



TITULO I. - NORMAS DE CARACTER GENERAL	9
Capítulo 1.- Ambito de aplicación, objeto y contenido	10
1.1.- Objeto de este Plan	10
1.2.- Contenido del Plan	10
1.3.- Desarrollo y ejecución del Plan General	10
1.4.- Definición de conceptos	11
1.5.- Señales de alerta y período de vigencia del Plan.	12
1.6.- Modificaciones del Plan General	13
1.7.- Normas de carácter subsidiario a lo establecido por el Plan.	13
1.8.- Vigencia del Planeamiento anterior	13
Capítulo 2.- Régimen urbanístico del suelo.	14
2.1.- Propiedad y uso del suelo	14
2.2.- Clasificación del Suelo	14
2.3.- Zonificación del Suelo	15
2.4.- Régimen transitorio de las edificaciones y Usos del Suelo existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan.	15
2.4.1.- Edificios fuera de Ordenación	15
2.4.2.- Edificios tolerados	15
Capítulo 3.- Ordenanzas de Gestión Urbanística General	17
3.1.- Obligatoriedad de la licencia.	17
3.2.- Obtención de licencias	18
a) Solicitud	18
b) Trámite	18
c) Comprobación de cumplimiento de la normativa;	18
d) Facultades de la licencia,	18
3.2.1.- Licencias de Parcelación o Reparcelación.	19
3.2.2.- Licencia de obras menores	19
3.3.- Caducidad de las licencias	19
3.4.- Cédula urbanística	20
3.5.- Ejecución de las obras	20
a) Condiciones de Seguridad	20
b) Control municipal	20
c) Conclusión y mantenimiento de las obras	20
d) Otras condiciones	20
3.6.- Terminación de las obras. Inspección fin de obra.	21
3.7.- Infracciones urbanísticas	21
3.8.- Planes de iniciativa particular	21
3.9.- Expedientes de ruina y licencias de demolición de edificios.	21
Capítulo 3.- Bis	22
Ordenanzas relativas a la tramitación de Proyectos en el Conjunto Histórico-Artístico y en su zona de respeto.	22
3.10.- Informes necesarios	22
3.11.- Tramitación de obras menores	22
3.12.- Tramitación de demoliciones	23
3.13.- Tramitación de licencias de restauración total o construcción de nueva -planta.	23
3.14.- Inspección de las obras	23
3.15.- Comisión Local del Patrimonio histórico artístico.	23
3.16.- Condiciones fiscales para promover la edificación en el conjunto histórico-artístico.	24
3.17.- Plan Especial arqueológico	24
3.18.- Excavaciones de búsqueda y rescate arqueológico.	24



Capítulo 3. - Ter	25
3.19.- Ejecución del Planeamiento	25
Capítulo 4.- Condiciones Generales de Urbanización	26
4.1.- Proyectos de Urbanización	26
4.2.- Urbanización complementaria	26
4.3.- Garantías de Urbanización	27
4.4.- Condiciones técnicas de las obras	27
4.4.1.- Servicio de abastecimiento de aguas.	27
4.4.2.- Red de Saneamiento	27
4.4.2.1.- Acometidas de Vertido	28
4.4.2.2.- Condiciones de los efluentes	28
4.4.2.3.- Otras condiciones	29
4.4.3.- Suministro de energía eléctrica	29
4.4.4.- Alumbrado público	29
4.4.5.- Otros servicios públicos	30
4.4.6.- Pavimentación	30
4.4.7.- Esquemas de Servicios	30
4.5.- Condiciones especiales de urbanización en el conjunto histórico-artístico)	30
4.5.1.- Tramite de los proyectos	30
4.5.2.- Tendidos eléctricos	31
4.5.3.- Alumbrado	31
4.5.4.- Tráfico en el Conjunto histórico	31
4.5.5.- Pavimentación	31
4.5.6.- Jardinería	32
Capítulo 5.- Condiciones Generales de Edificación	33
5.1.- <u>Alturas</u>	33
5.1.1.- Tipos de medición	33
5.1.2.- Construcciones permitidas sobre el alero	33
5.1.3.- Altura en metros:	33
a) Punto de medición	33
b) El promedio de alturas.	34
5.1.4.- Cota de alero	34
5.1.5.- Número de plantas	34
5.1.6.- Ordenanza especial de alturas en el conjunto histórico artístico y en su zona de respeto.	34
5.2.- Volúmenes	35
5.2.1.- Medición	35
5.2.2.- Plano de rasante	35
5.2.3.- Elementos computables como volumen	35
5.3.- <u>Condiciones higiénicas y de edificación</u>	35
5.3.1.- Patios	35
5.3.2.- Ventilación	36
5.3.3.- Altura libre.	36
5.3.4. Portales	36
5.3.5.- Sótanos y semisótanos	36
5.3.6.- Escaleras	36
5.3.7.- Aislamiento	37
5.3.8.- Servicios	37
5.3.9.- Instalaciones	37
5.3.10.- Evacuación de Pluviales	37
5.3.11.- Evacuación de humos y gases	38
5.3.12.- Condiciones sanitarias	38
5.3.13.- Condiciones ante incendios:	38
5.4.- Estacionamientos	38
5.5.- Condiciones de conservación del patrimonio histórico artístico	38
5.5.1.- Condiciones estéticas generales	38
5.5.2.- Catalogación de la edificación	39
5.5.2.1.- Edificios monumentales	40



5.5.2.2.- Edificios singulares o de interés especial	41
5.5.2.3.- Edificios de valor ambiental	41
5.5.3.- Condiciones particulares aplicables a todos los edificios del conjunto histórico artístico,	42
5.5.4.- Nueva expresión arquitectónica en el conjunto histórico-artístico	44
5.6.- Servidumbres urbanas	45
5.6.1.- Cerramientos de parcelas	45
Capítulo 6.- Condiciones generales de uso	46
6.1.- Uso residencial	46
a) Definición	46
b) Clasificación:	46
c) Condiciones:	46
6.2.- Uso Industrial	47
a) Definición:	47
b) Clasificación:	47
c) Condiciones generales	47
d) Exigencias según el edificio en que se encuentran	48
e) Ruidos	48
f) Vibraciones	48
g) Emanaciones de polvo, humos y gases	48
h) Aguas residuales.	48
i) Sustancias tóxicas	49
j) Radiactividad	49
k) Combustibilidad e inflamabilidad y explosividad.	49
l) Otra normativa a cumplir	49
6.3.- Uso hotelero	49
a) Definición:	49
b) Clasificación:	50
c) Condiciones:	50
6.4.- Uso Comercial	50
a) Definición:	50
b) Condiciones:	50
6.5.- Uso de oficinas	50
a) Definición:	50
b) Clasificación:	51
c) Condiciones:	51
6.6.- Uso de espectáculos	51
a) Definición:	51
b) Condiciones:	51
6.7.- Salas de reunión	51
a) Definición:	51
b) Clasificación:	51
c) Condiciones:	51
6.8.- Uso religioso	52
a) Definición:	52
b) Clasificación:	52
c) Condiciones:	52
6.9.- Uso cultural	52
a) Definición:	52
b) Clasificación:	52
c) Condiciones:	52
6.10.- Uso deportivo	53
a) Definición:	53
b) Condiciones:	53
6.11.- Uso sanitario	53
a) Definición:	53
b) Condiciones:	53
6.12.- Recreo en espacios libres y zonas verdes	53
a) Definición:	53



