorización especial

A través del procedimiento regulado en el artículo 36 del TR-LUA, podrán autorizarse las siguientes construcciones e instalaciones:

Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social (3.a)

Las condiciones y parámetros urbanísticos propuestos deberán quedar justificados convenientemente en la solicitud que el interesado presente ante el municipio, siendo en todo caso de obligado cumplimiento lo establecido en el Artículo 428 en estas Normas en relación a los caminos rurales y cierre de fincas en suelo no urbanizable.

Edificación vinculada a obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural (3.b).

1. Cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Se deberán mantener las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y justificar la adaptación al paisaje.

- b) La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, su renovación a través de la sustitución de parte de los elementos existentes por su obsolescencia o mal estado, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

En caso de modificación de uso, únicamente podrán destinarse a uso residencial aquellas construcciones que previamente contarán con dicho uso.

- c) El porcentaje máximo de incremento de volumen no podrá ser superior al cien por cien, debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen.
- d) La altura máxima permitida será la existente. En caso de realizarse una ampliación la altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), la altura máxima de fachada no será superior a siete (7) metros, ni la altura máxima visible a once con cincuenta (11,50) metros.
- e) No se establece parcela mínima. La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

Artículo 453 Edificaciones vinculadas a uso residencial

Vivienda unifamiliar aislada (4.a):

1. Sólo se permite la construcción de viviendas unifamiliares en las condiciones establecidas en estas Normas y cuando no se forme núcleo de población.
2. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se vincule al uso residencial, una superficie de terreno en las condiciones que para esa categoría se establece en las Normas.
3. Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar que deberá quedar adscrita en el Registro de la Propiedad.



4. Cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- a) La edificación se separará un mínimo de diez (10) metros de los linderos con los caminos y fincas colindantes.
- b) La superficie construida de la vivienda incluidos todos los elementos y accesorios de la edificación como pueden ser porches, andadores, piscinas, etc. no podrá superar los trescientos (300) metros cuadrados.
- c) La altura máxima de la vivienda será de dos plantas (B+1), con una altura máxima de fachada de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.
- d) La parcela mínima para vivienda unifamiliar aislada tendrá una superficie de diez mil (10.000) metros cuadrados en secano y regadío.
- e) Deberá resolver adecuadamente la dotación de todos los servicios básicos de habitabilidad, prohibiendo expresamente cualquier vertido que por sus condiciones pueda afectar a la calidad de las aguas del freático.
- f) Las fachadas deberán pintarse en colores ocres o térreos que se integren en el entorno y no se admitirán muros de bloque o ladrillo sin revestir.

Vivienda asociada a un uso agrario o ganadero (4.b):

En este caso se requerirá la vinculación al uso y a la parcela. En las explotaciones agrarias se admitirá una vivienda por cada unidad de parcela mínima edificable según el tipo de suelo. En las actividades relacionadas con las infraestructuras de cualquier tipo se deberá justificar la necesidad de una vivienda, que el Ayuntamiento podrá autorizar en cada caso. Los usos de estación de servicio o bar-restaurante vinculado con la carretera se admitirá una vivienda.

Cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- a) La parcela mínima para vivienda unifamiliar aislada tendrá una superficie de diez mil (10.000) metros cuadrados en secano y regadío.
- b) La superficie construida de la vivienda incluidos todos los elementos y accesorios de la edificación no podrá superar los trescientos (300) metros cuadrados.
- c) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), La altura máxima de fachada no será superior a siete (7) metros, ni la altura máxima visible a once con cincuenta (11,50) metros
- d) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a nueve (9) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de seis (6) metros.
- e) Las fachadas deberán pintarse en colores ocres o térreos que se integren en el entorno y no se admitirán muros de bloque o ladrillo sin revestir.

Sección 3ª Condiciones de ordenación de la edificación**Artículo 454 Núcleo de población**

1. Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.
2. Se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales.

Artículo 455 Edificaciones aisladas en uso

1. Las edificaciones aisladas actualmente en uso y que no formen núcleo de población, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Artículo 454 de estas Normas, podrán mantener dicho uso llevando a cabo obras de mantenimiento y conservación.



2. Las edificaciones en uso que formen núcleo de población sólo podrán mantener dicho uso cuando por el tiempo transcurrido no se puedan ejercitar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.



CAPÍTULO VII. CUADRO RESUMEN DE LOS USOS DE SUELO NO URBANIZABLE

CLASIFICACIÓN DE USOS		SNU-E/EN- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL												
		Montes de Utilidad Pública (MP) (ámbitos no coincidente con otros espacios protegidos en el PGOU)	Masas Arbóreas (MA)	Interés por Biodiversidad (IB)	Conservación Natural (CN)	Parque Natural del Moncayo (Zona UG, Agramonte, Santuario y Acce-sos). (EI.1)	Parque Natural del Moncayo (Zona UL, Cumbres y Barranco de Morana). (EI.2)	Parque Natural del Moncayo (Zona UC, Zona de Uso Compatible). (EI.3)	PORN Comarca del Moncayo (EI.4)	Ámbito de Aplicación del Plan de Recuperación de Protección del Águila Azor Perdicera (EI.5)	Área Crítica del Águila Azor Perdicera (EI.6)	Punto de Interés Geológico (EI.7)	Embalses y Fuentes (EI.8)	ZEPA "Sierra de Moncayo-Los Fayos-Sierra de Armas" (EI.9)
1. USOS RÚSTICOS	a. Uso de cultivo	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Regulado por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Moncayo (Decreto 177/2014 de 4 de noviembre del Gobierno de Aragón)	Regulado por el Plan de Uso y Gestión del Parque Natural del Moncayo y el Plan de Uso Público del Parque Natural del Moncayo.	Regulado por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Moncayo (Decreto 265/2007 de 23 de octubre del Gobierno de Aragón)	Es de aplicación el Decreto 326/2011 referente al Plan de Recuperación de Protección del Águila Azor Perdicera.	Es de aplicación el Decreto del Gobierno de Aragón por el que se crea el inventario de Lugares de Interés Geológico de Aragón.	Es de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como la legislación sectorial en base a su titularidad	Regulado por la Directiva 94/43/CEE, relativa a la conservación de los habitats naturales y de la flora y fauna silvestres e incluidos en la Red Natura 2000.	En el ámbito de la ZEPA es de aplicación la Directiva 2009/147/CE, así como el Decreto 45/2003, de 25 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba un régimen de protección para el quebrantahuesos y se aprueba el plan de recuperación.	Decreto 265/2002, de 23 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se constituye un refugio de fauna silvestre, con la denominación de "El Val"
	b. Uso de explotaciones agrarias	Compatible	Incompatible	Compatible (1)	Compatible									
	c. Uso de explotaciones ganaderas	Compatible	Incompatible	Compatible (2)	Compatible									
	d. Usos extractivos	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible									
	e. Uso forestal	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible									
	f.a. Usos recreativos sin transformación física del espacio	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible									
	f.b. Usos recreativos con transformación física del espacio	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible									
g. Usos de núcleo zoológico y explotaciones domésticas	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible										
2. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL	a. Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible									
	b. Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.	Compatible	Incompatible	Incompatible	Compatible									
	c. Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible									
3. ACTUACIONES DE USOS QUE CONLLEVEN AUTORIZACIÓN ESPECIAL	a. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible									
	b. Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible									
4. USO RESIDENCIAL	a. Vivienda unifamiliar aislada	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible									
	b. vivienda asociada a un uso agrario o ganadero	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible									

(1) Se admite el uso de explotaciones agrarias extensivas, son incompatibles las explotaciones agrarias intensivas o semiindustriales

(2) Se admite el uso de explotaciones ganaderas extensivas, son incompatibles las explotaciones ganaderas intensivas o semiindustriales



CLASIFICACIÓN DE USOS		SNU-E/EC- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL			SNU-E/ES- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIONES SECTORIALES			
		Yacimientos Arqueológicos (YA)	Yacimientos Paleontológicos (YP)	Recorridos de Interés (RI)	Autovías y Carreteras	Vías Pecuarias (VP)	Línea Eléctrica (IF)	Cauces Públicos (CP)
1. USOS RÚSTICOS	a. Uso de cultivo	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Regulado por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras; el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras; la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón y el Decreto 206/2003, de 22 de julio,	Es de aplicación la Ley 10/2005, de Vías Pecuarias de Aragón y la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias	Es de aplicación el Real Decreto 1432/2008 de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de fauna contra la colisión y electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968; la Ley de 18 de marzo de 1966 y Decreto de 20 de octubre del mismo año, así como al Decreto de 20 de septiembre de 1973	Es de aplicación el Real Decreto Legislativo 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
	b. Uso de explotaciones agrarias	Incompatible	Incompatible	Incompatible				
	c. Uso de explotaciones ganaderas	Incompatible	Incompatible	Incompatible				
	d. Usos extractivos	Incompatible	Incompatible	Incompatible				
	e. Uso forestal	Incompatible	Incompatible	Incompatible				
	f.a. Usos recreativos sin transformación física del espacio	Incompatible	Incompatible	Compatible				
	f.b. Usos recreativos con transformación física del espacio	Incompatible	Incompatible	Incompatible				
g. Usos de núcleo zoológico y explotaciones domésticas	Incompatible	Incompatible	Incompatible					
2. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL	a. Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.	Compatible	Compatible	Compatible				
	b. Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.	Incompatible	Incompatible	Incompatible				
	c. Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.	Incompatible	Incompatible	Incompatible				
3. ACTUACIONES DE USOS QUE CONLLEVEN AUTORIZACIÓN ESPECIAL	a. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social	Incompatible	Incompatible	Incompatible				
	b. Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural	Incompatible	Incompatible	Incompatible				
4. USO RESIDENCIAL	a. Vivienda unifamiliar aislada	Incompatible	Incompatible	Incompatible				
	b. vivienda asociada a un uso agrario o ganadero	Incompatible	Incompatible	Incompatible				



CLASIFICACIÓN DE USOS		SNU-G/AG SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO SUELO AGRICOLA	SNU-G/RS SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO RESTO
1. USOS RÚSTICOS	a. Uso de cultivo	Compatible	Compatible
	b. Uso de explotaciones agrarias	Compatible	Compatible
	c. Uso de explotaciones ganaderas	Compatible (2)	Compatible
	d. Usos extractivos	Incompatible	Compatible
	e. Uso forestal	Compatible	Compatible
	f.a. Usos recreativos sin transformación física del espacio	Compatible	Compatible
	f.b. Usos recreativos con transformación física del espacio	Compatible	Incompatible
	g. Usos de núcleo zoológico y explotaciones domésticas	Compatible (3)	Compatible
2. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL	a. Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.	Compatible	Compatible
	b. Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.	Compatible	Compatible
	c. Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.	Compatible	Compatible
3. ACTUACIONES DE USOS QUE CONLLEVEN AUTORIZACIÓN ESPECIAL	a. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social	Compatible	Compatible
	b. Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural	Compatible	Compatible
4. USO RESIDENCIAL	a. Vivienda unifamiliar aislada	Incompatible	Compatible
	b. vivienda asociada a un uso agrario o ganadero	Compatible	Compatible

(2) Se admite el uso de explotaciones ganaderas extensivas, son incompatibles las explotaciones ganaderas intensivas o semiindustriales

(3) Se admite el uso de explotaciones domésticas, son incompatibles los usos de núcleo zoológico



CAPÍTULO VIII. CUADRO RESUMEN DE LAS CONSTRUCCIONES DE LOS USOS DE SUELO NO URBANIZABLE

CLASIFICACIÓN DE USOS	Construcción permitida	Parcela mínima (m ²)	Ocupación máxima	Edificabilidad máxima	Alturas máximas		Retranqueos		Particularidades	
					Fachada	Visible	Eje camino	linderos		
1. USOS RÚSTICOS	a. Uso de cultivo									
	b. Uso de explotaciones agrarias	Caseta de aperos	Existentes a la entrada en vigor del PGOU: 1.000 regadío 15.000 secano Nuevas parcelaciones: 10.000 regadío 50.000 secano	2%	20 m ² construidos	3 m.	4,50 m.	9 m.	6 m.	El suministro eléctrico deberá ser resuelto preferentemente desde la propia finca bien con generadores eléctricos o paneles solares fotovoltaicos. En caso de ser suministrado por una empresa distribuidora la línea eléctrica deberá ser soterrada. En caso de contar con abastecimiento de agua se deberá disponer de fosa séptica estanca y acreditar en la solicitud de la autorización el compromiso de limpieza periódica por empresa especializada para su entrega a una EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales).
		Almacén agrícola	2.500 m ² en regadío y secano	10%	0,20 m ² /m ²	7 m.	9 m.	9 m.	6 m.	
		Invernaderos	2.500 m ² en regadío y secano	70%	----	5 m.	----	9 m.	6 m.	La superficie de venta no excederá del 10% de la superficie construida.
	c. Uso de explotaciones ganaderas	Edificaciones vinculadas al uso	10.000 m ² en regadío y secano	20%	0,20 m ² /m ²	7 m.	9 m.	20 m.	15 m.	Se exceptúa del cumplimiento de parcela mínima las explotaciones especiales de bajo requerimientos de construcción como la helicultura, la trashumancia o la ganadería extensiva u otras que no requieran de licencia de actividad clasificada, en el que puedan ser necesarias determinadas instalaciones y/o edificaciones y siempre que quede justificado. La distancia mínima de separación de las instalaciones ganaderas a los cascos urbanos será de 1 Km. La distancia mínima que deberá existir entre granjas en el caso de que una de ellas sea de porcino o aves será de 1 Km. En caso de tratarse de diferentes especies la distancia será de 500 m. Todo ello sin perjuicio de ser necesarias distancias superiores en el caso concreto que la legislación sectorial así lo prescriba.
d. Usos extractivos	Edificaciones vinculadas al uso	sin regular	funcionalmente indispensable	funcionalmente indispensable	A justificar	A justificar	20 m.	15 m.	El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de las medidas oportunas a efectos de atenuar al máximo la incidencia de la implantación en el paisaje.	
e. Uso forestal	no se permiten construcciones									



CLASIFICACIÓN DE USOS		Construcción permitida	Parcela mínima (m ²)	Ocupación máxima	Edificabilidad máxima	Alturas máximas		Retranqueos		Particularidades
						Fachada	Visible	Eje camino	linderos	
1. USOS RÚSTICOS	f.b. Usos recreativos con transformación física del espacio	Caseta de ocio	Existentes a la entrada en vigor del PGOU: 1.000 regadío y secoano Nuevas parcelaciones: 10.000 regadío 80.000 secoano	4% de la superficie de la finca	40 m ² construidos	3 m.	4,50 m.	9 m.	6 m.	Se permitirá la realización de un porche abierto por tres caras, con una superficie máxima de 20 m ² . Se permiten, además, otras construcciones auxiliares que sirvan al cumplimiento de los fines de horticultura de ocio, tales como andadores pavimentados, asadores, albercas o depósito de agua para riego, piscinas y otros similares. El cómputo total de la ocupación, junto con la caseta de ocio y en su caso, la de aperos no superará, en ningún caso, al 8% de la superficie de la finca.
		Combinación caseta de ocio y caseta de apero	Existentes a la entrada en vigor del PGOU: 1.000 regadío y secoano Nuevas parcelaciones: 10.000 regadío 80.000 secoano	5% de la superficie de la finca	50 m ² construidos	3 m.	4,50 m.	9 m.	6 m.	Además de las particularidades establecidas para las casetas de ocio. La caseta de aperos deberá ser anexa a las caseta de ocio y no podrá estar comunicada con la sala de ocio y recreo.
	g. Usos de núcleo zoológico y explotaciones domésticas	Núcleos Zoológicos	2.500 m ² en regadío y 15.000 m ² secano	20%	0,20 m ² /m ²	7 m.	9 m.	20 m.	15 m.	Cumplirán las condiciones y distancias (Anexo II) establecidas en el Decreto 181/2009, de 20 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón., la Ley 11/2003, de 19 de marzo, de protección animal en la Comunidad Autónoma de Aragón y resto de normativa que sea de aplicación.
		Explotación Doméstica	1.000 m ² en regadío y secoano					9 m.	6 m.	Cumplirán las condiciones técnicas (puntos 3,4 y 5 del Anexo III) y distancias (Anexo II) establecidas en el Decreto 181/2009, de 20 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón Se establece una banda de protección de 100 metros al límite del suelo urbano y urbanizable de uso residencial. En esta banda de protección no podrán instalarse explotaciones domésticas.



CLASIFICACIÓN DE USOS		Construcción permitida	Parcela mínima (m ²)	Ocupación máxima	Edificabilidad máxima	Alturas máximas		Retranqueos		Particularidades
						Fachada	Visible	Eje camino	linderos	
2. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL	a. Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.	Edificaciones vinculadas al uso	exceptuada	a determinar en cada caso	a determinar en cada caso	a determinar en cada caso	a determinar en cada caso	a determinar en cada caso	a determinar en cada caso	
	b. Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.	Edificaciones vinculadas al uso	exceptuada	a determinar en cada caso	a determinar en cada caso	a determinar en cada caso	a determinar en cada caso	a determinar en cada caso	a determinar en cada caso	
	c. Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.	gasolineras con sus talleres, garajes, bares, restaurantes, hoteles, etc	10.000 a excepción de las gasolineras que son 2.000	15%	0,20 m ² /m ²	7 m.	11,50 m.		No inferior a la establecida por la reglamentación específica, y a los restantes un mínimo de cinco (5) metros.	La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable de la administración gestora, con carácter previo a la petición de licencia.
3. ACTUACIONES DE USOS QUE CONLLEVEN AUTORIZACIÓN ESPECIAL	a. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social		A JSUTIFICAR EN LA SOLICITUD DEL INTERESADO ANTE EL MUNICIPIO							
	b. Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural		No se establece	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente
4. USO RESIDENCIAL	a. Vivienda unifamiliar aislada		10.000 m ² en regadío y secoano	sin regular	300 m ² construidos	7 m.	11,50 m.	10 m. a linderos y caminos		Dentro de la superficie edificable máxima establecida se incluyen todos los elementos y accesorios de la edificación como pueden ser porches, andadores, piscinas, etc.
	b. vivienda asociada a un uso agrario o ganadero	Edificaciones vinculadas al uso	10.000 m ² en regadío y secoano	sin regular	300 m ² construidos	7 m.	11,50 m.	9 m.	6 m.	