b) Condiciones:	53
6.13.- Uso de garaje-estacionamiento	54
a) Definición:	54
b) Clasificación:	54
c) Condiciones:	54
d) Prescripciones constructivas:	54
e-) Prescripciones de ventilación calefacción e iluminación	54
6.14.- Otros usos	55
TITULO II.- DEL SUELO URBANO	56
Capítulo7.- Condiciones de desarrollo en Suelo Urbano	57
7.1.- Condiciones Generales.	57
7.2.- Alineaciones y Rasantes.	57
7.2.1.- Señalamiento en el terreno	57
7.2.2.- Chaflanes	57
7.3.- Estudios de Detalle.	58
7.4.- Unidades de Actuación en Suelo Urbano.	59
7.4.1.- Unidades de Actuación Delimitadas.	59
7.4.2.- Criterios para posterior delimitación de Unidades de Actuación.	61
7.4.3.- Reparcelación subsiguiente a la formación de una Unidad de actuación.	61
7.5.- Planes Especiales de Reforma Interior.	61
7.5.1.---Plan Especial del Conjunto Histórico-Artístico.	62
7.5.2.- Otros Planes de Reforma Interior obligatorios	62
A) .PRI N° 1. CALDENOGUEA-PROTECCION DEL PUEYO	62
B) P.R.I. N° 2.- CUESTA DE LOS ARENALES	63
C) P.R.I. N° 4 - TEXTIL TARAZONA	63
D) P.R.I. N° 5 - CUESTA NUEVA DE LA PLAZA DEL PUERTO	63
E) P.R.I. N° 6 -CATEDRAL	64
G) P.R.I. N°7.- SAN JOAQUIN.	64
7.5.3.- Planes voluntarios de reforma interior	65
7.6.- Sistemas de actuación y cesiones en suelo urbano	66
Capítulo 8.- Usos del suelo y aprovechamientos en los terrenos sujetos a cada zonificación.	67
8.1.- Zona "Actual Recogida"	67
8.1.1.- Usos.	67
8.1.2.- Aprovechamientos	68
8.1.3.- Condiciones especiales	68
8.1.4.- Condición especial en caso de derribo de la edificación	68
8.1.5.- Prescripciones estéticas	68
8.2.- Zona Intensiva-Casco Antiguo	69
8.2.1.- Usos Permitidos	69
8.2.2.- Tipo de edificación	69
8.2.3.- Aprovechamiento.	69
8.2.3.1.- Parcela edificable:	70
8.2.3.2.- Altura	70
a) Altura actual	70
b) Altura intermedia	70
c) Altura derivada	71
d) Altura Promedio	71
e) Altura en metros	71
f) Norma Subsidiaria de Altura	71
g) Altura mínima.	72
8.2.3.3. Fondo edificable	72
8.2.3.4.- Alturas interiores de plantas	72
8.2.3.5.- Espacios interiores de manzana.	72
8.2.4.- Condiciones estéticas.	73
8.2.4.1. Condiciones estéticas generales y de tramitación	73



8.2.4.2.- Ordenanzas especiales de aulicación a subáreas del Conjunto Histórico	73
8.2.5.- Otras ordenanzas aplicables	73
8.3.- Zona "Intensiva Rural"	73
8.3.1.- Usos permitidos	73
8.3.2.- Aprovechamientos	74
a) Alturas	74
b) Volúmenes:	74
c) Fondo edificable	74
d) Parcela mínima	74
8.3.3.- Otras condiciones de edificación	74
a) En cuanto a parcelación	74
b) En cuanto a composición de fachada y huecos	74
e) Vuelos y retranqueos	74
d) En cuanto a cubiertas	75
e) En cuanto a materiales de fachada	75
f) Otras condiciones estéticas	75
g) Otras condiciones	75
8.4.- Zona "Intensiva Ensanche"	75
8.4.1. Usos permitidos	75
8.4.2.- Aprovechamientos	76
8.4.2.1.- -Altura máxima	76
8.4.2.2.- Fondo máximo edificable en plantas elevadas.	76
8.4.2.3.- Volumen máximo	76
8.4.2.4.- Vigencia del planeamiento anterior	77
8.4.2.5.- Otras condiciones	77
8.5.- Zona de Edificación Abierta	77
8.5.1.- Usos permitidos	77
8.5.2.- Aprovechamiento	77
8.5.2.1.- Densidad máxima:	77
8.5.2.2.- Volumen máximo:	77
8.5.2.3.- Altura máxima:	77
8.5.2.4.- Parcela mínima:	77
8.5.2.5.- Ocupación máxima de parcela:	78
8.5.3.- Otras condiciones	78
8.6.- Edificación en hilera.	78
8.6.1.- Usos permitidos	78
8.6.2.- Aprovechamiento y Diseño	78
Subtipo A:	79
Subtipo B:	79
Subtipo C:	79
8.7.- Zonificación especial de Plan de Reforma Interior.	79
8.8.- Edificación aislada	79
8.8.1.- Usos permitidos	79
8.8.2.- Aprovechamientos	80
8.8.3.-Otras condiciones	80
8.9.- Industria	80
8.9.1.-Usos	80
8.9.2.- Tipos y aprovechamientos	81
8.9.2.1.- Posibilidad de cambio de uso	81
8.9.2.2.- Superficies de parcela industrial.	81
8.9.2.3...- Retranqueos y superficies no edificables	81
8.9.2.4.- Ocupación máxima en planta	82
8.9.3. Condiciones higiénicas	82
8.9.4. - Condiciones estéticas.	82
8.9.5.- Condiciones de Seguridad	82
8.9.6.- Ordenanzas Específicas del Polígono Industrial del I.N.U.R.	83
8.10.- Servicios	83
8.10.1.- Usos	83
8.10.2.- Subtipos - Condiciones específicas de Uso y Aprovechamiento	83



a) Servicios en CASCO ANTIGUO	83
b) Servicios en Intensiva Ensanche	84
c) Servicios en Edificación abierta	84
d) Servicios en edificación aislada	84
e) Servicios de estacionamiento	84
f) Uso ferroviario	84
8.10.3.- Propiedad pública o privada de los Servicios	84
8.11.- Uso deportivo	85
8.11.1.- Usos permitidos	85
8.11.2.- Aprovechamiento y diseño	85
8.12.- Zona verde o espacio-libre público	85
8.13.- Zona privada no edificable	85
8.14.- Zonas de protección vial	85
a) Definición	85
b) Condiciones de uso	86
8.15.- Viarios	86

TITULO III. - DEL SUELO URBANIZABLE . 87

Capítulo 9.- Del Suelo Urbanizable Programado 88

9.1.- Condición previa al planeamiento parcial	88
9.2.- -Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado	88
9.2.1.-Delimitación de los Sectores de Planeamiento en Suelo Urbanizable Programado.	88
9.2.2.- Polígonos	89
9.3.- Disposición mínima de infraestructuras y servicios	89
9.4.- Garantías para el exacto cumplimiento de compromisos en planes de iniciativa particular.	90
9.5. Contenido de los Planes Parciales	90
9.6.- Régimen de uso del suelo y de la edificación en Suelo Urbanizable Programado.	90
9.6.1.- Viarios.	90
9.6.2.- Zonas verdes, espacios libres y equipamientos públicos	91
9.6.3.- Usos permitidos	91
9.6.4.- Edificabilidad e intensidad del uso del suelo	91
9.7. Sistemas Generales incluidos en Suelo Urbanizable	92
9.8.- Significado de los Planos del Plan General en el Suelo Urbanizable.	92
9.-9.- Cuadro de características del suelo urbanizable	93
9.10.- Gestión del Suelo Urbanizable Programado.	93
9.10.1.-Sistemas de actuación	93
9.10.2. Cesiones	93

Capítulo 10.- Desarrollo del Suelo Urbanizable no Programado. 94

10.1.- Programa de Actuación Urbanística.	94
10.1.1.- Actuaciones preparatorias, formación y aprobación de los Programas de Actuación Urbanística.	94
10.1.2.- Delimitación de las Areas sobre las que se realizarán los Programas de Actuación Urbanística	94
10.1.3.- Ejecución de los Programas de Actuación urbanística	94
10.2.- Planes Parciales en suelo Urbanizable no Programado.	95
10.2.1.- Sistemas de Actuación	95
10.2.2.- Disposición mínima de infraestructuras y Servicios	95
10.2.3.- Garantías para el exacto cumplimiento de los compromisos de Actuación Urbanística.	95
10.3.- Régimen de uso y edificabilidad e intensidad de uso del suelo	95
10.3.1.- Usos permitidos	95
10.3.2.- Edificabilidad e intensidad de uso del suelo	96
10.4.- Cuadro de Características del Suelo Urbanizable no Programado	97
10.5.-Criterios de Actuación en Suelo Urbanizable no Programado	97
10.5.1.- Prioridades de Urbanización	97
10.5.2.- Facultad de ocupación de terrenos exteriores	97
10.5.3. Etapas de Planeamiento	97



Capítulo 11.- Aprovechamiento medio	98
11.1.- Obtención y definición de! aprovechamiento medio	98
11.2.- Utilización del aprovechamiento medio	99

TITULO IV.- ORDENANZAS ESPECIALES **100**

Capítulo 12.- Ordenanzas especiales	101
12.1.- Ordenanza especial de porches	101
12.2.- Ordenanza especial de pasadizos en la edificación	101
12.2.1.- Pasadizos actuales	101
12.2.2.- Pasadizos obligatorios de nueva planta.	101
12.2.3.- Posibles nuevos pasadizos no obligatorios	102
12.3.- Ordenanza especial de retranqueos	102
12.4.- Ordenanza especial de cerramiento de espacio libre o privado no edificable	102
12.5.- Ordenanza especial de remodelación	102
12.6.- Ordenanza especial de Estudio de Detalla obligatorio.	103
12.7.- Ordenanzas especiales de reforma interior	103
12.8.- Ordenanza especial de rehabilitación	104
12.8.1.- Definición de rehabilitación	104
12.8.2.- Edificios que pueden ser objeto de rehabilitación	104
12.8.3.- Condiciones que deberán cumplir los proyectos.y obras de rehabilitación de edificios	104
12.8.4.- Ordenanza especial de rehabilitación	104
12.9.- Ordenanzas especiales de tipología o uso de la edificación en el Conjunto Histórico	105

Artístico.

12.9.1.- Ordenanza especial de predominancia de uso unifamiliar.	105
12.9.2.- Ordenanza especial de uso comercial.	106
12.9.3.- Ordenanza especial de planta superior de menor altura.	106
12.9.4.- Ordenanza especial de predominio de! macizo	106
12.9.5.- Ordenanza especial de verticalidad de huecos.	106
12.9.6.- Ordenanza es-pecial -de -predominio del revoco	107
12.10.- Ordenanzas especiales puntuales en recintos o barrios.	107
12.10.1.- Barrio de S. Miguel	108
12.10.2.- Barrio de la Almehora	108
12.10.3- Plaza de España	108
12.10.4.- Zona Noroeste del Cinto	109
12.10.5, Zona sureste del Cirito y calle de San Juan	109
12.10.6.- Zona Visconti-Marrodán	109
12.10.7.- El Paseo del Río	109
12.10.8.- Zona. de Fueros de Aragón-Pradiel	109
12.10.9,- Cierre oeste de la Plaza. de Toros Vieja	109
12.10.10.- Calle San Antón	110
12.10.11.- Ordenanza especial de la C./San Niñer, frente al Convento de la Concepción	110
12.10.12.- Ordenanza especial del frente o fachada de la acequia de Cercés en la Faceda.	110
12.10.13.- Bulevar urbano de Cercés	111
12.10.14.- Conservación de la senda actual de la acequia de Cercés	111
12.10.15.- Puente sobre el molino y la zona verde de Cercés	111
12.10.16.- Ordenanza especial "Manzana del Parque de Pradiel"	112
12.10.17.- Ordenanza Especial de Avda. de Navarra 17	112
12.10.18.- Ordenanza especial de Avda. de Navarra 23	112
12.10.19.- Ordenanza Especial del Hogar Doz	112
12.11.- Ordenanza especial de subsistencia del planeamiento anterior	112
12.12.- Ordenanza especial de vía colectora en la Ctra de Zaragoza.	113
12.13.- Ordenanza especial de actuación en las murallas	113

TITULO V. - DEL SUELO NO URBANIZABLE **114**

Capítulo 13.- Del suelo no urbanizable	115
---	------------



13.1.- Condiciones de uso	115
13.1.1.- Vivienda	115
13.1.2.-. Uso avícola y ganadero	115
13.1.3.- Uso agrícola	116
13.1.4.- Uso industrial	116
13.1.5.- Otros Usos	116
13.2.- El núcleo de población	117
13.2.1.- Coricepto y objetivos	117
13.2.2.-.- Restricciones a la formación de estos núcleos	117
13.3.- Condiciones de aprovechamiento	117
13.3.1.- Condiciones Generales	117
13.3.2.- Otros retranqueos de la edificación	118
13-3-3.- Cerramientos y otras obras.	118
13.3.4.- Condiciones especiales	118
13.4.- Condiciones de adaptación al, ambiente rural y al paisaje	119
Capítulo 14.- Del Suelo Protegido	120
14.1.-~ Concepto y Objetivos	120
14.2.- Condiciones de Desarrollo	120
14.-3.- Condiciones de uso y aprovechamiento	121
14.3.1 Suelo protegido por interés forestal o de pastos	121
14.3.2.- Suelo Protegido por interés agrícola	121
14.3.3.- Suelo Protegido por razones de interés hídrológico	122
14.3.4.- Otros suelos Protegidos	122
TITULO VI.- DE LOS SISTEMAS GENERALES	123
Capítulo 15.- Sistemas Generales	124
15.1.- Zonas para la protección de la red de carreteras en suelo no urbanizable.	124
15.2.- Vías Pecuarias	125
15.3.- Otros Sistemas Generales	125
CATALOGO DE EDIFICACION DE ESPECIAL VALOR	126
a) CONJUNTOS HISTORICO-ARTISTICOS	128
b) EDIFICIOS MONUMENTALES	128
- MONUMENTOS DE INTERES ESTATAL	128
- MONUMENTOS DE INTERES REGIONAL	128
- MONUMENTOS DE INTERES PROVINCIAL	128
- MONUMENTOS DE INTERES COMARCAL	129
- MONUMENTOS DE INTERES LOCAL	129
c) EDIFICIOS DE INTERES ESPECIAL, SINGULARES O DE PRESTIGIO	129
Fuera del Plano de Catalogación.	129
Dentro del plano se señalan los siguientes edificios:	130
d) EDIFICIOS DE INTERES AMBIENTAL	131