TÍTULO VIII. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 456 Definición

1. Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio de Tarazona previstos por el Plan General.
2. Los sistemas generales definidos por las Normas del PGOU se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes.

Artículo 457 Regulación de los sistemas generales

1. La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales se contienen en el Capítulo II del Título II, Condiciones Particulares de los Usos.
2. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores del suelo urbanizable requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio de la facultad municipal de acometerla, si concurren circunstancias especiales que así lo aconsejen.
3. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas de suelo urbano requerirán previamente a su ejecución la aprobación del correspondiente Plan Especial.
4. Los sistemas generales aislados podrán ejecutarse directamente con arreglo al correspondiente proyecto de urbanización.

Artículo 458 Titularidad y régimen urbanístico

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

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

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

4. En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de éstas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere Art. 29.3 del TR-LUA, solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

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



CAPÍTULO II. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 459 Obtención de los sistemas generales

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos clasificados como sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo por alguno de los procedimientos establecidos en el Título Cuarto, Capítulo IV del TR-LUA.

Artículo 460 Derechos y obligaciones de los propietarios

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a las Normas del PGOU estén adscritos a determinada unidad de ejecución, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en la misma unidad.
2. Los propietarios a que se refiere lo anterior formarán parte de la comunidad reparcelatorios o de compensación, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que le sean adjudicadas, incluyendo en ellos la repercusión de las cesiones a favor de la administración actuante.

Artículo 461 Obtención por expropiación forzosa

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

Artículo 462 Ocupación de terrenos de sistemas generales

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

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

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

Artículo 463 Ejecución material

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

- a. Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.
- b. Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas generales en el suelo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable.
- c. Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contengan las Normas del PGOU y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma de Interior en suelo urbano.



TÍTULO IX. ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE TARAZONA

CAPÍTULO I. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LA ZONA INTENSIVA CASCO ANTIGUO (1)

Artículo 464 Conjunto Histórico de la ciudad de Tarazona

Mediante el Decreto 2365/1965, de 22 de julio se declaró Conjunto Histórico-Artístico el casco antiguo de la ciudad de Tarazona.

La declaración de un Conjunto de interés cultural determina la obligación del municipio de redactar uno o varios planes especiales para la protección y, en su caso, saneamiento y renovación del área afectada, de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio cultural aragonés.

No obstante, no es preceptiva la formulación de este plan especial cuando el municipio acuerde incorporar directamente en el Plan general de ordenación urbana las determinaciones propias de tales planes especiales.

Este PGOU incorpora las determinaciones del Plan Especial del Conjunto Histórico de Tarazona.

De este modo, en el momento que se produzca la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU, el Ayuntamiento de Tarazona será competente para autorizar directamente la obras que desarrollen en el interior del recinto del Conjunto Histórico y que afecten únicamente a los inmuebles no declarados Bienes de Interés Cultural ni comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta al Departamento responsable de Patrimonio Cultural de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo

de diez días desde su otorgamiento. Para ello se conformará una Comisión Local de Patrimonio cultural, como órgano de carácter consultivo de apoyo al Ayuntamiento que ejercerá, en el ámbito del Conjunto Histórico de la ciudad de Tarazona, las funciones de informe y asesoramiento. Su composición, ámbito de competencias y régimen de funcionamiento será reglamentado por el Ayuntamiento de Tarazona.

El ámbito del Plan Especial de Protección contenido en la Revisión del PGOU se corresponde con la delimitación establecida en la Resolución de 24 de septiembre de 2014, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, por la que se inicia el procedimiento y se abre un período de información pública para la modificación de la delimitación del Conjunto Histórico de Tarazona y de su entorno de protección.

La calificación de Intensiva Casco Antiguo es la de uso característico residencial existente dentro del Conjunto Histórico de la ciudad de Tarazona.

A las parcelas situadas en el Entorno del Conjunto Histórico de Tarazona les será de aplicación, además de las condiciones propias de su calificación, la Sección 5ª de este Título, considerándose prioritarias estas últimas en caso de que sean incompatibles con las de su propia calificación.

En cualquier tipo de obra de carácter público o privado que afecte al subsuelo del ámbito del Conjunto Histórico, deberán llevarse a cabo los sondeos arqueológicos previos a la concesión de la licencia municipal de obras. En caso de que dichos sondeos sean positivos, deberá procederse a la excavación total de dichos restos, y una vez documentados y valorados, previa certificación de la Dirección General responsable de patrimonio cultural, podrá procederse a la concesión de la mencionada licencia de obras, con aquellas prescripciones a que hubiese lugar. En el supuesto de que existan indicios de la conservación de restos en altura o sobre rasante, enmascarados por construcciones posteriores, deberá realizarse el correspondiente control y seguimiento arqueológico de todas las obras que supongan alteración modificación de las estructuras existentes y especialmente en todos los casos de derribo de los inmuebles existentes.



Por ello, para solicitar título habilitante de naturaleza urbanística para ejecutar cualquier tipo de obra que afecte al subsuelo del ámbito del Conjunto Histórico de Tarazona, se deberá aportar por el promotor de dichas obras un certificado firmado por arqueólogo titulado, visado por la DGA, que indique la cualidad del solar sobre el que se van a realizar las obras correspondientes como libre de restos arqueológicos.

Serán en todo caso de aplicación las Medidas de Tutela incluidas en la Delimitación del Conjunto Histórico Artístico de la ciudad de Tarazona.

Artículo 465 Ámbito y características

1. La calificación de Intensiva Casco de Tarazona está constituida principalmente por los barrios históricos que se sitúan en la parte alta de la ciudad. Los barrios de San Miguel, el Cinto, la Judería, el entorno de la Plaza de España y de la calle Mayor y la Almehora, a pesar de sus diferencias responden al mismo tipo de tejido urbano constituido por manzanas cerradas sobre un viario irregular.

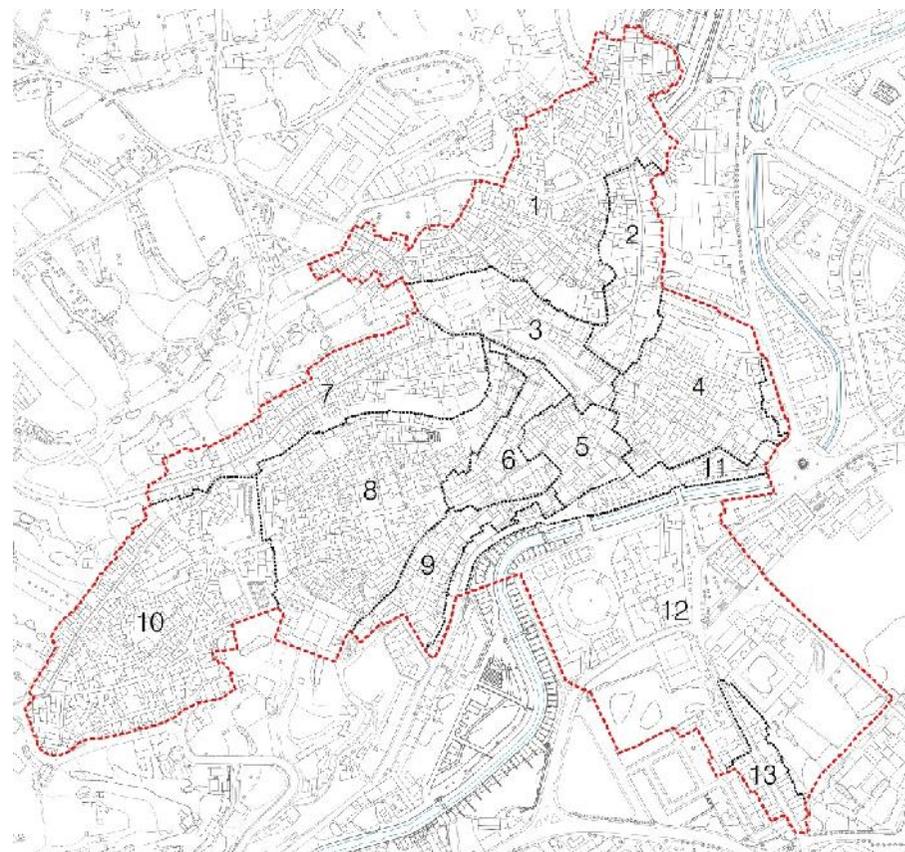
También se han incluido en esta calificación las manzanas que forman el entorno de Juselcos, el ensanche histórico de la ciudad, situado entre las calles Visconti, Marrodán y Quiñones, la edificación tradicional que constituye el entorno inmediato de la Catedral y el Paseo de los Fueros de Aragón y el comienzo de la Avenida de Navarra.

2. Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen señalados en los planos de Calificación de Suelo mediante la Ordenanza 1.

3. Su tipología responde a su ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras, fachadas sobre la alineación de viario y alturas más o menos homogéneas en toda la manzana. Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle.

4. Dadas las diferencias tipológicas y estéticas entre las distintas zonas que componen el conjunto Histórico de Tarazona, se establecen varios Áreas dentro de esta calificación. Cada uno de estas áreas

tendrá regulación propia en cuanto a Condiciones de la nueva edificación, Condiciones de adecuación formal y Condiciones de Uso.



5. Las Áreas son los siguientes:

- 1. Área "La Almehora" (1.1).
- 2. Área "Entorno de calle Tudela" (1.2).



- 3. Área “Entorno de la Plaza de España” (1.3).
- 4. Área “Entorno de Juselcos” (1.4).
- 5. Área “La Judería” (1.5).
- 6. Área “Entorno de calle Conde” (1.6).
- 7. Área “Entorno de calle Mayor” (1.7).
- 8. Área “El Cinto” (1.8).
- 9. Área “La Morería” (1.9).
- 10. Área “San Miguel” (1.10).
- 11. Área “Entorno del Paseo de los Fueros de Aragón, Paseo Constitución y Avenida Navarra” (1.11).
- 12. Área “Entorno de la Catedral” (1.12).
- 13. Área “Entorno de San Antón” (1.13).

Artículo 466 Aplicación

Las condiciones particulares de la Zona Intensiva Casco Antiguo son de aplicación a todos los tipos de actuaciones a realizar en el Conjunto Histórico de Tarazona.

Artículo 467 Obras admitidas

1. De acuerdo con las Medidas de tutela que acompañan la Modificación de la Delimitación del Conjunto Histórico de Tarazona, se deberá mantener la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto Histórico de Tarazona, así como las características generales de su escena urbana, ambiente y silueta paisajística y en esa línea se potenciará la recuperación de elementos tradicionales de la localidad que se han ido perdiendo paulatinamente.

No se permitirán remodelaciones urbanas, modificaciones de alineaciones, alteraciones de la volumetría, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles salvo en el caso en que impliquen una mejora de las relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes para el Conjunto o contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto Histórico.

2. Se tenderá a conservar todas las edificaciones existentes en el Conjunto Histórico mediante obras de rehabilitación/consolidación, a no ser que se justifiquen como elementos perturbadores para el mismo.

Se podrán realizar obras de adecuación, mejora y acondicionamiento de los edificios existentes. Excepcionalmente y en casos debidamente justificados por cuestiones de habitabilidad o por declaraciones de ruina del edificio, podrán admitirse otro tipo de obras tales como conservación de fachada y reconstrucción interior o demolición completa, siempre que previamente sea aprobado el proyecto del nuevo edificio que habrá de ser redactado en función del valor ambiental del que se derriba y de su contribución a la conservación general del carácter del Conjunto Histórico.

3. En los casos en que según lo expuesto en el apartado 2 de las Medidas de tutela se proceda excepcionalmente al derribo de la edificación existente, la nueva edificación conservará la tipología de la edificación anterior al derribo y se integrará en el Conjunto Histórico.

4. En los solares en que no exista información sobre edificaciones anteriores, la nueva edificación deberá integrarse en su entorno, atendiendo a las tipologías tradicionales de la zona donde se ubique.

5. En los casos de declaración de ruina, se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de urbanismo y de patrimonio cultural.

6. Por todo ello, los tipos de obras admitidas de las desglosadas en el 1 son las obras de restauración, de conservación o mantenimiento, de consolidación o reparación, de acondicionamiento y obras exteriores.

Las obras de reestructuración parcial solamente serán admitidas en caso de que se admita la demolición total o parcial de la edificación.



7. Respecto al Artículo 27, las obras de demolición solamente serán admitidas en caso de declaración de ruina inminente, justificadas por razones de habitabilidad o en caso de que se trate de un elemento perturbador para el Conjunto Histórico, bien por exceso o defecto de volumetría, por alineaciones para mejora de la movilidad o por tratarse de un elemento perturbador de la escena urbana. En caso de que el edificio a demoler contenga elementos de interés como cerrajerías, carpinterías, aleros, elementos decorativos, etc., éstos deberán ser conservados e integrados en la nueva edificación.

8. De las obras contempladas en el Artículo 28, serán admitidas las de nueva planta sobre solares o parcelas parcialmente vacantes o en caso de que esté admitida la demolición; las de ampliación solamente serán admitidas por razones de habitabilidad; las obras de sustitución, en caso de que sea admitida la demolición; y las obras de reconstrucción también en caso de que sea admitida la demolición o se trate de un solar.

9. Para la realización de cualquier tipo de obra de las detalladas anteriormente será necesario tener autorización cultural previa, independientemente de que las obras requieran licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa.

10. Las obras a realizar por razones de habitabilidad deberán ser debidamente justificadas en base a la normativa actual vigente. El Código Técnico de la Edificación, en el Capítulo I, artículo 2, determina que en obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación se pueden justificar medidas alternativas que permitan soslayar el incumplimiento del CTE si existe incompatibilidad entre éste y el grado de protección del edificio.

11. Las actuaciones sobre las edificaciones del Conjunto Histórico declarados Bien de Interés Cultural o que estén incluidas en su entorno deberán ser autorizadas por el Departamento responsable de patrimonio cultural del Gobierno de Aragón. Para el resto de actuaciones, el Ayuntamiento será competente para autorizar directamente de las obras, debiendo dar cuenta al Departamento responsable de Patrimonio cultural de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento.

Artículo 468 Condiciones particulares de cada Área de la Zona Intensiva Casco Antiguo

En el presente Título se indican las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los Títulos II y III de estas Normas, regulan las condiciones que deben observar las edificaciones en función de su localización en las distintas Áreas de la Zona Intensiva Casco Antiguo. Las condiciones descritas en este Título serán prioritarias en caso de incompatibilidad o contradicción con las generales.

Sección 1ª Condiciones de la nueva edificación

Artículo 469 Condiciones de parcela

1. En general se respetará la parcelación actual dentro de las alineaciones establecidas en planos de ordenación.

2. Se permitirán parcelaciones solamente en casos excepcionales y debidamente justificados, en que se demuestre que no se produce ruptura de la modulación del tejido propio de la zona y que contribuyen a la conservación general del Conjunto. Se admiten las agregaciones de parcelas para conseguir dimensión mínima suficiente para el programa residencial mínimo o para destinar a otros usos (patios, estacionamiento...) las parcelas que no alcancen la dimensión mínima que permita el programa mínimo de vivienda. Las edificaciones sobre las parcelas resultantes siempre deberán mantener visible en su fachada la historia parcelaria mediante elementos como el tratamiento de materiales, colores, texturas, composición de huecos o cornisa.

Artículo 470 Limitaciones de posición

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán, salvo determinación contraria en las normas propias de Área, las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

1. Posición respecto de la alineación exterior



Como caso general, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en las plantas baja y alzadas con la alineación exterior de parcela grafiada en planos de ordenación, no permitiéndose retranqueos ni avances, salvo en los vuelos permitidos. Es obligatorio el trámite de Estudio de detalle para retranqueos respecto de la alineación oficial.

2. Separación de linderos

a. La nueva edificación se ajustará a los medianiles y linderos laterales de la parcela constituyendo manzana cerrada, salvo en los retranqueos que se precisen para resolver servidumbres de luces o vistas o medianerías recayentes a edificios singulares exentos. La edificación en planta baja se podrá adosar en todo su contorno.

- a)1. Cuando los linderos laterales o de fondo estén ocupados por edificios con huecos efectivos en fachada, se respetarán las distancias precisas para formar patio.
- a)2. Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio reguladas por estas Normas Urbanísticas.

Artículo 471 Fondo máximo edificable

1. El fondo edificable, tanto en planta baja como en plantas alzadas, será como máximo el indicado en los planos de ordenación. En las parcelas en las que no aparece representado fondo máximo se entiende que la totalidad de la parcela es edificable, debiendo aplicar el resto de las condiciones de la nueva edificación.
2. Se permite rebasar el fondo máximo edificable en plantas bajas si la edificación se destina a usos de dotación de estacionamiento de las edificaciones o a usos comerciales.
3. Se tolera la consolidación y rehabilitación de edificios ya construidos con un fondo edificable superior al indicado como máximo en los planos de ordenación, siempre que el edificio no esté afectado por alineación oficial de vía pública, espacio libre de uso público o equipamiento o esté incluido entre

los elementos perturbadores del Conjunto histórico. Dichos edificios no quedarán por tanto en situación de fuera de ordenación.