TITULO I. - NORMAS DE CARACTER GENERAL



Capítulo 1.- Ambito de aplicación, objeto y contenido

1.1.- Objeto de este Plan

Será el de reglamentar el uso de los terrenos y la edificación pública y privada dentro del término municipal de Tarazona.

Sus principales cometidos son:

- La definición y aclaración de conceptos.
- La clarificación del régimen urbanístico del suelo, detallando su clasificación los usos admitidos en cada área del suelo y el procedimiento técnico y legal para actuar en el mismo.
- La definición de las ordenanzas de edificación y urbanización.
- El ámbito de aplicación de este Plan General es la totalidad del Término Municipal de Tarazona.

1.2.- Contenido del Plan

El Plan General de Tarazona está compuesto por los siguientes documentos: Memoria descriptiva y Planos de Información; Memoria Justificativa; Normas y Ordenanzas Urbanísticas, planos de proyecto y programa de actuación.

Se establece un orden de prioridad para casos de irregularidad o descoordinación de dichos documentos, siendo prioritario lo indicado en:

- a) Las Normas Urbanísticas
- b) Los Planos de Proyecto
- c) El Programa de Actuación
- d) La Memoria Justificativa

Dentro de la Memoria Justificativa y como parte de ella, queda integrado el documento denominado Avance, que se realiza y aprobó municipalmente dentro del proceso establecido por el reglamento de Planeamiento Urbanístico, y que servirá junto con la Memoria y Planos de Información Urbanística, como Documentos auxiliares de interpretación.

1.3.- Desarrollo y ejecución del Plan General

Corresponde al Ayuntamiento de Tarazona, y en su caso según las Leyes, Reglamentos y Normas de rango superior, a otros Organismos, las funciones y Obligaciones de control, inspección o ejecución en su caso del cumplimiento de este Plan General.

Todos los actos y acuerdos que adopte el Ayuntamiento u otros competentes en ejecución de estas Ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en cada caso por la legislación aplicable.

El cumplimiento de las previsiones de este Plan General se llevará a cabo mediante la gestión urbanística en suelo urbano y la redacción y aprobación de Planes especiales, Programas de actuación urbanística, Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, según las condiciones de desarrollo establecidas en las Normas particulares de cada tipo de suelo.

Dichos planes y proyectos, así como la edificación que se realice al amparo de los mismos, y en definitiva de este Plan General, se ajustarán en todo caso a las condiciones que para ellos se establecen por este Plan, ya sean de carácter general o particular.

A los efectos de la interpretación de este Plan General, el Organismo competente será en primera instancia el Ayuntamiento, y en segunda instancia la Comisión Provincial de Urbanismo y el Consejo de Gobierno de la D.G.A., todo ello en vía administrativa y sin perjuicio de las competencias de los tribunales competentes en la materia.



1.4.- Definición de conceptos

- A) Parcela: Lote de terreno conexo apto o no para la edificación y de propiedad unificada.
- B) Solar: Superficie de suelo apto para la edificación de acuerdo al art. 82 de la Ley del Suelo
- C) Alineaciones Oficiales: Líneas que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios públicos destinados a vías, calles o plazas.
- D) Alineación de fachada: Es la que señala el límite a partir del cual pueden o deben levantarse las construcciones; (puede coincidir o no con la alineación).
- E) Alineación interior: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior en caso de que este exista en edificación cerrada (limitan el fondo de la edificación en zonas con patio de manzana).
- F) Finca fuera de alineación: Aquella en que la alineación oficial corta la superficie actual de una finca destinada a uso privado actualmente y obliga a destinar parte de ella a calles o plazas o zonas verdes.
- G) Retranqueo: Ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de Fachada o entre ésta y los otros linderos de la parcela.
- H) Rasante: Es la cota de las calles, plazas o lugares de uso público definida en los documentos oficiales. La rasante de cada punto de un viario, calle o plaza se fijará en base a la línea recta definida tomando como apoyo las cotas definidas por el Plan para puntos singulares de los viarios rodados o peatonales o de las zonas verdes (parques y jardines públicos).
- I) Altura libre de pisos: Distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.
- J) Altura de la edificación: Distancia vertical, del nivel de la rasante oficial, o del terreno en su caso,, hasta la cara inferior del forjado más alto. Se medirá en los puntos señalados en los Planos, o en defecto de dicha determinación en planos, se medirá en el punto medio de cada alineación recta,, limitándose para ello la alineación por los puntos de la misma cuya rasante varíe en 3 metros de altitud. En el Centro Urbano puede definirse como 'COTA" de este forjado con independencia de la citada rasante oficial.
- K) Superficie ocupada: Es la superficie de la parcela que se encuentra dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda construcción sobre rasante, incluso cuerpos volados cerrados, aunque sea con materiales transparentes.
- L) Porcentaje de Superficie edificable: relación entre el máximo de superficie ocupada permitido por el Plan y la Superficie de parcela apta para la edificación, una vez descontada la parte de parcela que queda como finca fuera de alineación.
- M) Portal: Local que se desarrolla entre la puerta de entrada al edificio y las escaleras y ascensores si los hubiere.
- N) Sótano: Planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera; si esta no está definida, del terreno en contacto con la edificación.
- O) Semisótano: Planta que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. (Cuando la altura media del techo raso del semisótano sobre la rasante del terreno en una alineación de fachada sea superior a 1 m., se considerará planta baja a efectos del número de plantas edificables).
- P) Vuelos y miradores: Elementos o cuerpos salientes respecto a la vertical de la alineación oficial de la fachada.
- Q) Volumen edificable: Es el volumen que se considera de máximo aprovechamiento en una parcela, y se medirá limitándolo por el plano establecido por la rasante del edificio en cada alineación o fuente de fachada y por los planos exteriores cerrados del sólido edificado, descontando los aleros, marquesinas u otros elementos estructurales o



decorativos que sobresalgan del sólido básico,, siempre que estos elementos no puedan albergar o contener ningún uso distinto del puramente estructural o estético.

- R) Edificios exentos o aislados: Aquellos que están separados totalmente de otras construcciones por espacios libres.
- S) Usos permitidos: Son los que se consideran adecuados en cada una de las zonas definidas en los planos.
- T) Edificio exclusivo: Aquél en el que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.
- U) Patio de manzana: Es el espacio no edificable en plantas elevadas, limitado por las alineaciones oficiales interiores o por las líneas de máximo fondo edificable.
- V) Patio de parcela: Es el espacio no edificado en plantas elevadas. situado dentro de la parcela edificable y no colindante con otros patios de la misma manzana.
- X) Recinto: superficie afecta a una ordenanza determinada cuyo tratamiento arquitectónico debe ser armónico.
- Y) Edificabilidad: Cociente del número de m² construibles o m³ construibles en función del número de metros cuadrados de superficie neta o bruta de la parcela (antes o después de las cesiones de espacios públicos) -

1.5.- Señales de alerta y período de vigencia del Plan.

Se prevén unos sistemas de alerta que permiten avisar de las desviaciones y problemas que puedan presentarse por efecto de cambios en la dinámica prevista para la población o la actividad de la zona, con tiempo suficiente para preparar la aprobación de los documentos que sean precisos antes de que los problemas puedan ser graves.

Para ello se establece lo siguiente:

- A) Se iniciará el trámite de revisión del Plan, si ocurre uno sólo de los siguientes casos:
 - Que la población de Tarazona supere los 15.000 habitantes.
 - Que se haya construido el 80% de la superficie urbana.
 - Que se haya construido el 80% del suelo urbanizable programado residencial.
 - Que se haya construido el 60% de la superficie destinada a uso industrial.
 - Que el Ayuntamiento de Tarazona lo estime oportuno.
- B) Con independencia de lo anterior, se prevé la revisión del Plan en el plazo de 8 años y de su programa en 4 años desde su aprobación definitiva.
- C) Estas normas y ordenanzas podrán complementarse en Suelo Urbano por Planes Especiales, en cualquier momento en que el Ayuntamiento lo estime oportuno por razones de interés público.
- D) En cualquier caso podrá revisarse el Plan si se alteran en forma importante las características económicas o sociales previstas en el Plan, de acuerdo con lo establecido en los artículos 28 y 38.7 del Reglamento de Planeamiento.
- F.) En cualquier caso las ordenanzas de carácter general podrán complementarse por las específicas que se pueden aprobar para planes parciales o especiales con la tramitación que para estos Planes se establece en la ley y en el Reglamento de Planeamiento y siempre que con ello no se aumente el aprovechamiento ni las básicas condiciones de usos establecidos por el Plan General.

Pese a lo anterior y para evitar el vacío normativo, la vigencia del Plan General se considerará indefinida hasta que sea reglamentariamente aprobada una modificación o revisión del Plan.



1.6.- Modificaciones del Plan General

Por razones de interés público antes señaladas, el Plan General podrá modificarse parcialmente de acuerdo con la tramitación establecida por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento Urbanístico, siempre que lo estime necesario el Ayuntamiento de Tarazona.

1.7.- Normas de carácter subsidiario a lo establecido por el Plan.

Con carácter subsidiario a lo establecido por el Plan, serán tenidas en cuenta en la gestión urbanística municipal las normas establecidas:

- En la vigente ley del suelo.
- En el reglamento de Planeamiento urbanístico.
- En el reglamento de Gestión urbanística
- En el reglamento de disciplina urbanística

y en cuanta legislación pueda ser subsidiariamente válida para los fines y contenidos del Plan General.

En particular, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá autorizar la delimitación de zonas y conjuntos para que sean sometidos con carácter prioritario a la especial legislación protectora de interés ecológico, paisajístico, arquitectónico o histórico.

1.8.- Vigencia del Planeamiento anterior

La Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Tarazona supone la anulación de todos los documentos de planeamiento anterior, con excepción de los que se declaran expresamente vigentes, que son:

- Las reparcelaciones que cuenten con aprobación definitiva tramitada conforme al reglamento de Gestión Urbanística y sitas en la Avda de la Paz, relacionadas en la Norma 9.4.2.4. y delimitadas en el Plano C-2 y F-2 y Ordenanza 12.11.
- El Plan Parcial del Polígono Industrial, corregido conforme a la Norma 8.9.6.
- Los edificios zonificados como de "Zona actual recogida" conforme a las Normas 8.1.

En particular queda derogado el Plan General anterior, sus modificaciones y el Plan de Urgente Protección del Conjunto Histórico-Artístico.

No se estiman necesarias Normas de Régimen Transitorio.



Capítulo 2.- Régimen urbanístico del suelo.

2.1.- Propiedad y uso del suelo

Se diferencia el Suelo Urbano y Urbanizable, según el régimen de propiedad y uso que se prevé en cada zona, en los siguientes tipos:

- A) Suelo de Dominio y Uso Público. Que será el destinado en los -planos de zonificación a viarios rodados o peatonales, el destinado a zonas verdes y de ajardinamiento, espacios libres o de protección no incluido como "PRIVADO NO EDIFICABLE" y a espacios libres de uso público como áreas de juego y recreo. Asimismo será el destinado a sistemas generales (Red de comunicaciones y espacios libres de propiedad y uso públicos)
 - B) Suelo de Dominio Público y Uso Restringido. Que será el destinado en los planos de zonificación a equipamientos públicos (guarderías, Centros Culturales y de educación de Propiedad Pública, parques deportivos, parcelas de uso social y de uso sanitario).
 - C) Suelo de Propiedad y Uso Privado. Que estará constituido por las parcelas zonificadas como residenciales o industriales en el Plan o como no urbanizables no afectas a uso o equipamiento público, con excepción de aquellas zonas para las que las normas prevén pasos públicos en forma de porches o de itinerarios peatonales dentro de las parcelas, tal y como se definen en el siguiente grupo; asimismo las zonas privadas no edificables (deportiva,, verde o libre) son de Propiedad y Uso Privado
 - D) Suelo de Propiedad Privada y Uso Público. Constituido por aquellas áreas zonificadas como servicios en el Plano de Zonificación, pero que no constituyen equipamiento público así como por aquellas parcelas residenciales, en las que existen o se señalan en los planos y ordenanzas arcos o porches por los que discurren itinerarios peatonales definidos como tales en los Planos de Estructura Urbana y ordenanzas especiales.
- En algunos casos su definición concreta queda a expensas del desarrollo de los estudios de detalle o proyectos de edificación de cada parcela u otro en documentos urbanísticos que apruebe el Ayuntamiento previa o simultáneamente a la concesión de licencia de obras.

2.2.- Clasificación del Suelo

El suelo del término municipal, se clasifica en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitándose cada una de estas zonas en los planos

Los conceptos de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable contenidos en el presente Plan se definen en el texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 13,1-6/1.976 de 9 de abril.

- A) Dentro del Suelo Urbano, tendrán la consideración de solares las superficies que cumplen lo indicado en el artículo 82 del texto refundido de la Ley; en los solares se podrá construir conforme a lo determinado en este Plan General para cada una de las zonas que se establecen.
- B) El Suelo Urbanizable se distinguirá según se programe su ejecución o no, en Suelo Urbanizable programado, que no podrá ser urbanizado ni construido sin previa aprobación del Plan Parcial conforme a lo determinado en los artículos 71-4, del texto Refundido de la Ley, y 94-2 del Reglamento de Planeamiento y sin ejecución de la Urbanización, y en Suelo Urbanizable no programado que deberá ser objeto de un Programa de Actuación Urbanística con anterioridad a la redacción del Plan Parcial.