4. En caso de que existan construcciones auxiliares de las edificaciones principales en los patios de parcelas, éstas deberán estar en adecuadas condiciones de salubridad, higiene, seguridad y ornato.

Artículo 472 Ocupación

La resultante del fondo máximo edificable y de los restantes límites de posición.

Artículo 473 Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, ocupación y altura establecidos para esta zona en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 474 Altura de plantas

1. La altura mínima de planta baja será como mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros y como máximo de cuatrocientos (400) centímetros, intentado adecuarse en lo posible a las edificaciones contiguas.
2. En plantas alzadas la altura mínima de planta será de doscientos ochenta centímetros (280), siempre que la altura libre mínima sea de doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. Se permitirá en la última planta una altura libre de ciento noventa (190) centímetros medidos en la cara interior del plano de fachada siempre que con la inclinación de cubierta permitida se alcance una altura libre de doscientos cincuenta (250) centímetros a una distancia de aquélla no superior a doscientos veinte (220) centímetros.
4. Cuando se proyecten viviendas en planta baja se podrá reducir la altura de planta baja, de manera que el suelo quede al menos a una cota de treinta (30) centímetros sobre la cota de referencia de la acera, manteniendo en tal caso la altura libre de planta de doscientos cincuenta (250) centímetros.



5. Cuando se trate de edificios colindantes a edificaciones catalogadas las alturas reguladas anteriormente deberán adaptarse en lo posible a las éstas últimas.

Artículo 475 Altura máxima de la edificación

1. La altura máxima de la edificación será por lo general la altura actual de las edificaciones.

2. Dichos edificios mantendrán como altura de cornisa la actualmente existente en todas sus fachadas a viario o espacio libre, con una tolerancia de cincuenta (50) centímetros por exceso o por defecto de la que tiene actualmente el edificio.

3. La tolerancia podrá ampliarse a ciento cincuenta (150) centímetros cuando se rehabiliten edificios si con ello no se supera la altura de cornisa de los edificios colindantes a ambos lados, siempre que dichos edificios no estén en situación de fuera de ordenación.

4. En caso de que por desaparición del edificio previamente a la toma de datos por parte de la Oficina técnica municipal o por no existir documento fehaciente, no pueda justificarse la altura actual, se aplicará como altura máxima la altura promedio, o en su defecto, se procederá a su definición por parte de la Comisión Local de Patrimonio.

5. En los casos señalados en el plano PO-5 como elementos perturbadores, la altura de fachada o cornisa a aplicar en la nueva edificación será la altura promedio, que se calcula de la siguiente manera:

- Se obtendrá la media ponderada de las alturas en unidades métricas que tengan las fincas edificadas en el tramo de fachada que incluye la parcela entre las dos calles transversales que limitan la manzana, o en ausencia de ellas, en una longitud máxima de ochenta (80) metros; esta media ponderada se obtendrá multiplicando la longitud de fachada de cada finca edificada por su altura, para posteriormente sumar los productos de todas las fincas edificadas y dividir el resultado por la suma de longitudes de fachadas edificadas.
- No se computarán como sumandos los solares ni las edificaciones con una diferencia de seiscientos (600) centímetros o más por exceso, o de trescientos (300) o más por defecto, respecto de la media calculada en primer lugar.

- En caso de que no exista ninguna edificación en el tramo de fachada que incluye la parcela, se tomará el promedio de alturas de la fachada enfrentada.
- En solares en esquina la altura promedio será la de las alturas promedio de los dos o tres tramos de fachada a acalles o alineaciones distintas.
- Sobre la altura así calculada se admite una tolerancia de cincuenta (50) centímetros por exceso o por defecto.
- El número de plantas del edificio a construir será el redondeado por defecto o exceso de la media de los números de plantas de los edificios utilizados para obtener el promedio. (Si la media supera en el primer decimal la cifra 5, será por exceso, y en caso contrario por defecto).
- Cuando la longitud de fachada sea superior a quince (15) metros, las alturas se medirán en el punto medio de cada uno de los escalonamientos de dicha fachada que se habrán de generar con longitudes comprendidas entre seis (6) metros y diez (10) metros, excepto en el Entorno de la calle Tudela (1.2), Entorno de la Plaza De España (1.3), Entorno de Juselcos (1.4), Entorno de la Catedral (1.12) y Paseo de los Fueros de Aragón, Paseo Constitución y Avenida Navarra (1.11). En estas zonas, cuando la longitud de fachada sea superior a veinte (20) metros, las alturas se medirán en el punto medio de cada uno de los escalonamientos de dicha fachada que se habrán de generar con longitudes nunca mayores de veinte (20) metros.

6. Sobre la altura máxima de fachada solamente se permitirán las construcciones señaladas en el Artículo 477.

7. Los servicios técnicos municipales podrán exigir un ajuste de las alturas anteriores a las de los edificios colindantes cuando concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- a. Cuando se trate de edificios colindantes recogidos en el Catálogo de Protección Arquitectónica.
- b. Cuando se trate de reducir el impacto visual de medianeras vistas no deseables.



8. En el caso de que el edificio tenga fachada a más de un frente de calles o espacios libres de uso público, y que la altura definida para cada fachada sea distinta, se tomará la altura correspondiente en cada frente de fachada, y se resolverá la transición mediante cubiertas inclinadas de 30° de pendiente máxima, o, en caso de no ser posible de esta forma, mediante cubiertas revestidas en forma tradicional mediante angolfas o similares.

Artículo 476 Altura mínima

La altura mínima es de cien (100) centímetros inferior a la altura máxima en cada caso.

Artículo 477 Construcciones por encima de la altura máxima

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

- a. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima comprendida entre veinte (20) y treinta (30) grados sexagesimales.
 - Cuando se trate de soluciones a dos aguas, su línea de cumbrera no superará la altura de 3'50 metros en ningún punto, medida con respecto a la cara superior del último forjado. Cuando se trate de soluciones a una sola agua, la altura de la cumbrera con respecto a la cara superior del último forjado no superará 3'00 metros en ningún punto; en este caso, la cumbrera deberá recaer hacia la fachada interior.
 - El espacio comprendido entre los faldones de la cubierta no se destinará a viviendas completas e independientes, si bien podrán habilitarse piezas habitables propias del uso de vivienda que se vinculen, física y registralmente, a las viviendas situadas en la planta inferior, siempre y cuando en éstas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda, conforme a lo expresado en el Artículo 90 de estas normas, en la última planta incluida en el límite de altura máxima de cornisa.
 - No se permiten áticos retranqueados.

b. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones no podrán sobrepasar las vertientes de cubierta.

2. Por encima de la altura de coronación o máxima visible no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a. Las antenas, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen el CTE y el RITE, y en su defecto, la buena práctica constructiva.

3. Los paneles de captación de energía solar no son admitidos en el Conjunto Histórico de Tarazona.

Artículo 478 Salientes y entrantes en las fachadas

Únicamente se admiten en general como salientes del plano de fachada los balcones, cornisas y aleros, con las anchuras máximas que aparecen en la normativa de las distintas áreas. Las balconadas, miradores y terrazas entrantes se permiten en las calles o tramos de calle en los que ya existan. Las limitaciones, además de las generales del Título III, están descritas en la normativa particular de cada una de las áreas que componen el Conjunto Histórico.

Artículo 479 Longitud máxima de fachada con unidad compositiva

Los elementos como el tratamiento de materiales en fachada, los colores, las texturas, la composición de huecos, la cornisa y el alero deberán representar en fachada el parcelario actual, con una unidad compositiva para cada una de las parcelas.

Cuando la longitud de fachada sea superior a quince (15) metros, dicha unidad compositiva deberá dividir la fachada en tramos con longitudes comprendidas entre seis (6) metros y diez (10) metros, excepto en el Entorno de Juselcos (1.4), Entorno de la Plaza De España (1.3), Entorno de la Catedral (1.12), Paseo de los Fueros de Aragón, Paseo Constitución y Avenida Navarra (1.11) y Entorno de la calle Tudela (1.2). En estas zonas, cuando la longitud de fachada sea superior a veinte (20) metros,



dicha unidad compositiva deberá dividir la fachada en tramos de manera que nunca sean mayores de veinte (20) metros.

Las edificaciones sobre parcelas resultantes de una reparcelación deberán mantener visible en su fachada la historia parcelaria.

Sección 2ª Condiciones de adecuación formal

Artículo 480 Condiciones de adecuación formal de los edificios

1. Las condiciones de adecuación formal de los edificios son aquellas determinaciones relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de aquella en el ambiente característico del núcleo ordenado por estas Normas.
2. Las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del núcleo preestablecido a través de la comprensión, y no de la imitación mimética, de los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura local.
3. Las condiciones particulares para cada una de las áreas en que se divide el Conjunto Histórico se establecen en el Capítulo II de este Título.

Artículo 481 Diseño de fachadas

1. Cuando la edificación se localice contiguamente o flanqueada por edificios con especial protección se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las edificaciones colindantes.
2. Las fachadas deberán responder compositivamente a las características de la construcción mediante muros de carga, que se manifiestan en los siguientes aspectos:
 - a. Los huecos de fachada serán de proporción vertical dispuestos rítmicamente a lo largo de las fachadas con alternancia de una anchura proporcionada de macizos, salvo en la última planta en la que se podrán admitir otras proporciones de huecos y macizos.

- b. Verticalmente, los huecos se organizarán dispuestos preferentemente en columnas con anchuras proporcionadas, salvo en plantas bajas que podrán ser mayores, aun sin llegar a desvirtuar la dominante del macizo sobre el hueco, o en la última planta si se trata con galería aragonesa. Los huecos serán alargados, tolerándose en la planta superior huecos cuadrados y marcando obligatoriamente la jerarquización de plantas mediante la sensiblemente proporcional jerarquización de altura de los huecos de cada planta. Es preferible el tratamiento simétrico de huecos con respecto a eje vertical de la fachada, pero se toleran tratamientos asimétricos si existen en el entorno.
- c. También será admitida la solución de huecos no alineados a ejes verticales en zonas en las que esta solución esté consolidada. En estas zonas los huecos tenderán a ser cuadrados, tolerándose alargados de relación altura/anchura no mayor de 1,8 las balconeras y 1,2 las ventanas. Se permiten ventanas reducidas de hasta 0,50 x 0,50 m., quedando prohibidos los huecos apaisados. Los elementos compositivos serán escasos.
- d. En los edificios en los que se proyecten porches o soportales, éstos se solucionarán prolongando elementos de muro a modo de pilastras, independientemente de que la estructura de la edificación precise secciones inferiores.

3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.
4. En los edificios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos típicos o de interés, como portadas adoveladas de sillería, ventanales con labores o molduras, arquerías altas, aleros trabajados, balconajes, rejas, etc., se prohibirá toda obra de reforma que tienda a desfigurarlos o hacerlos desaparecer.

Artículo 482 Materiales de las fachadas

1. Los materiales de fachada serán los utilizados tradicionalmente en la ciudad o bien los característicos del barrio o área si presentan rasgos propios, y basados en el criterio general de utilizar colores ocres y terrosos, sin que se exija un exacto mimetismo con las técnicas constructivas antiguas, pero sin que sean tampoco admisibles los aparejos simulados o imitaciones de materiales.



2. Los materiales admitidos en fachadas estarán condicionados por el color, textura y materiales tradicionales de los edificios inmediatos o dominantes en el entorno, siempre que se estimen tradicionales.
3. Las fachadas deberán realizarse con predominio de un solo material, si bien podrán destacarse determinados elementos compositivos como zócalos, recercados de huecos, cornisas, líneas de forjado, refuerzo de vanos, cadenas o esquinas con la introducción de un segundo material o con la diferenciación de los planos correspondientes en el mismo material, siempre en tonos de tonalidades más suaves o más oscuras en la misma gama de colores que el material predominante de fachada.
4. Preferentemente serán revestimientos continuos de revocos fratasados en tonos ocres, térreos naturales o texturas lisas en tonos suaves (rosados, blanqueados si existen en el entorno). Se permiten también los revocos en colores azulados, si bien con carácter general puede extenderse con mayor amplitud su uso en los barrios de San Miguel y en la zona norte de la plaza de la Almehora.
5. También se admite como material característico la fábrica de ladrillo macizo caravista manual aragonés con formatos y puesta en obra a la manera tradicional, rejuntado con amplio mortero.
6. Para los elementos singulares señalados en el punto tercero podrán emplearse otros materiales como ladrillo recuperado o toscos.
7. En determinadas Áreas puede ser obligatoria la utilización de revoco en un porcentaje mínimo sobre la totalidad de la fachada en caso de que ésta se ejecute con ladrillo con material predominante, por tratarse de la solución tradicional del entorno.
8. Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo sin falsear la fábrica.
9. Se prohíben los ladrillos lisos de fuerte coloración roja, vitrificados o bicolors, así como la utilización de piedra en aplacados en forma pulimentada o con brillo, o en forma de mamposterías concertadas poco naturales o irregulares, los aplacados cerámicos, el mortero monocapa, el bloque visto de hormigón y los paneles prefabricados.

Artículo 483 Tratamiento de plantas bajas

1. Se prohíben las plantas bajas comerciales totalmente diáfanas; cualquier instalación de portadas y escaparates de locales no podrá alterar la composición de huecos y macizos de las fachadas, buscando su continuidad vertical.
2. Se prohíben huecos o escaparates de longitud total mayor de 2/5 de la longitud de fachada, así como huecos o escaparates de altura superior a dos (2) metros.
3. En lo relativo a anuncios, tanto paralelos como perpendiculares a fachada, marquesinas, toldos móviles y demás volados comerciales, se permiten en general únicamente los rótulos o anuncios paralelos a fachada, con un saliente máximo de diez centímetros, realizados en material metálico y letras sueltas, aunque preferiblemente se procurará que los rótulos se ubiquen en planta baja dentro de los huecos de las fachadas, permitiendo así conservar la composición de huecos original de las mismas. En las Áreas del Entorno de la Catedral (1.12) y Entorno del Paseo de los Fueros de Aragón, Paseo Constitución y Avenida Navarra (1.11) se admiten los elementos descritos en los apartados 2, 3 y 4 del Artículo 225,
4. Se deberá solicitar la aprobación de la Comisión Local de Patrimonio para la instalación de cualquier tipo de anuncio o rótulo.

Artículo 484 Recercado de huecos

Se tolera y en determinadas Áreas se exige el recercado de huecos, en colores blancos o cremas, o ejecutado en ladrillo toscos de pequeño grosor, tradicional, rejuntado con amplio mortero, con un saliente máximo de cinco (5) centímetros respecto al plano de fachada y un ancho máximo de veinte (20) centímetros. No se permitirán azulejos ni madera en el alfeizar.

Artículo 485 Zócalos

Se admiten y en determinadas Áreas se exigen zócalos diferenciados revocados y pigmentados en tonalidades grises o más oscuras sobre la misma gama de colores que los del resto de la fachada.



También se permite el empleo en zócalos de fábricas de ladrillo visto cuando utilicen el ladrillo tosco de pequeño espesor, tradicional, rejuntado con amplio mortero. Dicho zócalo deberá tener una altura de entre un (1) metro y un metro y medio (1,5) o bien la de la planta baja de la edificación, solo en caso de que el zócalo sea de ladrillo. El saliente del zócalo deberá ser inferior a 5 cm. En determinadas Áreas también se admite el zócalo de piedra arenisca local.

Artículo 486 Cubiertas

1. Las cubiertas deberán ser inclinadas en la totalidad de sus planos recayentes a viales o espacios públicos e irán rematadas por cornisa o alero.
2. Las pendientes estarán comprendidas entre los veinte (20) y treinta (30) grados sexagesimales y deberán ser constantes en cada uno de los planos de cubierta.
3. Las cubiertas inclinadas deberán ser sencillas, con soluciones a dos, tres o cuatro aguas y adaptadas al volumen que cubren, disponiendo su cumbrera de modo que se produzca una menor altura visible del edificio.
4. Los materiales de cubierta se ceñirán exclusivamente a los tradicionalmente empleados en el núcleo, la teja curva árabe cerámica de color natural.

Artículo 487 Huecos en cubierta

1. En determinadas áreas se podrán disponer huecos en cubierta en la forma de ventanas para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajocubierta, ocupando una superficie no superior al 10% de la superficie de la cubierta y que deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:
 - Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a ciento veinte (120) centímetros.
 - Se deberán situar rítmicamente en el plano de cubierta, manteniendo el ritmo de huecos y macizos de la fachada.

- La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.
2. Se permitirán los lucernarios para la ventilación e iluminación de escaleras descritos en el Artículo 188.
 3. En los edificios BIC y en aquellos ubicados dentro de su entorno no podrán abrirse huecos en cubierta.

Artículo 488 Aleros

1. Las fachadas dispondrán en su remate de cornisa o alero de coronación que deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias.
2. Los aleros estarán contruidos con la labor tradicional de bandejas de ladrillo macizo en voladizos sucesivos hileras de ladrillo o los tradicionales de madera sobre canecillos y tablazón.
3. El vuelo máximo se establece para cada Área.

Artículo 489 Canalones y bajantes

1. Los canalones podrán ser vistos de sección semicircular situados en el borde del alero a la manera tradicional, de material metálico, preferiblemente zinc o cobre o podrán ir ocultos en la cubierta a nivel de los muros de fachada.
2. Las bajantes irán preferiblemente ubicadas en el interior de las edificaciones. Cuando sean exteriores serán de zinc o cobre o tendrán un color similar a los de la fachada y quedarán integradas en ella.



Artículo 490 Carpinterías exteriores

1. Las carpinterías exteriores, incluidas las puertas de acceso a garajes, locales o patios, se adaptarán en lo posible a su forma, escuadrías, textura y color a las que dominan en el núcleo actual, generalmente de madera oscurecida, barnizada o pintada.
2. Se admiten otros materiales, como aluminios lacados, PVC, etc, siempre que su color, magnitud del cerco y bastidor armonicen con el ambiente del entorno y con el propio diseño del edificio. El color será preferiblemente en tonos marrones oscuros o acabado madera.
3. La forma de apertura de las carpinterías será mediante hoja u hojas batientes y oscilobatientes, evitándose soluciones de correderas, guillotina y otras ajenas a los modelos tradicionales, así como las ventanas con retícula, tampoco incluidas entre las tradicionales de Tarazona.
4. Se prohíbe su colocación a cara exterior del muro de fachada.

Artículo 491 Elementos de oscurecimiento

Los elementos de oscurecimiento de los huecos se harán reproduciendo las soluciones existentes, admitiéndose los fabricados con los materiales autorizados para las carpinterías. Entre las soluciones aceptadas figuran las siguientes:

- Persiana enrollable tradicional.
- Persiana de lamas enrollables con recogida empotrada en el interior del muro no visible desde el exterior, en colores cremas o marrones tipo madera.
- En determinadas áreas, contraventana exterior de hojas batientes macizas o de lamas fijas o móviles o contraventana interior de hojas batientes macizas en madera.

Artículo 492 Cerrajería

1. La cerrajería y las barandillas de balcones y otros elementos exteriores se realizarán con perfiles macizos metálicos, con predominio en su composición de las líneas verticales, y pasamanos de pletina metálica pintados en colores oscuros mate. En determinadas Áreas como el Entorno de Juselcos (1.4),

el Paseo de los Fueros, Paseo Constitución y Avenida Navarra (1.11) o el Entorno de la Catedral (1.12) podrán admitirse cerrajerías más elaboradas con los mismos materiales.

2. Se prohíben los antepechos con cristal o materiales vítreos u opalinos.
3. Los balcones y balconadas se deberán realizar con elementos estructurales vistos, situando sobre ellos el pavimento a la manera tradicional, quedando prohibida su realización como prolongación del forjado de planta.
4. Los miradores deberán cumplir las condiciones del Artículo 218 y deberán estar construidos en madera o carpintería metálica en áreas donde ésta sea una solución consolidada.

Artículo 493 Pinturas

1. En paramentos de muros para pintar se utilizará pintura mate de colores ocres, térreos naturales o tonos suaves (rosados, blanqueados o azulados si existen en el entorno) entonando con los colores tierra del paisaje local.

Artículo 494 Instalaciones vistas

1. Se prohíben en el Conjunto Histórico las instalaciones urbanas, eléctricas, telefónicas y cualesquiera otras, tanto aéreas como adosadas a fachada, que se canalizarán soterradas; por ello, las intervenciones que se realicen en el Conjunto Histórico deberán contemplar la ocultación de las instalaciones que no lo estén.
2. Los aparatos auxiliares de instalaciones de climatización o telecomunicación tales como unidades exteriores de aire acondicionado deberán quedar ocultos de vistas desde el espacio público, además de lo indicado como norma general en el Artículo 232.
3. Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas, los equipos de climatización y los dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana del Conjunto Histórico de Tarazona.



Artículo 495 Cerramientos de solares

1. Se realizará mediante tapia de fábrica con revoco en color ocre o térreo natural, con remate superior de muro y puerta de acceso para mantenimiento, y resuelta la evacuación de aguas del solar, evitando su posible incidencia sobre los edificios colindantes.
2. En caso de demolición dentro del Conjunto Histórico o de su Entorno de protección, el solar resultante deberá quedar limpio de escombros, cerrado conforme a las debidas condiciones de ornato descritas en el párrafo anterior.

Artículo 496 Nueva expresión arquitectónica

La Comisión Provincial de Patrimonio podrá autorizar la construcción de nuevos edificios expresión de una arquitectura actual que pueda estimarse valiosa y complementaria del Conjunto Histórico, y que introduciendo elementos arquitectónicos, materiales o ritmos no imitativos ni análogos a los existentes en el entorno merezcan buen juicio por parte de citada comisión por sus valores arquitectónicos singulares.

Sección 3ª Condiciones de las obras de urbanización

Artículo 497 Obras de urbanización. Pavimentación de las vías públicas

Son de aplicación las Condiciones generales de Urbanización contenidas en el Título IV.

En el Conjunto Histórico se prestará especial atención al diseño y empleo de materiales para la conservación de una calidad ambiental adecuada, atendiendo, en el caso de obras de pavimentación, a la búsqueda y conservación de posibles pavimentos originales y a la localización y diseño de los elementos superpuestos al pavimento, como tapas de registro, rejillas interceptoras, etc.

Se prohíben las instalaciones urbanas, eléctricas, telefónicas y cualquiera otras, tanto aéreas como adosadas a fachada, que se canalizarán soterradas. Las intervenciones en el Conjunto Histórico deberán contemplar la ocultación de las instalaciones que no lo estén.

Se adoptarán, con carácter general, las soluciones ya aplicadas en las obras de reurbanización ejecutadas.

Se procurará la homogeneidad del mobiliario urbano en todo el Conjunto Histórico, y, en particular, en cada una de las distintas áreas que lo componen.

Se tratará que las aceras tengan la anchura indicada en el Artículo 247. Cuando el ancho o la morfología de la vía impidan la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles se adoptará una solución de coexistencia con plataforma única de uso mixto.

Se utilizarán en general materiales tradicionales y de forma y colocación utilizados históricamente en el Conjunto Histórico, como losas, adoquines, guijarros, pavimento de garbancillo y hormigón. Se buscará siempre formar figuras geométricas utilizando el material principal que forma el pavimento de la calle y el material que lo modula y lo recerca.

Se deberán evitar las calzadas con pavimentos asfálticos, considerando esta solución válida para los viarios de borde del Conjunto Histórico donde no se requieran especiales condiciones de tipo estético. Se utilizará preferiblemente pavimento asfáltico de baja sonoridad.

Los pavimentos a base de losas de piedra pueden utilizarse colocándolos por hiladas de ancho similar, aunque se tolera e incluso se prefieren losas irregulares en dimensión, de tonalidad similar pero no idéntica.

El adoquinado de piedra se utilizará, en general, recercado por rectángulos o figuras geométricas de losas de piedra u hormigón.

En los pavimentos de guijarros o cantos rodados alargados, rejuntados con mortero y encercados en losas de piedra u hormigón, se utilizarán dibujos por medio de la orientación del sentido longitudinal del guijarro, que se colocará por hiladas.

Las zonas de rodadura se realizarán preferiblemente con losas o adoquinado de piedra, o de no ser posible, en hormigón, siempre con otro material que lo module buscando un dibujo geométrico.



Los encachados de piedra son utilizables en pequeñas zonas. Los bordillos de hormigón semienterrados (resalto máximo 4 cm.) pueden ser utilizados en las líneas de ruptura del tipo de material de pavimentación.

En escalinatas se pueden utilizar los mismos materiales, alternando losas de piedra u hormigón con encachados o ladrillos.

Sección 4º **Condiciones de uso**

Artículo 498 **Uso característico**

Se considera uso característico el que se describe a continuación.

Uso Residencial:

Unifamiliar, colectiva o protegida. Se admite todas las tipologías, siempre que se adapte a la edificación entre medianeras.

Artículo 499 **Usos compatibles**

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Usos productivos:

Taller agroindustrial: solamente se admite, incluso almacenaje de materias inocuas sin emisiones de ningún tipo, en parcelas con superficie de hasta doscientos (200) metros cuadrados, en situación 2ª, en las Áreas de La Almemora (1.1), San Miguel (1.10), y Entorno de la Calle Mayor (1.7).

Almacén agropecuario: Se admite en las mismas condiciones que el taller agroindustrial con los siguientes límites:

- En calle de ancho inferior a seis (6) metros y con acceso rodado, con una superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- En calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados.

Taller artesano: Se admite en situación 2ª, con una superficie máxima de 500 metros cuadrados en las Áreas del Entorno de la calle Tudela (1.2), Entorno de Juselcos (1.4), Entorno de la Catedral (1.12). En el resto de Áreas se admitirá en situación 2ª con una superficie máxima de 200 metros cuadrados.

Almacenaje: Se admite en situación 2ª, con una superficie máxima de 300 metros cuadrados en las Áreas del Entorno de la calle Tudela (1.2), Entorno de Juselcos (1.4), Entorno de la Catedral (1.12). En el resto de Áreas se admitirá en situación 2ª con una superficie máxima de 200 metros cuadrados.

2. Usos terciarios:

Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria con las mismas condiciones que las señaladas para el hospedaje.

Hospedaje: Se admite en las siguientes condiciones:

- En situación 1ª y 2ª hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.
- En situación 3ª, 4ª y 5ª, con acceso desde calles de ancho inferior a ocho (8) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados, y en calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros, hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie. Para hoteles de más de mil (1.000) metros cuadrados de superficie, con las limitaciones indicadas en el Artículo 100.

Comercio: Se admite el uso de local o agrupación comercial, con una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados en situación 2ª en planta baja y planta primera.

En las áreas de Áreas del Entorno de la calle Tudela (1.2), Entorno de Juselcos (1.4), Entorno de la Catedral (1.12), Entorno del Paseo de los Fueros de Aragón, Paseo Constitución y Avenida Navarra (1.11),



Entorno de San Antón (1.13) con una superficie máxima de venta de novecientos (900) metros cuadrados, en los siguientes casos:

- En situación 2ª en planta baja y planta primera.
- Sólo se admite el uso comercial en la planta de semisótano y sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta y comunicación por huecos y escaleras, y cumpla las condiciones del Artículo 87.
- En situación 3ª, 4ª y 5ª, sin limitación, con las condiciones generales de accesibilidad.
- Para superficies mayores de cuatrocientos (400) metros cuadrados deberán cumplir con las condiciones del Artículo 105.

Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

- Despachos profesionales: en situación 1ª.
- Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2ª en planta baja, y en situación 3ª, 4ª y 5ª sin limitación, con las condiciones generales de accesibilidad.

Recreativo:

- Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:
 - o En situación 2ª y 3ª con superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados en planta baja, semisótano y en planta primera, con acceso desde planta baja y unido a ella. Deberán estar ubicados en calles de anchura superior a seis (6) metros en caso de que su superficie sea mayor de ciento cincuenta (150) metros cuadrados y deberán justificar en ese caso la existencia de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en el viario anejo, o de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario.

- o En el Entorno de Juselcos (1.4), Entorno de la Catedral (1.12), Entorno del Paseo de los Fueros de Aragón, Paseo Constitución y Avenida Navarra (1.11), se admiten en situación 2ª y 3ª con superficie máxima de seiscientos (600) metros cuadrados en planta baja y en planta primera, con acceso desde planta baja y unido a ella, o en situación 4ª y 5ª, sin limitaciones, con las condiciones generales de accesibilidad.

– Se admiten las salas de espectáculo y reunión:

- o En situación 2ª con superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados en planta baja, semisótano y planta primera y con las limitaciones derivadas de la normativa contra incendios y de accesibilidad en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- o En situación 3ª, 4ª y 5ª con las limitaciones derivadas de la normativa contra incendios y de accesibilidad en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

3. Equipamientos:

Se admiten los equipamientos sin limitación.

4. Dotacional:

Infraestructuras viarias: Se admiten los estacionamientos en situación 2ª en planta baja sin más limitación que la capacidad del soporte viario desde el que se accede.

Espacios libres y zonas verdes

Se admiten sin limitación.

Servicios urbanos

Se admiten sin limitación



Sección 5ª Condiciones de adecuación formal para el Entorno del Conjunto Histórico de Tarazona

Artículo 500 Condiciones particulares de adecuación formal para el Entorno del Conjunto histórico de Tarazona

El volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo de las intervenciones en el Entorno de protección del Conjunto Histórico de Tarazona no podrá alterar el carácter del área ni perturbar la visualización del mismo. Por ello, a las parcelas situadas en el Entorno del Conjunto Histórico de Tarazona les serán de aplicación, además de las generales del Título III y de las condiciones propias de su calificación, las condiciones de adecuación formal de esta Sección, considerándose prioritarias estas últimas en caso de que sean incompatibles con las de su propia calificación.

Artículo 501 Diseño de fachadas

1. Los huecos de fachada serán de proporción vertical dispuestos rítmicamente a lo largo de las fachadas con alternancia de una anchura proporcionada de macizos.
2. Verticalmente, los huecos se organizarán dispuestos preferentemente en columnas con anchuras proporcionadas, salvo en plantas bajas que podrán ser mayores.

Artículo 502 Materiales de las fachadas

1. Los materiales admitidos en fachadas estarán condicionados por el color, textura y materiales tradicionales de los edificios inmediatos o dominantes en el entorno.
2. Las fachadas deberán realizarse preferentemente con revestimientos continuos de revocos fratasados en tonos ocres, térreos naturales o texturas lisas en tonos suave o con fábrica de ladrillo macizo caravista manual aragonés o de características estéticas similares.

3. Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo sin falsear la fábrica.

Artículo 503 Cubiertas

Las cubiertas deberán ser inclinadas al menos en la totalidad de sus planos recayentes a viales o espacios públicos e irán rematadas por cornisa o alero y serán de teja árabe cerámica.

Artículo 504 Cerrajería

La cerrajería y las barandillas de balcones y otros elementos exteriores se realizarán con perfiles macizos metálicos, con predominio en su composición de las líneas verticales pintados en colores oscuros mate.

Artículo 505 Pinturas

En paramentos de muros para pintar se utilizará pintura mate de colores ocres, térreos naturales o tonos suaves, entonando con los colores tierra del paisaje local.

Artículo 506 Cerramientos de solares

1. Se realizará mediante tapia de fábrica con revoco en color ocre o térreo natural, con remate superior de muro y puerta de acceso para mantenimiento, y resuelta la evacuación de aguas del solar, evitando su posible incidencia sobre los edificios colindantes



CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE ADECUACIÓN FORMAL DE LAS DISTINTAS ÁREAS DE LA ZONA INTENSIVA CASCO ANTIGUO

Sección 1º Área "La Almehora"(1.1)

Elemento	Art.		Norma
Fachadas	486	Alineación de huecos con el eje	Opcional
	484	Longitud máxima de fachada	15 metros
	486	Distancia mínima entre huecos (excepto ventana reducida)	1,2 veces el ancho del hueco
	486	Distancia mínima de hueco a medianil o esquina	30 centímetros.
	486	Medianeras	Tratadas como fachadas
	486	Patios interiores	Tratadas como fachadas
	487;498	Colores admitidos en fachada	Blancos, crema, ocre, terrosos, naturales
		Número máximo de colores excluidas carpinterías	3
	487	Materiales	Preferiblemente revoco fratasado en tonos permitidos. Se permite fachada de ladrillo con revoco en zócalo y recercados.
	487	Imitaciones y falsos históricos	Prohibidas
		Porcentaje mínimo de revoco en fachada (incluido zócalo y recercados)	20%
	487	Materiales no admitidos	Monocapa, aplacados de piedra, aplacado cerámico, ladrillo vitrificado, ladrillo coloreado rojo, mampostería sin revestir, bloque visto de hormigón, paneles prefabricados..
	Molduras y Pinturas	489	Recercados
489		Ancho máximo de recercados	20 cm
489		Saliente máximo de recercados	5 cm
489		Color de recercado	Blancos, cremas o tonalidades de la misma gama pero más claros que el color predominante de la fachada. Ladrillo
489		Material de recercado	Pintado, yeso, mortero, ladrillo.
489		Uso de ladrillo macizo aragonés	Permitido en esquinas, cadenas, recercado de huecos, refuerzo de vanos y zócalos.
490		Zócalo	Recomendable
490		Color de zócalo	Gris o tonalidades de la misma gama pero más oscuras que el color predominante de la fachada. Ladrillo
490		Material de zócalo	Mortero liso pintado o ladrillo macizo aragonés
490		Altura de zócalo	Entre 1 metro y 1,50 metros
490		Saliente máximo de zócalo	5 cm

Cubierta	491	Teja curva tradicional	Obligatoria
	491	Mínimo y máximo en pendiente de cubierta	20° a 30°
	493	Vuelo máximo de alero	50 centímetros.
	482	Altura máxima de cumbrera sobre cara superior último forjado	3,5 metros.
	492	Ventanas inclinadas en cubierta	No
Huecos	486	Tipología de hueco	Balconero, Ventana, ventana reducida, óculo, galería de arquillos.
		Morfología de hueco	Rectangular, cuadrado o circular (solo en última planta)
		Balconera: Altura (mínimo y máximo)	180cm. _ 220cm.
		Balconera: Ancho (mínimo y máximo)	80 cm. _ 120 cm.
		Balconera: Relación mínima alto/ancho	1,8 a 1
		Ventana: Altura (mínimo y máximo)	100 cm. _ 150 cm.
		Ventana: Ancho (mínimo y máximo)	80 cm. _ 120 cm.
		Ventana:Relación mínima alto/ancho	1,2 a 1
		Ventana reducida: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 80 cm.
		Ventana reducida: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _60 cm.
		Ventana reducida: Relación mínima alto/ancho	1 a 1
		Óculo: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Óculo: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Galería de arquillos: Altura (mínimo y máximo)	60 cm. _ 80 cm.
		Galería de Arquillos: Ancho (mínimo y máximo)	30 cm. _ 40 cm.
		Galería de arquillos: Relación mínima alto/ancho	1,6 a 1
		Porcentaje de superficie de huecos sobre total de fachada. (excluida planta baja)	25%
		Número mínimo y máximo de tipos de huecos por fachada (excluida planta baja)	2 a 4
489	Alfeizar: Materiales excluidos	Azulejo, madera.	
496	Tipo de persiana	Enrollable tradicional. Moderna con tambor por el interior.	
Carpinterías	495	Tipologías no admitidas	Guillotina, ventana simple con retícula.
	495	Material y color	Preferiblemente madera. Otros materiales en acabado madera o tono similar.