- C) El Suelo no Urbanizable se regirá conforme a lo determinado en el art. 96 del citado texto Refundido; dentro de este suelo se establecen especiales condiciones de protección por su valor forestal o agrícola en aquellas áreas especificadas en los planos.

En los Planos de Clasificación del Suelo se señalan también aquellas áreas previstas para Sistemas Generales, no incluidos dentro del suelo Urbano o Urbanizable.

2.3.- Zonificación del Suelo

Para cada una de las clases de Suelo definidas en el Plan y delimitadas en los Planos, conforme a lo dicho en el artículo anterior, se diferencian diversas zonas, en las cuales estas Normas definen e indican los usos pormenorizados y globales, admisibles y prohibidos, con expresión, de sus niveles de intensidad y aprovechamiento para la edificación y otras condiciones establecidas para regular la edificación en todos sus detalles.

2.4.- Régimen transitorio de las edificaciones y Usos del Suelo existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan.

Los edificios existentes con anterioridad al Plan quedan en unos casos contenidos en él mientras que en determinados casos puntuales exceden de los aprovechamientos permitidos o cuentan con usos no permitidos por el Plan General para 1,a parcela en que se encuentran.

En el primero de los casos no es necesaria ninguna reglamentación especial, pudiendo considerarse la existencia de edificación insuficiente a efectos fiscales en caso de incumplirse los límites mínimos que fije la normativa fiscal.

2.4.1.- Edificios fuera de Ordenación

- a) Se considerarán Fuera de Ordenación a los efectos señalados en el Artículo 60 de la ley del suelo aquellos edificios actuales o futuros que cumplan una de las siguientes condiciones:

- Estar afectados por alineación oficial de viario (es decir estar situados sobre un área de terreno que el Plan zonifica como viario).

Estar afectados por Zona Verde o Espacio Libre público (es decir, estar situados sobre un área de terreno que el Plan zonifica como Zona Verde.

Estar afectado por sistemas generales de Propiedad pública (escuelas, centros administrativos, sociales, etc ...)

Asimismo se considerarán Fuera de Ordenación los usos existentes que infrinjan las condiciones establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas u otra reglamentación de rango superior a la de este Plan General.

- b) En los edificios fuera de Ordenación sólo podrán realizarse las obras autorizadas directamente por los artículos 60 y 61 de la ley del Suelo.

2.4.2.- Edificios tolerados

De acuerdo con lo establecido en el apartado 60.3 de la ley del suelo, se califican como "tolerados" los edificios que incumplen ordenanzas de este Plan distintas a las de invasión de la Vía Pública o Espacios Verdes.

En estos edificios que superan el fondo edificable, la altura o cuentan con usos inapropiados a los establecidos para la zona podrán realizarse obras parciales, obras de consolidación y obras de rehabilitación total del edificio salvo que el Ayuntamiento, cuando se solicite la licencia, declare el edificio "Fuera de Ordenación" por circunstancias de interés Público Sobrevenidas. y por tanto prevea la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a partir de la fecha en que se pretenden realizar dichas obras



En particular se entienden tolerados los edificios que en el Casco Antiguo tienen un fondo edificable mayor del señalado en Planos o invaden actualmente superficies zonificadas como "Privado no edificable" en las que podrán realizarse obras de rehabilitación y reparación de conformidad con otras ordenanzas de este Plan.

Asimismo se entiende tolerada la industria hoy existente en Suelo No Zonificado como industrial y se permite en ella el mantenimiento de las actuales instalaciones que estén legalizadas e incluso su ampliación hasta un 50% de su volumen actual siempre que no se supere el volumen máximo derivado de la zonificación- se trate de industria de las clases 1a, 2a y 4a y se sujeten a medidas correctoras sus efectos secundarios.

Las obras en edificios tolerados quedan sujetas al reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales y al resto de normativa vigente de rango superior a este Plan General.



Capítulo 3.- Ordenanzas de Gestión Urbanística General

3.1.- Obligatoriedad de la licencia.

Conforme a lo determinado en el artº 178-1 de la vigente Ley del Suelo y artº 1. del Reglamento de Disciplina Urbanística, estarán sujetos a previa licencia,, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 4.- Las de modificación del aspecto exterior de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios,, cualquiera que sea su uso.
- 6.- Las obras provisionales reguladas en el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- 7.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.- Las parcelaciones urbanísticas
- 9.- Los movimientos de tierra,, tales como desmontes,, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos están detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado y autorizado.
- 10.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del art. 58 de la Ley del Suelo.
- 12.- El uso del suelo sobre edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14.- La demolición de las construcciones,, salvo en los casos declarados de ruina inminente. En los casos de ruina inminente, no obstante, el derribo deberá realizarse bajo dirección e inspección de técnicos competentes.
- 15.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16.- La corta de árboles integrados en masa arbórea enclavada en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable protegido.



17.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Asimismo los cerramientos, balsas, piscinas, etc.

3.2.- Obtención de licencias

a) Solicitud

Con arreglo al procedimiento señalado en la legislación de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y Reglamento de Gestión Urbanística, se solicitarán, en el Ayuntamiento de Tarazona, acompañándose la solicitud de proyecto técnico, con ejemplares suficientes en número para que informen cada uno de los organismos competentes, firmado por técnico competente y "visado" debidamente por el correspondiente colegio profesional.

b) Trámite

El Ayuntamiento podrá exigir para la tramitación de los expedientes el pago de las tasas aprobadas oficialmente para cada caso; el Ayuntamiento podrá asesorarse de técnicos competentes a su servicio o remitir el expediente, cuando sea necesario legalmente o por su dificultad técnica a los servicios técnicos de la Diputación u otro organismo conveniente.

c) Comprobación de cumplimiento de la normativa;

se comprobará en todos los casos:

- Que el Proyecto se ajusta a los usos, volúmenes, alturas, aprovechamientos, condiciones higiénicas permitidos por este Plan General o exigidos por la Ley del Suelo, reglamento subsiguientes y demás legislación vigente en la materia.
- Que el Proyecto se ajusta a la legislación y Normativa de Protección del Patrimonio histórico-artístico, debiendo ser tenidas en cuenta las ordenanzas específicas señaladas en el artículo 3.10. de estas ordenanzas.

Será preceptivo el informe previo favorable de la Dirección Provincial del M.O.P.U. u otro organismo al que pueda corresponder por resolución superior, el análisis y aprobación de las exigencias higienico-sanitarias de las obras de nueva planta, reforma y primera utilización de los edificios.

En cualquier caso la gestión de las solicitudes de licencia se resolverá de acuerdo con el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por el Real Decreto 3288-1978 de 25 de agosto.

Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, se actuará conforme a lo que se establece en el art. 40 del Reglamento de Gestión, para terrenos que no se incluyen en los Polígonos o unidades de actuación, y en el art. 41 para los que si lo estén.