Cerrajerías	497	Morfología	Sencilla. Barrote simple y pletina
	497	Materiales	Preferiblemente forja de hierro. Admisible aceros.
	497	Color	Negro mate
Balcones y voladizos	483;229	Balcones	Permitido
		Saliente máximo de balcón	40 centímetros.
		Ancho máximo de balcón en relación al hueco	1,5 veces, centrado.
		Balconada	No permitido
		Mirador	No permitido
		Saliente máximo de mirador	n/a
Materiales de mirador	n/a		
Aleros	493;494	Obligatorio	Sí
		Vuelo Máximo	50 centímetros
		Materiales	Madera, ladrillo.
Instalaciones	499	Placas solares	Prohibidas
		Aparatos de AA	No vistos
		Cableado de tendido	Enterrados
		Receptores de TV	No vistos
		Salidas de humos o gases	A cubierta

Plantas bajas y locales comerciales	488	Proporción de hueco respecto a total de la fachada	2/5	
	188	Altura huecos de escaparates comerciales	2 metros	
	488	Relación mínima alto/ancho en huecos	4 a 3	
	488	Correspondencia con ejes de composición	Recomendable	
		Ancho mínimo de macizo entre huecos	60 cm	
		Distancia mínima de huecos a medianeras o esquina	60 cm	
	488;236		Toldos	No permitido
			Marquesinas, toldos móviles, volados.	No permitido
			Anuncio paralelo a fachada	Permitido
			Vuelo máximo de anuncio	10 centímetros
			Material de anuncio	Metal
			Banderines	No permitidos
			Banderolas	Permitido
		Altura mínima sobre rasante de Banderines	285	
		Medidas de Banderines y Banderolas	40x60 centímetros	
		Material de Banderines	n/a	
	Material de Banderolas	Lona de PVC opaca		
Porches	230	Altura mínima	3 metros	
	230	Anchura fondo	3 metros	
Pasajes	231	Altura	3 metros	
	231	Anchura mínima	2,5 metros	
Nueva Expresión arquitectónica	501		Bajo autorización de la Comisión Técnica de la Dirección General de Patrimonio Cultural.	



Sección 2ª **Área "Entorno de calle Tudela" (1.2)**

Elemento	Art.		Norma
Fachadas	486	Alineación de huecos con el eje	Obligatoria excepto en galería de arquillos.
	484	Longitud máxima de fachada	20 metros.
	486	Distancia mínima entre huecos	Al menos 1,2 veces la anchura del hueco
	486	Distancia mínima de hueco a medianil o esquina	Al menos 1 vez la anchura del hueco
	486	Medianeras	Tratadas como fachadas
	486	Patios interiores	Tratadas como fachadas
	487;498	Colores admitidos en fachada	Blancos, crema, ocre, terrosos, naturales
		Número máximo de colores excluidas carpinterías	3
	487	Materiales	Preferiblemente revoco fratasado en tonos permitidos.
	487	Imitaciones y falsos históricos	Prohibidas
		Porcentaje mínimo de revoco en fachada (incluido zócalo y recercados)	20%
	487	Materiales no admitidos	Monocapa, aplacados de piedra, aplacado cerámico, ladrillo vitrificado, ladrillo coloreado rojo, mampostería sin revestir, bloque visto de hormigón, paneles prefabricados..
	Molduras y Pinturas	489	Recercados
489		Ancho máximo de recercados	20 cm
489		Saliente máximo de recercados	5 cm
489		Color de recercado	Blancos, cremas o tonalidades de la misma gama pero más claros que el color predominante de la fachada. Ladrillo
489		Material de recercado	Pintado, yeso, mortero, ladrillo
489		Uso de ladrillo macizo aragonés	No permitido
490		Zócalo	Recomendable
490		Color de zócalo	Gris o tonalidades de la misma gama pero más oscuras que el color predominante de la fachada.
490		Material de zócalo	Mortero liso pintado.
490		Altura de zócalo	Entre 1 m. y 1,50 m.
490		Saliente máximo de zócalo	5 cm

Cubierta	491	Teja curva tradicional	Obligatoria
	491	Mínimo y máximo en pendiente de cubierta	20° a 30°
	493	Vuelo máximo de alero	70 cm
	482	Altura máxima de cumbrera sobre cara superior último forjado	3,5 m.
	492	Ventanas inclinadas en cubierta	No
Huecos	486	Tipología de hueco	Balconero, Ventana, ventana reducidano, óculo, galería de arquillos.
		Morfología de hueco	Rectangular.
		Balconera: Altura (mínimo y máximo)	180cm. _ 220cm.
		Balconera: Ancho (mínimo y máximo)	100 cm. _ 120 cm.
		Balconera: Relación mínima alto/ancho	1,8 a 1
		Ventana: Altura (mínimo y máximo)	120 cm. _ 150 cm.
		Ventana: Ancho (mínimo y máximo)	100 cm. _ 120 cm.
		Ventana:Relación mínima alto/ancho	1,2 a 1
		Ventana reducida: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 80 cm.
		Ventana reducida: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 60 cm.
		Ventana reducida: Relación mínima alto/ancho	1 a 1
		Óculo: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Óculo: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Galería de arquillos: Altura (mínimo y máximo)	60 cm. _ 80 cm.
		Galería de Arquillos: Ancho (mínimo y máximo)	30 cm. _ 40 cm.
		Galería de arquillos: Relación mínima alto/ancho	1 a 0,6
		Porcentaje de superficie de huecos sobre total de fachada. (excluida planta baja)	40%
		Número mínimo y máximo de tipos de huecos por fachada	2 a 4
		489	Alfeizar: Materiales excluidos
	496	Tipo de persiana	Enrollable tradicional, librillo, moderna de tambor por el interior.
Carpinterías	495	Tipologías no admitidas	Guillotina, ventana simple con retícula.
	495	Material y color	Preferiblemente madera. Otros materiales en acabado madera o tono similar.



Cerrajerías	497	Morfología	Sencilla. Barrote simple y pletina
	497	Materiales	Preferiblemente foja de hierro. Admisible aceros
	497	Color	Negro mate
Balcones y voladizos	483;229	Balcones	Permitido
		Saliente máximo de balcón	40 centímetros
		Ancho máximo de balcón en relación al hueco	1,5 veces, centrado.
		Balconada	No permitido.
		Mirador	No permitido.
		Saliente máximo de mirador	n/a
Aleros	493;494	Obligatorio	Sí
		Vuelo Máximo	70 centímetros
		Materiales	Madera, ladrillo, yeso en aleros de media caña.
Instalaciones	499	Placas solares	Prohibidas
		Aparatos de AA	No vistos
		Cableado de tendido	Enterrados
		Receptores de TV	No vistos
		Salidas de humos o gases	A cubierta

Plantas bajas y locales comerciales	488	Proporción de hueco respecto a total de la fachada	2/5	
	188	Altura huecos de escaparates comerciales	2 metros	
	488	Relación mínima alto/ancho en huecos	4 a 3	
	488	Correspondencia con ejes de composición	Recomendable	
		Ancho mínimo de macizo entre huecos	60 cm	
		Distancia mínima de huecos a medianeras o esquina	60 cm	
	488;236		Toldos	No permitido
			Marquesinas, toldos móviles, volados.	No permitido
			Anuncio paralelo a fachada	Sí
			Vuelo máximo de anuncio	10 cm
			Material de anuncio	Metal
			Banderines	No permitido
			Banderolas	Permitido
		Altura mínima sobre rasantede Banderines y Banderolas	285	
		Medidas de Banderines y Banderolas	40x60 centímetros	
		Material de Banderines	n/a	
	Material de Banderolas	Lona de PVC opaca		
Porches	230	Altura mínima	n/a	
	230	Anchura fondo	n/a	
Pasajes	231	Altura	3 metros	
	231	Anchura mínima	2,5 metros	
Nueva Expresión arquitectónica	501		Bajo autorización de la Comisión Técnica de la Dirección General de Patrimonio Cultural.	



Sección 3ª **Área “Entorno de la Plaza de España” (1.3)**

Elemento	Art.	Norma
Fachadas	486	Alineación de huecos con el eje
	484	Longitud máxima de fachada
	486	Distancia mínima entre huecos
	486	Distancia mínima de hueco a medianil o esquina
	486	Medianeras
	486	Patios interiores
	487;498	Colores admitidos en fachada
		Número máximo de colores excluidas carpinterías
		Materiales
	487	
	487	Imitaciones y falsos históricos
		Porcentaje mínimo de revoco en fachada (incluido zócalo y recercados)
	487	Materiales no admitidos
Molduras y Pinturas	489	Recercados
	489	Ancho máximo de recercados
	489	Saliente máximo de recercados
	489	Color de recercado
	489	Material de recercado
	489	Uso de ladrillo macizo aragonés
	490	Zócalo
	490	Color de zócalo
	490	Material de zócalo
	490	Altura de zócalo
	490	Saliente máximo de zócalo

Cubierta	491	Teja curva tradicional	Obligatoria	
	491	Mínimo y máximo en pendiente de cubierta	20º a 30º	
	493	Vuelo máximo de alero	70 centímetros	
	482	Altura máxima de cumbrera sobre cara superior último forjado	3,5 m.	
	492	Ventanas inclinadas en cubierta	No	
Huecos	486	Tipología de hueco	Balconero, ventana, ventana reducida, óculo, galería de arquillos.	
		Morfología de hueco	Rectangular, galería de arquillos.	
		Balconera: Altura (mínimo y máximo)	180cm. _ 220cm.	
		Balconera: Ancho (mínimo y máximo)	100 cm. _ 125 cm.	
		Balconera: Relación mínima alto/ancho	1,8 a 1	
		Ventana: Altura (mínimo y máximo)	120 cm. _ 150 cm.	
		Ventana: Ancho (mínimo y máximo)	100 cm. _ 120 cm.	
		Ventana:Relación mínima alto/ancho	1,2 a 1	
		Ventana reducida: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 80 cm.	
		Ventana reducida: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 60 cm.	
		Ventana reducida: Relación mínima alto/ancho	1 a 1	
		Óculo: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.	
		Óculo: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.	
		Galería de arquillos: Altura (mínimo y máximo)	60 cm. _ 80 cm.	
		Galería de Arquillos: Ancho (mínimo y máximo)	30 cm. _ 40 cm.	
		Galería de arquillos: Relación mínima alto/ancho	1 a 0,6	
		Porcentaje de superficie de huecos sobre total de fachada (excluida planta baja)	40%	
		Número mínimo y máximo de tipos de huecos por fachada	2 a 4	
		489	Alfeizar: Materiales excluidos	Azulejo, madera.
		496	Tipo de persiana	Librillo, moderna de tambor por el interior.
Carpinterías	495	Tipologías no admitidas	Guillotina, ventana simple con retícula.	
	495	Material y color	Preferiblemente madera. Otros materiales en acabado madera o tono similar.	



Cerrajerías	497	Morfología	Preferiblemente sencilla (barrote simple y pletina). Se permiten decoración geométrica y orgánica.
	497	Materiales	Preferiblemente forja de hierro. Admisible aceros
	497	Color	Negro mate
Balcones y voladizos	483;229	Balcones	Permitido
		Saliente máximo de balcón	40 cm.
		Ancho máximo de balcón en relación al hueco	1,5 veces
		Balconada	No permitido
		Mirador	Permitido
		Saliente máximo de mirador	75 centímetros
Aleros	493;494	Obligatorio	Sí
		Vuelo Máximo	70 cm.
		Materiales	Madera, ladrillo, yeso en aleros de media caña.
Instalaciones	499	Placas solares	Prohibidas
		Aparatos de AA	No vistos
		Cableado de tendido	Enterrados
		Receptores de TV	No vistos
		Salidas de humos o gases	A cubierta

Plantas bajas y locales comerciales	488	Proporción de hueco respecto a total de la fachada	2/5	
	188	Altura huecos de escaparates comerciales	2 metros	
	488	Relación mínima alto/ancho en huecos	4 a 3	
	488	Correspondencia con ejes de composición	Recomendable	
		Ancho mínimo de macizo entre huecos	60 cm	
		Distancia mínima de huecos a medianeras o esquina	60 cm	
	488;236		Toldos	No permitido
			Marquesinas, toldos móviles, volados.	No permitido
			Anuncio paralelo a fachada	Sí
			Vuelo máximo de anuncio	10 cm
			Material de anuncio	Metal
			Banderines	No permitido
			Banderolas	Sí
			Altura mínima sobre rasante de Banderines y Banderolas	285
		Medidas de Banderines y Banderolas	40x60 centímetros	
		Material de Banderines	n/a	
	Material de Banderolas	Lona de PVC opaca		
Porches	230	Altura mínima	3 metros	
	230	Anchura fondo	3 metros	
Pasajes	231	Altura	3 metros	
	231	Anchura mínima	2,5 metros	
Nueva Expresión arquitectónica	501		Bajo autorización de la Comisión Técnica de la Dirección General de Patrimonio Cultural.	



Sección 4º **Área “Entorno de Juselcos” (1.4)**

Elemento	Art.	Norma	
Fachadas	486	Alineación de huecos con el eje	Recomendable
	484	Longitud máxima de fachada	20 metros
	486	Distancia mínima entre huecos (excepto ventana reducida)	1,2 veces el ancho del hueco
	486	Distancia mínima de hueco a medianil o esquina	Al menos 1 vez la anchura del huecos
	486	Medianeras	Tratadas como fachadas
	486	Patios interiores	Tratadas como fachadas
	487;498	Colores admitidos en fachada	Blancos, crema, ocres, terrosos, naturales
		Número máximo de colores excluidas carpinterías	3
	487	Materiales	Preferiblemente revoco fratasado en tonos permitidos. Se permite el ladrillo tosco tradicional rejuntado con amplio mortero y zonas recercadas.
	487	Imitaciones y falsos históricos	Prohibidas
		Porcentaje mínimo de revoco en fachada (incluido zócalo y recercados)	5%
	487	Materiales no admitidos	Monocapa, aplacados de piedra, aplacado cerámico, ladrillo vitrificado, ladrillo coloreado rojo, mampostería sin revestir, bloque visto de hormigón, paneles prefabricados..
	Molduras y Pinturas	489	Recercados
489		Ancho máximo de recercados	20 cm
489		Saliente máximo de recercados	5 cm
489		Color de recercado	Blancos, cremas o tonalidades de la misma gama pero más claros que el color predominante de la fachada. Ladrillo
489		Material de recercado	Yeso, mortero, ladrillo.
489		Uso de ladrillo macizo aragonés	Permitido en esquinas, cadenas, recercado de huecos, refuerzo de vanos y zócalos.
490		Zócalo	Recomendable
490		Color de zócalo	Gris o tonalidades de la misma gama pero más oscuras que el color predominante de la fachada. Ladrillo
490		Material de zócalo	Mortero liso pintado o ladrillo macizo aragonés
490		Altura de zócalo	Entre 1 metro y 1,50 metros
490		Saliente máximo de zócalo	5 cm

Cubierta	491	Teja curva tradicional	Obligatoria
	491	Mínimo y máximo en pendiente de cubierta	20° a 30°
	493	Vuelo máximo de alero	60 centímetros.
	482	Altura máxima de cumbrera sobre cara superior último forjado	3,5 metros.
	492	Ventanas inclinadas en cubierta	No
Huecos	486	Tipología de hueco	Balconero, ventana, ventana reducida, óculo, galería de arquillos.
		Morfología de hueco	Rectangular, cuadrado (solo ventanas reducidas) o circular (solo en última planta)
		Balconera: Altura (mínimo y máximo)	180cm. _ 220cm.
		Balconera: Ancho (mínimo y máximo)	100 cm. _ 125 cm.
		Balconera: Relación mínima alto/ancho	1,8 a 1
		Ventana: Altura (mínimo y máximo)	120 cm. _ 150 cm.
		Ventana: Ancho (mínimo y máximo)	100 cm. _ 120 cm.
		Ventana: Relación mínima alto/ancho	1,2 a 1
		Ventana reducida: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 80 cm.
		Ventana reducida: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 60 cm.
		Ventana reducida: Relación mínima alto/ancho	1 a 1
		Óculo: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Óculo: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Galería de arquillos: Altura (mínimo y máximo)	60 cm. _ 80 cm.
		Galería de Arquillos: Ancho (mínimo y máximo)	30 cm. _ 40 cm.
		Galería de arquillos: Relación mínima alto/ancho	1 a 0,6
		Porcentaje de superficie de huecos sobre total de fachada. (excluida planta baja)	40%
	Número mínimo y máximo de tipos de huecos por fachada (excluida planta baja)	2 a 4	
489	Alfeizar: Materiales excluidos	Azulejo, madera.	
496	Tipo de persiana	Enrollable tradicional, librillo, moderna de tambor por el interior.	
Carpinterías	495	Tipologías no admitidas	Guillotina, ventana simple con retícula.
	495	Material y color	Preferiblemente madera. Otros materiales en acabado madera o tono similar.



Cerrajerías	497	Morfología	Sencilla. Barrote simple y pletina. Se toleran sencillas ornamentaciones no profusas.
	497	Materiales	Preferiblemente forja de hierro. Admisible aceros.
	497	Color	Negro mate
Balcones y voladizos	483;229	Balcones	Permitido
		Saliente máximo de balcón	40 centímetros.
		Ancho máximo de balcón en relación al hueco	1,5 veces, centrado.
		Balconada	No permitido
		Mirador	Permitido
		Saliente máximo de mirador	75 centímetros
		Material de mirador	Madera
Aleros	493;494	Obligatorio	Sí
		Vuelo Máximo	60 centímetros
		Materiales	Madera, ladrillo.
Instalaciones	499	Placas solares	Prohibidas
		Aparatos de AA	No vistos
		Cableado de tendido	Enterrados
		Receptores de TV	No vistos
		Salidas de humos o gases	A cubierta

Plantas bajas y locales comerciales	488	Proporción de hueco respecto a total de la fachada	2/5	
	188	Altura huecos de escaparates comerciales	2 metros	
	488	Relación mínima alto/ancho en huecos	4 a 3	
	488	Correspondencia con ejes de composición	Recomendable	
		Ancho mínimo de macizo entre huecos	60 cm	
		Distancia mínima de huecos a medianeras o esquina	60 cm	
	488;236		Toldos	No permitido
			Marquesinas, toldos móviles, volados.	No permitido
			Anuncio paralelo a fachada	Permitido
			Vuelo máximo de anuncio	10 centímetros
			Material de anuncio	Metal
			Banderines	No permitidos
			Banderolas	Permitido
			Altura mínima sobre rasante de Banderines	285
			Medidas de Banderines y Banderolas	40x60 centímetros
		Material de Banderines	n/a	
	Material de Banderolas	Lona de PVC opaca		
Porches	230	Altura mínima	n/a	
	230	Anchura fondo	n/a	
Pasajes	231	Altura	3 metros	
	231	Anchura mínima	2,5 metros	
Nueva Expresión arquitectónica	501		Bajo autorización de la Comisión Técnica de la Dirección General de Patrimonio Cultural.	



Sección 5ª **Área “La Judería” (1.5)**

Elemento	Art.	Norma		
Fachadas	486	Alineación de huecos con el eje	Recomendable	
	484	Longitud máxima de fachada	15 metros	
	486	Distancia mínima entre huecos (excepto ventana reducida)	---	
	486	Distancia mínima de hueco a medianil o esquina	30 centímetros.	
	486	Medianeras	Tratadas como fachadas	
	486	Patios interiores	Tratadas como fachadas	
	487/498	Colores admitidos en fachada	Colores vivos monocromos (rojizos, azules, amarillos, naranjas). Terrosos, crema, naturales. Ladrillo	
		Número máximo de colores excluidas carpinterías	1	
	487	Materiales	Revoco fratasaso en tonos permitidos. Ladrillo tosco para resalte de zócalos, esquinas, cadenas, líneas de forjado.	
	487	Imitaciones y falsos históricos	Prohibidas	
		Porcentaje mínimo de revoco en fachada (incluido zócalo y recercados)	70%	
	487	Materiales no admitidos	Monocapa, aplacados de piedra, aplacado cerámico, ladrillo vitrificado, ladrillo coloreado rojo, mampostería sin revestir, bloque visto de hormigon, paneles prefabricados..	
	Molduras y Pinturas	489	Recercados	No
		489	Ancho máximo de recercados	n/a
		489	Saliente máximo de recercados	n/a
489		Color de recercado	n/a	
489		Material de recercado	n/a	
489		Uso de ladrillo macizo aragonés	Permitido en esquinas, cadenas, recercado de huecos, refuerzo de vanos y zócalos.	
490		Zócalo	Recomendable	
490		Color de zócalo	Ladrillo macizo aragonés	
490		Material de zócalo	Ladrillo macizo aragonés	
490		Altura de zócalo	Entre 1 metro y 1,20 metros	
490		Saliente máximo de zócalo	5 cm	

Cubierta	491	Teja curva tradicional	Obligatoria
	491	Mínimo y máximo en pendiente de cubierta	20º a 30º
	493	Vuelo máximo de alero	40 centímetros.
	482	Altura máxima de cumbrera sobre cara superior último forjado	3,5 metros.
	492	Ventanas inclinadas en cubierta	No
Huecos	486	Tipología de hueco	Balconero, ventana, ventana reducida.
		Morfología de hueco	Rectangular, cuadrado.
		Balconera: Altura (mínimo y máximo)	180cm. _ 220cm.
		Balconera: Ancho (mínimo y máximo)	80 cm. _120 cm.
		Balconera: Relación mínima alto/ancho	1,8 a 1
		Ventana: Altura (mínimo y máximo)	100 cm. _ 150 cm.
		Ventana: Ancho (mínimo y máximo)	80 cm. _ 120 cm.
		Ventana:Relación mínima alto/ancho	1,2 a 1
		Ventana reducida: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 80 cm.
		Ventana reducida: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _60 cm.
		Ventana reducida: Relación mínima alto/ancho	1 a 1
		Óculo: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Óculo: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Galería de arquillos: Altura (mínimo y máximo)	60 cm. _ 80 cm.
		Galería de Arquillos: Ancho (mínimo y máximo)	30 cm. _ 40 cm.
		Galería de arquillos: Relación mínima alto/ancho	1,6 a 1
		Porcentaje de superficie de huecos sobre total de fachada. (excluida planta baja)	25%
		Número mínimo y máximo de tipos de huecos por fachada (excluida planta baja)	2 a 4
		489	Alfeizar: Materiales excluidos
	496	Tipo de persiana	Enrollable tradicional. Moderna con tambor por el interior.
Carpinterías	495	Tipologías no admitidas	Guillotina, ventana simple con retícula.
	495	Material y color	Preferiblemente madera. Otros materiales en acabado madera o tono similar.



Cerrajerías	497	Morfología	Sencilla. Barrote simple y pletina
	497	Materiales	Preferiblemente forja de hierro. Admisible aceros.
	497	Color	Negro mate
Balcones y voladizos	483;229	Balcones	Permitido
		Saliente máximo de balcón	20 centímetros.
		Ancho máximo de balcón en relación al hueco	1,2 veces, centrado.
		Balconada	No permitido
		Mirador	No permitido
		Saliente máximo de mirador	n/a
Aleros	493;494	Obligatorio	Sí
		Vuelo Máximo	40 centímetros
		Materiales	Madera, ladrillo.
Instalaciones	499	Placas solares	Prohibidas
		Aparatos de AA	No vistos
		Cableado de tendido	Enterrados
		Receptores de TV	No vistos
		Salidas de humos o gases	A cubierta

Plantas bajas y locales comerciales	488	Proporción de hueco respecto a total de la fachada	2/5	
	188	Altura huecos de escaparates comerciales	2 metros	
	488	Relación mínima alto/ancho en huecos	4 a 3	
	488	Correspondencia con ejes de composición	Recomendable	
		Ancho mínimo de macizo entre huecos	60 cm	
		Distancia mínima de huecos a medianeras o esquina	60 cm	
	488;236	Toldos	No permitido	
		Marquesinas, toldos móviles, volados.	No permitido	
		Anuncio paralelo a fachada	Permitido	
		Vuelo máximo de anuncio	10 centímetros	
		Material de anuncio	Metal	
		Banderines	No permitidos	
		Banderolas	No permitido	
Altura mínima sobre rasante de Banderines		n/a		
Porches	230	Altura mínima	n/a	
	230	Anchura fondo	n/a	
	Pasajes	231	Altura	3 metros
		231	Anchura mínima	2,5 metros
	Nueva Expresión arquitectónica	501		Bajo autorización de la Comisión Técnica de la Dirección General de Patrimonio Cultural.



Sección 6º **Área “Entorno de la calle Conde” (1.6)**

Elemento	Art.	Norma	
Fachadas	486	Alineación de huecos con el eje	Recomendable
	484	Longitud máxima de fachada	15 metros
	486	Distancia mínima entre huecos (excepto ventana reducida)	1,2 veces el ancho del hueco
	486	Distancia mínima de hueco a medianil o esquina	Al menos 1vez la anchura del hueco
	486	Medianeras	Tratadas como fachadas
	486	Patios interiores	Tratadas como fachadas
	487;498	Colores admitidos en fachada	Blancos, crema, ocre, terrosos, naturales
		Número máximo de colores excluidas carpinterías	3
	487	Materiales	Preferiblemente ladrillo tosco tradicional rejuntado con amplio mortero. Se recomienda enfatizar con revoco zócalos, recercados y partes de interés.
	487	Imitaciones y falsos históricos	Prohibidas
		Porcentaje mínimo de revoco en fachada (incluido zócalo y recercados)	20%
	487	Materiales no admitidos	Monocapa, aplacados de piedra, aplacado cerámico, ladrillo vitrificado, ladrillo coloreado rojo, mampostería sin revestir, bloque visto de hormigón, paneles prefabricados..
	Molduras y Pinturas	489	Recercados
489		Ancho máximo de recercados	20 cm
489		Saliente máximo de recercados	5 cm
489		Color de recercado	Blancos, cremas, ocre, terrosos, naturales o tonalidades de la misma gama pero más claros que el color predominante de la fachada. Ladrillo
489		Material de recercado	Yeso, mortero, ladrillo.
489		Uso de ladrillo macizo aragonés	Permitido en esquinas, cadenas, recercado de huecos, refuerzo de vanos y zócalos.
490		Zócalo	Recomendable
490		Color de zócalo	Tonalidades de la misma gama pero más oscuras que el color predominante de la fachada. Ladrillo
490		Material de zócalo	Mortero liso pintado o ladrillo macizo aragonés
490		Altura de zócalo	Entre 1 metro y 1,50 metros
490		Saliente máximo de zócalo	5 cm

Cubierta	491	Teja curva tradicional	Obligatoria
	491	Mínimo y máximo en pendiente de cubierta	20º a 30º
	493	Vuelo máximo de alero	60 centímetros.
	482	Altura máxima de cumbrera sobre cara superior último forjado	3,5 metros.
	492	Ventanas inclinadas en cubierta	No
Huecos	486	Tipología de hueco	Balconero, Ventana, ventana reducida, óculo, galería de arquillos.
		Morfología de hueco	Rectangular, cuadrado o circular (solo en última planta)
		Balconera: Altura (mínimo y máximo)	180cm. _ 220cm.
		Balconera: Ancho (mínimo y máximo)	80 cm. _ 120 cm.
		Balconera: Relación mínima alto/ancho	1,8 a 1
		Ventana: Altura (mínimo y máximo)	100 cm. _ 150 cm.
		Ventana: Ancho (mínimo y máximo)	80 cm. _ 120 cm.
		Ventana:Relación mínima alto/ancho	1,2 a 1
		Ventana reducida: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 80 cm.
		Ventana reducida: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _60 cm.
		Ventana reducida: Relación mínima alto/ancho	1 a 1
		Óculo: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Óculo: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Galería de arquillos: Altura (mínimo y máximo)	60 cm. _ 80 cm.
		Galería de Arquillos: Ancho (mínimo y máximo)	30 cm. _ 40 cm.
		Galería de arquillos: Relación mínima alto/ancho	1,6 a 1
		Porcentaje de superficie de huecos sobre total de fachada. (excluida planta baja)	25%
		Número mínimo y máximo de tipos de huecos por fachada (excluida planta baja)	2 a 4
	489	Alfeizar: Materiales excluidos	Azulejo, madera.
496	Tipo de persiana	Enrollable tradicional. Moderna con tambor por el interior.	
Carpinterías	495	Tipologías no admitidas	Guillotina, ventana simple con retícula.
	495	Material y color	Preferiblemente madera. Otros materiales en acabado madera o tono similar.



Cerrajerías	497	Morfología	Sencilla. Barrote simple y pletina.
	497	Materiales	Preferiblemente forja de hierro. Admisible aceros.
	497	Color	Negro mate
Balcones y voladizos	483;229	Balcones	Permitido
		Saliente máximo de balcón	20 centímetros.
		Ancho máximo de balcón en relación al hueco	1,5 veces, centrado.
	483;229	Balconada	No permitido
		Mirador	No permitido
		Saliente máximo de mirador	n/a
Aleros	493;494	Obligatorio	Sí
		Vuelo Máximo	60 centímetros
		Materiales	Madera, ladrillo.
Instalaciones	499	Placas solares	Prohibidas
		Aparatos de AA	No vistos
		Cableado de tendido	Enterrados
		Receptores de TV	No vistos
		Salidas de humos o gases	A cubierta

Plantas bajas y locales comerciales	488	Proporción de hueco respecto a total de la fachada	2/5	
	188	Altura huecos de escaparates comerciales	2 metros	
		488	Relación mínima alto/ancho en huecos	4 a 3
	488	Correspondencia con ejes de composición	Recomendable	
			Ancho mínimo de macizo entre huecos	60 cm
		Distancia mínima de huecos a medianeras o esquina	60 cm	
	488;236		Toldos	No permitido
			Marquesinas, toldos móviles, volados.	No permitido
			Anuncio paralelo a fachada	Permitido
			Vuelo máximo de anuncio	10 centímetros
			Material de anuncio	Metal
			Banderines	No permitidos
		Banderolas	No permitido	
		Altura mínima sobre rasante de Banderines	n/a	
		Banderolas	n/a	
		Medidas de Banderines y Banderolas	n/a	
	Material de Banderines	n/a		
	Material de Banderolas	n/a		
Porches	230	Altura mínima	n/a	
	230	Anchura fondo	n/a	
Pasajes	231	Altura	3 metros	
	231	Anchura mínima	2,5 metros	
Nueva Expresión arquitectónica	501		Bajo autorización de la Comisión Técnica de la Dirección General de Patrimonio Cultural.	



Sección 7º **Área "Entorno de la calle Mayor" (1.7)**

Elemento	Art.	Norma
Fachadas	486	Alineación de huecos con el eje
	484	Longitud máxima de fachada
	486	Distancia mínima entre huecos
	486	Distancia mínima de hueco a medianil o esquina
	486	Medianeras
	486	Patios interiores
	487,498	Colores admitidos en fachada
		Número máximo de colores excluidas carpinterías
		Materiales
	487	
	487	Imitaciones y falsos históricos
		Porcentaje mínimo de revoco en fachada (incluido zócalo y recercados)
	487	Materiales no admitidos
Molduras y Pinturas	489	Recercados
	489	Ancho máximo de recercados
	489	Saliente máximo de recercados
	489	Color de recercado
	489	Material de recercado
	489	Uso de ladrillo macizo aragonés
	490	Zócalo
	490	Color de zócalo
	490	Material de zócalo
	490	Altura de zócalo
	490	Saliente máximo de zócalo

Cubierta	491	Teja curva tradicional	Obligatoria
	491	Mínimo y máximo en pendiente de cubierta	20º a 30º
	493	Vuelo máximo de alero	60 centímetros.
	482	Altura máxima de cumbrera sobre cara superior último forjado	3,5 metros.
	492	Ventanas inclinadas en cubierta	No
Huecos	486	Tipología de hueco	Balconero, ventana, ventana reducida, galería de arquillos.
		Morfología de hueco	Rectangular, cuadrado, galería de arquillos (solo última planta)
		Balconera: Altura (mínimo y máximo)	180cm. _ 220cm.
		Balconera: Ancho (mínimo y máximo)	80 cm. _ 120 cm.
		Balconera: Relación mínima alto/ancho	1,8 a 1
		Ventana: Altura (mínimo y máximo)	100 cm. _ 150 cm.
		Ventana: Ancho (mínimo y máximo)	80 cm. _ 120 cm.
		Ventana: Relación mínima alto/ancho	1,2 a 1
		Ventana reducida: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 80 cm.
		Ventana reducida: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 60 cm.
		Ventana reducida: Relación mínima alto/ancho	1 a 1
		Oculo: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Oculo: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Galería de arquillos: Altura (mínimo y máximo)	60 cm. _ 80 cm.
		Galería de Arquillos: Ancho (mínimo y máximo)	30 cm. _ 40 cm.
		Galería de arquillos: Relación mínima alto/ancho	1,6 a 1
		Porcentaje de superficie de huecos sobre total de fachada. (excluida planta baja)	25%
		Número mínimo y máximo de tipos de huecos por fachada (excluida planta baja)	2 a 4
	489	Alfeizar: Materiales excluidos	Azulejo, madera.
496	Tipo de persiana	Enrollable tradicional. Moderna con tambor por el interior.	
Carpinterías	495	Tipologías no admitidas	Guillotina, ventana simple con retícula.
	495	Material y color	Preferiblemente madera. Otros materiales en acabado madera o tono similar.



Cerrajerías	497	Morfología	Sencilla. Barrote simple y pletina.
	497	Materiales	Preferiblemente forja de hierro. Admisible acero.
	497	Color	Negro mate
Balcones y voladizos	483;229	Balcones	Permitido
		Saliente máximo de balcón	20 centímetros.
		Ancho máximo de balcón en relación al hueco	1,2 veces, centrado.
		Balconada	No permitido
		Mirador	No permitido
		Saliente máximo de mirador	n/a
Aleros	493;494	Obligatorio	Sí
		Vuelo Máximo	60 centímetros
		Materiales	Madera, ladrillo.
Instalaciones	499	Placas solares	Prohibidas
		Aparatos de AA	No vistos
		Cableado de tendido	Enterrados
		Receptores de TV	No vistos
		Salidas de humos o gases	A cubierta

Plantas bajas y locales comerciales	488	Proporción de hueco respecto a total de la fachada	2/5	
	188	Altura huecos de escaparates comerciales	2 metros	
	488	Relación mínima alto/ancho en huecos	4 a 3	
	488	Correspondencia con ejes de composición	Recomendable	
		Ancho mínimo de macizo entre huecos	60 cm	
		Distancia mínima de huecos a medianeras o esquina	60 cm	
	488;236		Toldos	No permitido
			Marquesinas, toldos móviles, volados.	No permitido
			Anuncio paralelo a fachada	Permitido
			Vuelo máximo de anuncio	10 centímetros
			Material de anuncio	Metal
			Banderines	No permitido
			Banderolas	No permitido
		Altura mínima sobre rasante de Banderines Banderolas	n/a	
		Medidas de Banderines y Banderolas	n/a	
	Material de Banderines	n/a		
	Material de Banderolas	n/a		
Porches	230	Altura mínima	n/a	
	230	Anchura fondo	n/a	
Pasajes	231	Altura	3 metros	
	231	Anchura mínima	2,5 metros	
Nueva Expresión arquitectónica	501		Bajo autorización de la Comisión Técnica de la Dirección General de Patrimonio Cultural.	