Será obligatorio el informe de las condiciones relativas al Patrimonio histórico-artístico, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.10 de estas ordenanzas, en todas las solicitudes de licencia interiores al conjunto histórico artístico, salvo en obras menores que afecten exclusivamente al interior de edificios no catalogados como monumentales.

d) Facultades de la licencia,

de conformidad con lo dispuesto en el artº . 178 de la ley del suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de la normativa vigente.



3.2.1.- Licencias de Parcelación o Reparcelación.

Las parcelaciones y reparcelaciones quedan sujetas a licencia; las solicitudes de licencias de parcelación o reparcelación se presentan con suficiente acreditación de la conformidad de la propiedad de terreno suficiente para la incoación del expediente y suscritos por técnico legalmente autorizado.

El procedimiento de reparcelación se incoará de oficio por el Ayuntamiento o a instancia del nº suficiente, conforme al Reglamento de Gestión, de los propietarios afectadas.

La reparcelación se realizará de conformidad con el contenido de los artículos 71 al 130 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Serán indivisibles las Parcelas en otras menores de las determinadas como mínimas para cada clase y zona del suelo en el Plan General y no se podrá efectuar ninguna parcelación sin que haya sido aprobado un plan que haga necesaria dicha parcelación, de conformidad a lo establecido en el artículo 96 de la Ley del Suelo.

Las parcelaciones quedan sometidas a la paralela cesión de los terrenos de conformidad con lo establecido en el art. 83 de la ley del suelo, 46 al 57 del Reglamento de Planeamiento y artículo 7.6. de estas Normas del Plan General.

3.2.2.- Licencia de obras menores

Se definen como tales las siguientes:

- La colocación de andamios.
- El enfoscado o revestido de muros con cemento o similares.
- Las pinturas y revocos.
- La colocación de carpintería y su pintura, barnizado o lacado.
- La reparación de repisas de balcón.
- El blanqueo, empapelado.
- La reparación de solados, escayolas, chapados, tabiques interiores, canalones, bajantes.
- La mejora de las instalaciones y soleras.
- La colocación de anuncios, carteles, toldos.

Las solicitudes de licencia para la construcción de obras menores podrán acompañarse de simples croquis-memoria explicativos de la obra a realizar.

3.3.- Caducidad de las licencias

Las licencias caducarán por desestimiento expreso del solicitante o por no haber dado comienzo a la obra en el plazo de un año desde la concesión de la licencia o no terminarse la obra en el plazo doble del previsto en proyecto, salvo que el ayuntamiento conceda prórrogas por motivos justificados.



3.4.- Cédula urbanística

El propietario de cualquier terreno podrá solicitar del Ayuntamiento, y será atendido, información escrita y gráfica sobre si dicho terreno es o no edificable, o si, aún siéndolo, se halla sujeto a alguna utilización especial; podrá solicitar se le precisen alineaciones y rasantes y se le concrete el volumen, altura y demás condiciones a que habrá de someterse la edificación desde el punto de vista urbanístico en relación con este plan.

Para ello, el interesado acompañará a su instancia un plano en que se precise suficientemente la situación del terreno y su extensión total.

El documento municipal que acredite las circunstancias urbanísticas que concurren en los terrenos de su término municipal se denominará Cédula Urbanística, a tenor del Art. 63 de la Ley del Suelo y se expedirá en el plazo de un mes desde la solicitud

3.5.- Ejecución de las obras

a) Condiciones de Seguridad

Toda parcela en la que se practiquen obras de nueva edificación o que afecten a la fachada de las ya existentes, deberá cerrarse con una barrera de cañizos, tablas, chapa metálica o ladrillo, según la importancia de las obras, pintada o blanqueada al exterior, ajustada a las prevenciones y dimensiones que el Ayuntamiento señale. (2 m. de altura mínima).

En caso de dificultad especial a juicio del Ayuntamiento, podrá sustituirse la valla por elementos suficientemente resistentes, volados, que impidan la caída de materiales o cascotes a la vía pública.

b) Control municipal

La autoridad municipal o sus delegados y los técnicos al servicio del Ayuntamiento podrán penetrar en el recinto donde se ejecutan las obras para comprobar si las mismas se sujetan a los proyectos o croquis dados y demás condiciones establecidas

El adjudicatario de las licencias de obra tendrá la obligación de reparar los desperfectos que pudieran causarse en la urbanización frente a las obras, quedando obligado a su abono si hubieran de ser realizadas por el Ayuntamiento con posterioridad. Caso de que las obras en realización carecieran de la preceptiva licencia o no se sujetaran a lo señalado en la misma y demás condiciones generales establecidas, podrá el Alcalde disponer su suspensión; el Ayuntamiento pleno, posteriormente, con sujeción a la legislación vigente, acordará si procede legalizarlas previa presentación del correspondiente proyecto de legalización firmado por técnico competente y con visado colegial y previo pago de los derechos y multas a que hubiere lugar, siempre que dichas obras se ajustaran a las condiciones urbanísticas vigentes en la zona; en caso contrario podrá disponer la demolición de las obras.

c) Conclusión y mantenimiento de las obras

No se permitirá que las obras iniciadas queden sin terminar; cuando esto ocurra, la Autoridad Municipal podrá requerir al propietario para que las concluya y obligarle a ejecutar aquella parte de las mismas que se considere más indispensable, y si no lo hiciere, el Ayuntamiento podrá acordar llevarlas a cabo por cuenta del propietario, al que se exigirá el pago de las mismas por vía de apremio administrativo

Es obligación de los inmuebles edificados limpiar, revocar y conservar en general en buen estado sus fachadas y medianerías visibles desde la vía pública, incumplimiento de esta obligación, tras ser requerido a ello por la Autoridad Municipal, llevará a que el Ayuntamiento acuerde realizar las obras necesarias por cuenta del propietario al que exigirá el pago Por vía de apremio administrativo

d) Otras condiciones



El Proyectista y el Director de obra de cada edificio serán los responsables básicos respecto a la seguridad del proyecto y ejecución de la obra sin perjuicio de lo cual el Ayuntamiento podrá comprobar la seguridad y ordenar las medidas oportunas al respecto.

Los andamios, gradas, grúas torre y otros medios auxiliares se instalarán sin incidir en riesgo alguno de caída sobre vía pública.

3.6.- Terminación de las obras. Inspección fin de obra.

Una vez finalizadas las obras de construcción o de reparación de un edificio,, el propietario lo pondrá en conocimiento de la Alcaldía y acompañará, en su caso,, certificado extendido por facultativo o competente, en que se declare haber realizado las obras con sujeción al proyecto aprobado o, en su caso, especificando las mejoras o modificaciones introducidas.

Inspeccionadas las obras por el Técnico que el Ayuntamiento designe, se librará documento acreditativo de que las obras se han llevado a cabo con arreglo a las condiciones de la licencia. Sin este documento no se autorizará la ocupación del inmueble ni el traslado al mismo de muebles y efectos.