Sección 8º "El Cinto" (1.8)

Elemento	Art.	Norma	
Fachadas	486	Alineación de huecos con el eje	Opcional
	484	Longitud máxima de fachada	15 metros
	486	Distancia mínima entre huecos (excepto ventana reducida)	1,2 veces el ancho del hueco
	486	Distancia mínima de hueco a medianil o esquina	Al menos 1 vez la anchura del hueco
	486	Medianeras	Tratadas como fachadas
	486	Patios interiores	Tratadas como fachadas
	487;498	Colores admitidos en fachada	Blancos, crema, ocre, terrosos, naturales
		Número máximo de colores excluidas carpinterías	3
	487	Materiales	Preferiblemente revoco fratasado en tonos permitidos. Se recomienda resalte de esquinas, cadenas, recercado de huecos y refuerzo de vanos con ladrillo macizo toscó.
	487	Imitaciones y falsos históricos	Prohibidas
		Porcentaje mínimo de revoco en fachada (incluido zócalo y recercados)	60%
	487	Materiales no admitidos	Monocapa, aplacados de piedra, aplacado cerámico, ladrillo vitrificado, ladrillo coloreado rojo, mampostería sin revestir, bloque visto de hormigón, paneles prefabricados..
	Molduras y Pinturas	489	Recercados
489		Ancho máximo de recercados	20 cm
489		Saliente máximo de recercados	5 cm
489		Color de recercado	Blancos, cremas o tonalidades de la misma gama pero más claros que el color predominante de la fachada. Ladrillo
489		Material de recercado	Pintado, yeso, mortero, ladrillo.
489		Uso de ladrillo macizo aragonés	Recomendable en esquinas, cadenas, recercado de huecos, refuerzo de vanos.
490		Zócalo	Recomendable
490		Color de zócalo	Gris o tonalidades de la misma gama pero más oscuras que el color predominante de la fachada. Ladrillo
490		Material de zócalo	Mortero liso pintado o ladrillo macizo aragonés
490		Altura de zócalo	Entre 1 metro y 1,50 metros
490		Saliente máximo de zócalo	5 cm

Cubierta	491	Teja curva tradicional	Obligatoria
	491	Mínimo y máximo en pendiente de cubierta	20º a 30º
	493	Vuelo máximo de alero	50 centímetros.
	482	Altura máxima de cumbrera sobre cara superior último forjado	3,5 metros.
	492	Ventanas inclinadas en cubierta	No
Huecos	486	Tipología de hueco	Balconero, Ventana, ventana reducida, galería de arquillos.
		Morfología de hueco	Rectangular, cuadrado galería de arquillos (solo en última planta.
		Balconera: Altura (mínimo y máximo)	180cm. _ 220cm.
		Balconera: Ancho (mínimo y máximo)	80 cm. _ 120 cm.
		Balconera: Relación mínima alto/ancho	1,8 a 1
		Ventana: Altura (mínimo y máximo)	100 cm. _ 150 cm.
		Ventana: Ancho (mínimo y máximo)	80 cm. _ 120 cm.
		Ventana:Relación mínima alto/ancho	1,2 a 1
		Ventana reducida: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 80 cm.
		Ventana reducida: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 60 cm.
		Ventana reducida: Relación mínima alto/ancho	1 a 1
		Óculo: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Óculo: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Galería de arquillos: Altura (mínimo y máximo)	60 cm. _ 80 cm.
		Galería de Arquillos: Ancho (mínimo y máximo)	30 cm. _ 40 cm.
		Galería de arquillos: Relación mínima alto/ancho	1,6 a 1
		Porcentaje de superficie de huecos sobre total de fachada. (excluida planta baja)	25%
	Número mínimo y máximo de tipos de huecos por fachada (excluida planta baja)	2 a 4	
489	Alfeizar: Materiales excluidos	Azulejo, madera.	
496	Tipo de persiana	Enrollable tradicional. Moderna con tambor por el interior.	



Carpinterías	495	Tipologías no admitidas	Guillotina, ventana simple con retícula.
	495	Material y color	Preferiblemente madera. Otros materiales en acabado madera o tono similar.
Cerrajerías	497	Morfología	Sencilla. Barrote simple y pletina
	497	Materiales	Preferiblemente forja de hierro. Admisible aceros.
	497	Color	Negro mate
Balcones y voladizos	483;229	Balcones	Permitido
		Saliente máximo de balcón	40 centímetros.
		Ancho máximo de balcón en relación al hueco	1,5 veces, centrado.
	Balconada	No permitido	
	Mirador	No permitido	
	Saliente máximo de mirador	n/a	
Material de mirador	n/a		
Aleros	493;494	Obligatorio	Sí
		Vuelo Máximo	50 centímetros
		Materiales	Madera, ladrillo.
Instalaciones	499	Placas solares	Prohibidas
		Aparatos de AA	No vistos
		Cableado de tendido	Enterrados
		Receptores de TV	No vistos
		Salidas de humos o gases	A cubierta

Plantas bajas y locales comerciales	488	Proporción de hueco respecto a total de la fachada	2/5	
	188	Altura huecos de escaparates comerciales	2 metros	
	488	Relación mínima alto/ancho en huecos	4 a 3	
	488	Correspondencia con ejes de composición	Recomendable	
		Ancho mínimo de macizo entre huecos	60 cm	
		Distancia mínima de huecos a medianeras o esquina	60 cm	
	488;236		Toldos	No permitido
			Marquesinas, toldos móviles, volados.	No permitido
			Anuncio paralelo a fachada	Permitido
			Vuelo máximo de anuncio	10 centímetros
			Material de anuncio	Metal
			Banderines	No permitidos
			Banderolas	No permitido
		Altura mínima sobre rasante de Banderines	n/a	
		Banderolas	n/a	
	Medidas de Banderines y Banderolas	n/a		
	Material de Banderines	n/a		
	Material de Banderolas	n/a		
Porches	230	Altura mínima	n/a	
	230	Anchura fondo	n/a	
Pasajes	231	Altura	3 metros	
	231	Anchura mínima	2,5 metros	
Nueva Expresión arquitectónica	501		Bajo autorización de la Comisión Técnica de la Dirección General de Patrimonio Cultural.	



Sección 9ª **Área “La Morería” (1.9)**

Elemento	Art.	Norma	
Fachadas	486	Alineación de huecos con el eje	Recomendable.
	484	Longitud máxima de fachada	15 metros.
	486	Distancia mínima entre huecos (excepto ventana reducida)	1,2 veces el ancho del hueco.
	486	Distancia mínima de hueco a medianil o esquina	Al menos 1 vez la anchura del hueco.
	486	Medianeras	Tratadas como fachadas
	486	Patios interiores	Tratadas como fachadas
	487;498	Colores admitidos en fachada	Blancos, crema, ocre, terrosos, naturales
		Número máximo de colores excluidas carpinterías	3
	487	Materiales	Preferiblemente revoco fratasado en colores permitidos.
	487	Imitaciones y falsos históricos	Prohibidas
		Porcentaje mínimo de revoco en fachada (incluido zócalo y recercados)	30%
	487	Materiales no admitidos	Monocapa, aplacados de piedra, aplacado cerámico, ladrillo vitrificado, ladrillo coloreado rojo, mampostería sin revestir, bloque visto de hormigon, paneles prefabricados..
	Molduras y Pinturas	489	Recercados
489		Ancho máximo de recercados	20 cm
489		Saliente máximo de recercados	5 cm
489		Color de recercado	Blancos, cremas o tonalidades de la misma gama pero más claros que el color predominante de la fachada. Ladrillo
489		Material de recercado	Pintado, yeso, mortero, ladrillo.
489		Uso de ladrillo macizo aragonés	Plantas alzadas. Permitido en esquinas, cadenas, recercado de huecos, refuerzo de vanos y zócalos.
490		Zócalo	Recomendable
490		Color de zócalo	Gris o tonalidades de la misma gama pero más oscuras que el color predominante de la fachada.
490		Material de zócalo	Mortero liso pintado
490		Altura de zócalo	Entre 1 metro y 1,50 metros
490		Saliente máximo de zócalo	5 cm

Cubierta	491	Teja curva tradicional	Obligatoria
	491	Mínimo y máximo en pendiente de cubierta	20º a 30º
	493	Vuelo máximo de alero	50 centímetros.
	482	Altura máxima de cumbrera sobre cara superior último forjado	3,5 metros.
	492	Ventanas inclinadas en cubierta	No
Huecos	486	Tipología de hueco	Balconero, Ventana, ventana reducida.
		Morfología de hueco	Rectangular, cuadrado.
		Balconera: Altura (mínimo y máximo)	180cm. _ 220cm.
		Balconera: Ancho (mínimo y máximo)	80 cm. _ 120 cm.
		Balconera: Relación mínima alto/ancho	1,8 a 1
		Ventana: Altura (mínimo y máximo)	100 cm. _ 150 cm.
		Ventana: Ancho (mínimo y máximo)	80 cm. _ 120 cm.
		Ventana: Relación mínima alto/ancho	1,2 a 1
		Ventana reducida: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 80 cm.
		Ventana reducida: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 60 cm.
		Ventana reducida: Relación mínima alto/ancho	1 a 1
		Óculo: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Óculo: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Galería de arquillos: Altura (mínimo y máximo)	60 cm. _ 80 cm.
		Galería de Arquillos: Ancho (mínimo y máximo)	30 cm. _ 40 cm.
		Galería de arquillos: Relación mínima alto/ancho	1,6 a 1
		Porcentaje de superficie de huecos sobre total de fachada. (excluida planta baja)	25%
	Número mínimo y máximo de tipos de huecos por fachada (excluida planta baja)	2 a 4	
489	Alfeizar: Materiales excluidos	Azulejo, madera.	
496	Tipo de persiana	Enrollable tradicional. Moderna con tambor por el interior.	
Carpinterías	495	Tipologías no admitidas	Guillotina, ventana simple con retícula.
	495	Material y color	Preferiblemente madera. Otros materiales en acabado madera o tono similar.



Cerrajerías	497	Morfología	Sencilla. Barrote simple y pletina
	497	Materiales	Preferiblemente forja de hierro. Admisible aceros.
	497	Color	Negro mate
Balcones y voladizos	483;229	Balcones	Permitido
		Saliente máximo de balcón	20 centímetros.
		Ancho máximo de balcón en relación al hueco	1,5 veces, centrado.
		Balconada	No permitido
		Mirador	No permitido
		Saliente máximo de mirador	n/a
Aleros	493;494	Obligatorio	Sí
		Vuelo Máximo	50 centímetros
		Materiales	Madera, ladrillo.
Instalaciones	499	Placas solares	Prohibidas
		Aparatos de AA	No vistos
		Cableado de tendido	Enterrados
		Receptores de TV	No vistos
		Salidas de humos o gases	A cubierta

Plantas bajas y locales comerciales	488	Proporción de hueco respecto a total de la fachada	2/5	
	188	Altura huecos de escaparates comerciales	2 metros	
	488	Relación mínima alto/ancho en huecos	4 a 3	
	488	Correspondencia con ejes de composición	Recomendable	
		Ancho mínimo de macizo entre huecos	60 cm	
		Distancia mínima de huecos a medianeras o esquina	60 cm	
	488;236		Toldos	No permitido
			Marquesinas, toldos móviles, volados.	No permitido
			Anuncio paralelo a fachada	Permitido
			Vuelo máximo de anuncio	10 centímetros
			Material de anuncio	Metal
			Banderines	No permitido
			Banderolas	No permitido
			Altura mínima sobre rasante de Banderines	n/a
		Banderolas	n/a	
		Medidas de Banderines y Banderolas	n/a	
	Material de Banderines	n/a		
	Material de Banderolas	n/a		
Porches	230	Altura mínima	n/a	
	230	Anchura fondo	n/a	
Pasajes	231	Altura	3 metros	
	231	Anchura mínima	2,5 metros	
Nueva Expresión arquitectónica	501		Bajo autorización de la Comisión Técnica de la Dirección General de Patrimonio Cultural.	



Sección 10º **Área “San Miguel” (1.10)**

Elemento	Art.	Norma	
Fachadas	486	Alineación de huecos con el eje	Recomendable
	484	Longitud máxima de fachada	15 metros
	486	Distancia mínima entre huecos (excepto ventana reducida)	Al menos 1 vez el ancho de uno de los huecos.
	486	Distancia mínima de hueco a medianil o esquina	---
	486	Medianeras	Tratadas como fachadas
	486	Patios interiores	Tratadas como fachadas
	487;498	Colores admitidos en fachada	Blancos, crema, ocre, terrosos, naturales
		Número máximo de colores excluidas carpinterías	3
	487	Materiales	Predominio de revoco fratasado en colores permitidos. Se permiten fachadas en ladrillo tosco macizo con zócalo y recercados fratasados el colores admitidos. Se permite resalte de esquías, cadenas, líneas de forjado, recercados o aleros de ladrillo tosco macizo.
	487	Imitaciones y falsos históricos	Prohibidas
		Porcentaje mínimo de revoco en fachada (incluido zócalo y recercados)	20%
	487	Materiales no admitidos	Monocapa, aplacados de piedra, aplacado cerámico, ladrillo vitrificado, ladrillo coloreado rojo, mampostería sin revestir, bloque visto de hormigon, paneles prefabricados..
Molduras y Pinturas	489	Recercados	Recomendable
	489	Ancho máximo de recercados	20 cm
	489	Saliente máximo de recercados	5 cm
	489	Color de recercado	Blancos, cremas o tonalidades claras. Ladrillo
	489	Material de recercado	Pintado, yeso, mortero, ladrillo.
	489	Uso de ladrillo macizo aragonés	Permitido en esquinas, cadenas, recercado de huecos, refuerzo de vanos y zócalos.
	490	Zócalo	Recomendable
	490	Color de zócalo	Gris o tonalidades de la misma gama pero más oscuras que el color predominante de la fachada. Ladrillo tosco macizo.
	490	Material de zócalo	Mortero liso pintado o ladrillo macizo aragonés
	490	Altura de zócalo	Entre 1 metro y 1,50 metros
	490	Saliente máximo de zócalo	5 cm

Cubierta	491	Teja curva tradicional	Obligatoria
	491	Mínimo y máximo en pendiente de cubierta	20º a 30º
	493	Vuelo máximo de alero	60 centímetros.
	482	Altura máxima de cumbrera sobre cara superior último forjado	3,5 metros.
	492	Ventanas inclinadas en cubierta	No
Huecos	486	Tipología de hueco	Balconero, ventana, ventana reducida, galería de arquillos.
		Morfología de hueco	Rectangular, cuadrado o galería de arquillos (solo en última planta)
		Balconera: Altura (mínimo y máximo)	180cm. _ 220cm.
		Balconera: Ancho (mínimo y máximo)	80 cm. _ 120 cm.
		Balconera: Relación mínima alto/ancho	1,8 a 1
		Ventana: Altura (mínimo y máximo)	100 cm. _ 150 cm.
		Ventana: Ancho (mínimo y máximo)	80 cm. _ 120 cm.
		Ventana: Relación mínima alto/ancho	1,2 a 1
		Ventana reducida: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 80 cm.
		Ventana reducida: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 60 cm.
		Ventana reducida: Relación mínima alto/ancho	1 a 1
		Óculo: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Óculo: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Galería de arquillos: Altura (mínimo y máximo)	60 cm. _ 80 cm.
		Galería de Arquillos: Ancho (mínimo y máximo)	30 cm. _ 40 cm.
		Galería de arquillos: Relación mínima alto/ancho	1,6 a 1
		Porcentaje de superficie de huecos sobre total de fachada. (excluida planta baja)	25%
		Número mínimo y máximo de tipos de huecos por fachada (excluida planta baja)	2 a 4
	489	Alfeizar: Materiales excluidos	Azulejo, madera.
496	Tipo de persiana	Enrollable tradicional. Moderna con tambor por el interior.	
Carpinterías	495	Tipologías no admitidas	Guillotina, ventana simple con retícula.
	495	Material y color	Preferiblemente madera. Otros materiales en acabado madera o tono similar.



Cerrajerías	497	Morfología	Sencilla. Barrote simple y pletina
	497	Materiales	Preferiblemente forja de hierro. Admisible aceros.
	497	Color	Negro mate
Balcones y voladizos	483;229	Balcones	Permitido
		Saliente máximo de balcón	20 centímetros.
		Ancho máximo de balcón en relación al hueco	1,2 veces, centrado.
	483;229	Balconada	No permitido
		Mirador	No permitido
		Saliente máximo de mirador	n/a
		Material de mirador	n/a
Aleros	493;494	Obligatorio	Sí
		Vuelo Máximo	60 centímetros
		Materiales	Madera, ladrillo.
Instalaciones	499	Placas solares	Prohibidas
		Aparatos de AA	No vistos
		Cableado de tendido	Enterrados
		Receptores de TV	No vistos
		Salidas de humos o gases	A cubierta

Plantas bajas y locales comerciales	488	Proporción de hueco respecto a total de la fachada	2/5	
	188	Altura huecos de escaparates comerciales	2 metros	
	488	Relación mínima alto/ancho en huecos	4 a 3	
	488	Correspondencia con ejes de composición	Recomendable	
		Ancho mínimo de macizo entre huecos	60 cm	
		Distancia mínima de huecos a medianeras o esquina	60 cm	
	488;236		Toldos	No permitido
			Marquesinas, toldos móviles, volados.	No permitido
			Anuncio paralelo a fachada	Permitido
			Vuelo máximo de anuncio	10 centímetros
			Material de anuncio	Metal
			Banderines	No permitidos
			Banderolas	No permitido
			Altura mínima sobre rasante de Banderines	n/a
		Banderolas	n/a	
		Medidas de Banderines y Banderolas	n/a	
	Material de Banderines	n/a		
	Material de Banderolas	n/a		
Porches	230	Altura mínima	3 metros	
	230	Anchura fondo	3 metros	
Pasajes	231	Altura	3 metros	
	231	Anchura mínima	2,5 metros	
Nueva Expresión arquitectónica	501		Bajo autorización de la Comisión Técnica de la Dirección General de Patrimonio Cultural.	



Sección 11º **Área “Entorno del Paseo de los Fueros de Aragón, Paseo Constitución y Avenida Navarra” (1.11)**

Elemento	Art.	Norma
Fachadas	486	Alineación de huecos con el eje
	484	Longitud máxima de fachada
	486	Distancia mínima entre huecos
	486	Distancia mínima de hueco a medianil o esquina
	486	Medianeras
	486	Patios interiores
	487;498	Colores admitidos en fachada
		Número máximo de colores excluidas carpinterías
	487	Materiales
	487	Imitaciones y falsos históricos
		Porcentaje mínimo de revoco en fachada (incluido zócalo y recercados)
	487	Materiales no admitidos
	Molduras y Pinturas	489
489		Ancho máximo de recercados
489		Saliente máximo de recercados
489		Color de recercado
489		Material de recercado
489		Uso de ladrillo macizo aragonés
490		Zócalo
490		Color de zócalo
490		Material de zócalo
490		Altura de zócalo
490		Saliente máximo de zócalo

Cubierta	491	Teja curva tradicional	Obligatoria
	491	Mínimo y máximo en pendiente de cubierta	20° a 30°
	493	Vuelo máximo de alero	70 centímetros.
	482	Altura máxima de cumbrera sobre cara superior último forjado	3,5 metros.
	492	Ventanas inclinadas en cubierta	Sí
Huecos	486	Tipología de hueco	Balconero, Ventana, ventana reducida galería de arquillos.
		Morfología de hueco	Rectangular, cuadrado. Galería de arquillos (solo en última planta)
		Balconera: Altura (mínimo y máximo)	180cm. _ 220cm.
		Balconera: Ancho (mínimo y máximo)	100 cm. _ 125 cm.
		Balconera: Relación mínima alto/ancho	1,8 a 1
		Ventana: Altura (mínimo y máximo)	120 cm. _ 150 cm.
		Ventana: Ancho (mínimo y máximo)	100 cm. _ 120 cm.
		Ventana:Relación mínima alto/ancho	1,2 a 1
		Ventana reducida: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 80 cm.
		Ventana reducida: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 60 cm.
		Ventana reducida: Relación mínima alto/ancho	1 a 1
		Óculo: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Óculo: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Galería de arquillos: Altura (mínimo y máximo)	60 cm. _ 80 cm.
		Galería de Arquillos: Ancho (mínimo y máximo)	30 cm. _ 40 cm.
		Galería de arquillos: Relación mínima alto/ancho	1 a 0,6
		Porcentaje de superficie de huecos sobre total de fachada. (excluida planta baja)	40%
		Número mínimo y máximo de tipos de huecos por fachada (excluida planta baja)	2 a 4
	489	Alfeizar: Materiales excluidos	Azulejo, madera.
496	Tipo de persiana	Librillo, moderna de tambor por el interior.	
Carpinterías	495	Tipologías no admitidas	Guillotina, ventana simple con retícula.
	495	Material y color	Preferiblemente madera. Otros materiales en acabado madera o tono similar.



Cerrajerías	497	Morfología	Preferiblemente sencilla (barrote simple y pletina). Se permiten decoración geométrica y orgánica.
	497	Materiales	Preferiblemente forja de hierro. Admisible aceros.
	497	Color	Negro mate
Balcones y voladizos	483;229	Balcones	Permitido
		Saliente máximo de balcón	60 centímetros.
		Ancho máximo de balcón en relación al hueco	1,5 veces, centrado.
		Balconada	Permitido
		Mirador	Permitido
		Saliente máximo de mirador	75 centímetros
Aleros	493;494	Obligatorio	Sí
		Vuelo Máximo	70 centímetros
		Materiales	Madera, ladrillo.
Instalaciones	499	Placas solares	Prohibidas
		Aparatos de AA	No vistos
		Cableado de tendido	Enterrados
		Receptores de TV	No vistos
		Salidas de humos o gases	A cubierta

Plantas bajas y locales comerciales	488	Proporción de hueco respecto a total de la fachada	2/5	
	188	Altura huecos de escaparates comerciales	2 metros	
	488	Relación mínima alto/ancho en huecos	4 a 3	
	488	Correspondencia con ejes de composición	Recomendable	
		Ancho mínimo de macizo entre huecos	60 cm	
		Distancia mínima de huecos a medianeras o esquina	60 cm	
	488;236		Toldos	Permitidos
			Marquesinas, toldos móviles, volados.	Permitidos
			Anuncio paralelo a fachada	Permitidos
			Vuelo máximo de anuncio	10 centímetros
			Material de anuncio	---
			Banderines	---
			Banderolas	---
			Altura mínima sobre rasante de Banderines y Banderolas	285
		Medidas de Banderines y Banderolas	---	
		Material de Banderines	---	
	Material de Banderolas	---		
Porches	230	Altura mínima	n/a	
	230	Anchura fondo	n/a	
Pasajes	231	Altura	3 metros	
	231	Anchura mínima	2,5 metros	
Nueva Expresión arquitectónica	501		Bajo autorización de la Comisión Técnica de la Dirección General de Patrimonio Cultural.	



Sección 12º **Área “Entorno de la Catedral” (1.12)**

Elemento	Art.	Norma	
Fachadas	486	Alineación de huecos con el eje	Obligatoria
	484	Longitud máxima de fachada	20 metros
	486	Distancia mínima entre huecos	1,2 veces el ancho del hueco
	486	Distancia mínima de hueco a medianil o esquina	1,2 veces el ancho del hueco
	486	Medianeras	Tratadas como fachadas
	486	Patios interiores	Tratadas como fachadas
	487:498	Colores admitidos en fachada	Blancos, crema, ocre, terrosos, naturales
		Número máximo de colores excluidas carpinterías	3
	487	Materiales	Preferiblemente revoco fratasado en colores permitidos con resalte de esquinas, cadenas, recercado de huecos, refuerzo de vanos en ladrillo tosco tradicional.
	487	Imitaciones y falsos históricos	Prohibidas
		Porcentaje mínimo de revoco en fachada (incluido zócalo y recercados)	70%
	487	Materiales no admitidos	Monocapa, aplacados de piedra, aplacado cerámico, ladrillo vitrificado, ladrillo coloreado rojo, mampostería sin revestir, bloque visto de hormigon, paneles prefabricados..
	Molduras y Pinturas	489	Recercados
489		Ancho máximo de recercados	20 cm
489		Saliente máximo de recercados	5 cm
489		Color de recercado	Blancos, cremas o tonalidades de la misma gama pero más claros que el color predominante de la fachada. Ladrillo
489		Material de recercado	Yeso, mortero, ladrillo.
489		Uso de ladrillo macizo aragonés	Permitido en esquinas, cadenas, recercado de huecos, refuerzo de vanos y zócalos.
490		Zócalo	Recomendable
490		Color de zócalo	Piedra areniscas local. Gris o tonalidades de la misma gama pero más oscuras que el color predominante de la fachada. Ladrillo
490		Material de zócalo	Mortero liso pintado, piedra arenisca local o ladrillo macizo aragonés.
490		Altura de zócalo	Entre 1 metro y 1,50 metros
490		Saliente máximo de zócalo	5 cm

Cubierta	491	Teja curva tradicional	Obligatoria
	491	Mínimo y máximo en pendiente de cubierta	20° a 30°
	493	Vuelo máximo de alero	70 centímetros.
	482	Altura máxima de cumbrera sobre cara superior último forjado	3,5 metros.
	492	Ventanas inclinadas en cubierta	Sí
Huecos	486	Tipología de hueco	Balconero, Ventana, ventana reducida, óculo, galería de arquillos.
		Morfología de hueco	Rectangular, cuadrado. Circular o galería de arquillos (solo en última planta)
		Balconera: Altura (mínimo y máximo)	180cm. _ 220cm.
		Balconera: Ancho (mínimo y máximo)	100 cm. _125 cm.
		Balconera: Relación mínima alto/ancho	1,8 a 1
		Ventana: Altura (mínimo y máximo)	120 cm. _ 150 cm.
		Ventana: Ancho (mínimo y máximo)	100 cm. _ 120 cm.
		Ventana:Relación mínima alto/ancho	1,2 a 1
		Ventana reducida: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 80 cm.
		Ventana reducida: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _60 cm.
		Ventana reducida: Relación mínima alto/ancho	1 a 1
		Óculo: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Óculo: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Galería de arquillos: Altura (mínimo y máximo)	60 cm. _ 80 cm.
		Galería de Arquillos: Ancho (mínimo y máximo)	30 cm. _ 40 cm.
		Galería de arquillos: Relación mínima alto/ancho	1 a 0,6
		Porcentaje de superficie de huecos sobre total de fachada. (excluida planta baja)	40%
		Número mínimo y máximo de tipos de huecos por fachada (excluida planta baja)	2 a 4
	489	Alfeizar: Materiales excluidos	Azulejo, madera.
496	Tipo de persiana	Librillo, moderna de tambor por el interior.	
Carpinterías	495	Tipologías no admitidas	Guillotina, ventana simple con retícula.
	495	Material y color	Preferiblemente madera. Otros materiales en acabado madera o tono similar.



Cerrajerías	497	Morfología	Preferiblemente sencilla (barrote simple y pletina). Se permiten decoración geométrica y orgánica.
	497	Materiales	Preferiblemente forja de hierro. Admisible aceros.
	497	Color	Negro mate
Balcones y voladizos	483;229	Balcones	Permitido
		Saliente máximo de balcón	70 centímetros.
		Ancho máximo de balcón en relación al hueco	1,5 veces, centrado.
		Balconada	No permitido
		Mirador	No permitido
		Saliente máximo de mirador	n/a
Aleros	493;494	Obligatorio	Sí
		Vuelo Máximo	70 centímetros
		Materiales	Madera, ladrillo.
Instalaciones	499	Placas solares	Prohibidas
		Aparatos de AA	No vistos
		Cableado de tendido	Enterrados
		Receptores de TV	No vistos
		Salidas de humos o gases	A cubierta

Plantas bajas y locales comerciales	488	Proporción de hueco respecto a total de la fachada	2/5	
	188	Altura huecos de escaparates comerciales	2 metros	
	488	Relación mínima alto/ancho en huecos	4 a 3	
	488	Correspondencia con ejes de composición	Recomendable	
		Ancho mínimo de macizo entre huecos	60 cm	
		Distancia mínima de huecos a medianeras o esquina	60 cm	
	488;236		Toldos	Permitidos
			Marquesinas, toldos móviles, volados.	Permitidos
			Anuncio paralelo a fachada	Permitidos
			Vuelo máximo de anuncio	10 centímetros
		Material de anuncio	---	
		Banderines	---	
		Banderolas	---	
		Altura mínima sobre rasante de Banderines	285	
		Banderolas	---	
		Medidas de Banderines y Banderolas	---	
	Material de Banderines	---		
	Material de Banderolas	---		
Porches	230	Altura mínima	3 metros	
	230	Anchura fondo	3 metros	
Pasajes	231	Altura	3 metros	
	231	Anchura mínima	2,5 metros	
Nueva Expresión arquitectónica	501		Bajo autorización de la Comisión Técnica de la Dirección General de Patrimonio Cultural.	



Sección 13º **Área “Entorno de San Antón” (1.13)**

Elemento	Art.	Norma	
Fachadas	486	Alineación de huecos con el eje	Obligatoria
	484	Longitud máxima de fachada	15 metros
	486	Distancia mínima entre huecos (excepto ventana reducida)	1,2 veces el ancho del hueco
	486	Distancia mínima de hueco a medianil o esquina	1 vez el ancho del hueco
	486	Medianeras	Tratadas como fachadas
	486	Patios interiores	Tratadas como fachadas
	487,498	Colores admitidos en fachada	Blancos, crema, ocre, terrosos, naturales
		Número máximo de colores excluidas carpinterías	3
	487	Materiales	Predominio de revoco fratasado en colores permitidos. Resalte de esquinas, cadenas, líneas de forjado, recercados, zócalos o aleros de ladrillo tosco macizo.
	487	Imitaciones y falsos históricos	Prohibidas
		Porcentaje mínimo de revoco en fachada (incluido zócalo y recercados)	60%
	487	Materiales no admitidos	Monocapa, aplacados de piedra, aplacado cerámico, ladrillo vitrificado, ladrillo coloreado rojo, mampostería sin revestir, bloque visto de hormigón, paneles prefabricados..
	Molduras y Pinturas	489	Recercados
489		Ancho máximo de recercados	20 cm
489		Saliente máximo de recercados	5 cm
489		Color de recercado	Blancos, cremas o tonalidades de la misma gama pero más claros que el color predominante de la fachada. Ladrillo
489		Material de recercado	Yeso, mortero, ladrillo.
489		Uso de ladrillo macizo aragonés	Recomendable en esquinas, cadenas, recercado de huecos, refuerzo de vanos y zócalos.
490		Zócalo	Recomendable
490		Color de zócalo	Color gris o tonalidades de la misma gama pero más oscuras que el color predominante de la fachada. Ladrillo
490		Material de zócalo	Mortero liso pintado.
490		Altura de zócalo	Entre 1 metro y 1,50 metros
490		Saliente máximo de zócalo	5 cm

Cubierta	491	Teja curva tradicional	Obligatoria
	491	Mínimo y máximo en pendiente de cubierta	20º a 30º
	493	Vuelo máximo de alero	60 centímetros.
	482	Altura máxima de cumbrera sobre cara superior último forjado	3,5 metros.
	492	Ventanas inclinadas en cubierta	No
Huecos	486	Tipología de hueco	Balconero, ventana, ventana reducida.
		Morfología de hueco	Rectangular, cuadrado.
		Balconera: Altura (mínimo y máximo)	180cm. _ 220cm.
		Balconera: Ancho (mínimo y máximo)	80 cm. _ 120 cm.
		Balconera: Relación mínima alto/ancho	1,8 a 1
		Ventana: Altura (mínimo y máximo)	100 cm. _ 150 cm.
		Ventana: Ancho (mínimo y máximo)	80 cm. _ 120 cm.
		Ventana: Relación mínima alto/ancho	1,2 a 1
		Ventana reducida: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 80 cm.
		Ventana reducida: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 60 cm.
		Ventana reducida: Relación mínima alto/ancho	1 a 1
		Óculo: Altura (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Óculo: Ancho (mínimo y máximo)	50 cm. _ 50 cm.
		Galería de arquillos: Altura (mínimo y máximo)	60 cm. _ 80 cm.
		Galería de Arquillos: Ancho (mínimo y máximo)	30 cm. _ 40 cm.
		Galería de arquillos: Relación mínima alto/ancho	1,6 a 1
		Porcentaje de superficie de huecos sobre total de fachada. (excluida planta baja)	25%
	Número mínimo y máximo de tipos de huecos por fachada (excluida planta baja)	2 a 4	
489	Alfeizar: Materiales excluidos	Azulejo, madera.	
496	Tipo de persiana	Enrollable tradicional. Moderna con tambor por el interior.	
Carpinterías	495	Tipologías no admitidas	Guillotina, ventana simple con retícula.
	495	Material y color	Preferiblemente madera. Otros materiales en acabado madera o tono similar.



Cerrajerías	497	Morfología	Sencilla. Barrote simple y pletina
	497	Materiales	Preferiblemente forja de hierro. Admisible aceros.
	497	Color	Negro mate
Balcones y voladizos	483;229	Balcones	Permitido
		Saliente máximo de balcón	20 centímetros.
		Ancho máximo de balcón en relación al hueco	1,2 veces, centrado.
		Balconada	No permitido
		Mirador	No permitido
		Saliente máximo de mirador	n/a
Aleros	493;494	Obligatorio	Sí
		Vuelo Máximo	60 centímetros
		Materiales	Preferiblemente Madera. Ladrillo.
Instalaciones	499	Placas solares	Prohibidas
		Aparatos de AA	No vistos
		Cableado de tendido	Enterrados
		Receptores de TV	No vistos
		Salidas de humos o gases	A cubierta

Plantas bajas y locales comerciales	488	Proporción de hueco respecto a total de la fachada	2/5	
	188	Altura huecos de escaparates comerciales	2 metros	
	488	Relación mínima alto/ancho en huecos	4 a 3	
	488	Correspondencia con ejes de composición	Recomendable	
		Ancho mínimo de macizo entre huecos	60 cm	
		Distancia mínima de huecos a medianeras o esquina	60 cm	
	488;236		Toldos	No permitido
			Marquesinas, toldos móviles, volados.	No permitido
			Anuncio paralelo a fachada	Permitido
			Vuelo máximo de anuncio	10 centímetros
			Material de anuncio	Metal
			Banderines	No permitidos
			Banderolas	No permitido
		Altura mínima sobre rasante de Banderines	n/a	
		Banderolas	n/a	
		Medidas de Banderines y Banderolas	n/a	
	Material de Banderines	n/a		
	Material de Banderolas	n/a		
Porches	230	Altura mínima	n/a	
	230	Anchura fondo	n/a	
Pasajes	231	Altura	3 metros	
	231	Anchura mínima	2,5 metros	
Nueva Expresión arquitectónica	501		Bajo autorización de la Comisión Técnica de la Dirección General de Patrimonio Cultural.	



Zaragoza, Mayo de 2015

El equipo redactor:

Daniel Olano Pérez

Alberto Mendo Martínez

Olano y Mendo Arquitectos, S.L