3.7.- Infracciones urbanísticas

Toda actuación que contradiga las presentes Normas o la vigente Ley del Suelo dará lugar a las determinaciones impuestas en el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

3.8.- Planes de iniciativa particular

Los posibles planes que con arreglo a esta Norma puedan plantearse por iniciativa particular se ajustarán a lo dispuesto en el Cap. II, sección 6a, de la vigente Ley del Suelo. Por lo que hace referencia a los compromisos y garantías que establece el Art. 53, apartado 2, letras d, e y í, será necesario que garanticen plenamente las siguientes condiciones:

- a) Conexión con la red general de tráfico rodado y ejecución a su costa de las necesarias obras o ampliaciones de la misma.
 - b) Capacidad para dotar a la zona de los servicios necesarios con independencia de las redes municipales salvo acuerdo en contrario. Garantía de que los servicios así establecidos quedarán afectos en su totalidad a la zona desarrollada por el Plan como servicios comunes de la misma.
- En particular y por lo que se refiere al abastecimiento de agua,, el caudal necesario deberá estar garantizado con certificación del Organismo Oficial competente, previo aforo de cantidad del caudal que se precise utilizar para el abastecimiento.
- c) El mantenimiento de dichas redes y servicios en ningún caso será oneroso para el municipio, salvo acuerdo en contrario.

3.9.- Expedientes de ruina y licencias de demolición de edificios.

La declaración de ruina de un inmueble se realizará de conformidad con lo establecido en el art.. 183 de la ley del suelo

El expediente se tramitará de oficio o a instancia de parte, justificándose las motivaciones, describiéndose el inmueble y la relación de ocupantes y usos existentes en el inmueble.

En el conjunto histórico-artístico o en edificios monumentales exteriores al mismo el expediente se pondrá en conocimiento de la comisión provincial del Patrimonio histórico-artístico

Se informarán por los servicios técnicos municipales y se dará audiencia a los propietarios y moradores del inmueble, para que en plazo no superior a 15 días aleguen lo que estimen oportuno, salvo si la ruina es inminente, en cuyo caso el alcalde puede ordenar el desalojo del edificio y su demolición inmediata.



Durante la tramitación del expediente deberán adaptarse por la propiedad medidas de seguridad bajo dirección facultativa de un técnico competente.

Salvo en los casos de declaración de ruina, las solicitudes de licencia de derribo de edificación deben ir acompañados de anteproyecto de nueva construcción o instalación de uso a desarrollar, que deberá cumplir lo reglamentado en este Plan General

La Declaración de ruina se acordará siempre que exista una de las siguientes causas:

- Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- Coste de reparación superior al 50%. del valor del edificio afectado.

Asimismo podrá darse licencia de demolición por estar el edificio fuera de ordenación conforme al Vigente Plan si existe compromiso de edificación adaptado al Plan mediante convenio urbanístico

Los expedientes de ruina en el interior del Conjunto Histórico deberán ser informados siempre por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico, quien podrá imponer las condiciones para las que tenga autoridad de conformidad con la normativa vigente

Capítulo 3.- Bis

Ordenanzas relativas a la tramitación de Proyectos en el Conjunto Histórico-Artístico y en su zona de respeto.

3.10.- Informes necesarios

En la zona delimitada por resolución superior como conjunto Histórico-Artístico y en la zona de respeto de la misma, ambas señaladas en los planos de este Plan General, con independencia del informe urbanístico General y para obtener la licencia municipal de construcción será preciso el informe favorable en cuanto a las condiciones estéticas de las cubiertas, composición, materiales y detalles, que se regula en el apartado 5.5 y subsiguientes de estas Ordenanzas.

Dicho informe será realizado por el Organismo competente definido en la ordenanza 5.5.2.1. c); para los edificios monumentales según su rango; por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico para los edificios de interés especial o singulares, y por la Comisión Local del patrimonio para los edificios de valor ambiental y para otros edificios del Conjunto Histórico o, y, de la zonificación "INTENSIVA-CASCO ANTIGUO" salvo en el caso de tramitación especial regulada en la ordenanza 8.2.4. c) en la que se exige informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio.

En cualquier caso, y como resultado del texto de aprobación definitiva del Plan "no se permitirán en esta zona actuaciones que oculten más los liezos de las murallas."

3.11.- Tramitación de obras menores

Las obras que de acuerdo con el artículo 3.2.1. de estas ordenanzas puedan considerarse menores se tramitarán de la siguiente forma:

- a) Aquellas que afecten al aspecto exterior del edificio,, incluidos patios interiores y medianerías, seguirán el mismo trámite general antes definido, y a su solicitud se incorporará una memoria suscrita por técnico competente de las obras que se pretenden realizar y fotografías del edificio en su entorno, y plano de situación del edificio.
- b) Aquellas que solo afecten al interior de los edificios, salvo en edificios Monumentales, serán sólo tramitadas municipalmente.



3.12.- Tramitación de demoliciones

Para obtener licencia de demolición de cualquier tipo de edificio incluido en el conjunto Histórico-artístico y en su zona de respeto se precisará autorización de la Comisión Local del Patrimonio histórico, así como de otros organismos competentes (Gobierno Civil).

En el caso de edificios de valor ambiental, o de interés especial la licencia deberá ser autorizada por la Comisión Provincial del Patrimonio histórico.

En la tramitación de estas solicitudes de licencia de demolición se presentará proyecto técnico suscrito por técnico legalmente competente, que incluya memoria justificativa, Planos y fotografías del estado actual del edificio en relación con su entorno y en su interior y anteproyecto de las obras de acondicionamiento posterior a realizar.

3.13'- Tramitación de licencias de restauración total o construcción de nueva -planta.

El proyecto incluirá obligadamente Planos de alzado del edificio por todas sus caras, enmarcadas en los edificios colindantes, en los que se reflejarán sus huecos,, ritmos y detalles, así como fotografías desde diversos ángulos que reflejen con la oportuna composición ~ los efectos visuales del nuevo edificio en el entorno desde distintos ángulos desde los que el edificio será posible y en sucaso, especialmente, desde los puntos de vista valiosos definidos en la información de este Plan General. En estos casos se recomienda la tramitación previa a nivel de anteproyecto o proyecto básico, que incluirá las condiciones anteriores y no excluye la posterior y obligatoria presentación de proyecto definitivo

Los Proyectos incluirán siempre los siguientes documentos.

- Plano de situación
- Memoria descriptiva en que se justifique el criterio de integración al ambiente.
- Memoria constructiva con indicación justificada en función del entorno de los materiales, calidades, color y textura del edificio.
- ~ Alzados del edificio enmarcado en los alzados de los edificios propios, debidamente acotados.
- Composición fotográfica del proyecto en las visuales actuales del entorno.

3.14.- Inspección de las obras

Con independencia de las inspecciones de obras reguladas para todos los edificios de este Plan en los artículos 3.5. y 3.6. de estas ordenanzas.. dentro del conjunto histórico-artístico y a fin de garantizar la adecuación de las mismas a los proyectos aprobados, las obras serán inspeccionadas por los técnicos nombrados al efecto por la Dirección General del Patrimonio histórico o por las Comisiones Provincial o Local que haya intervenido en la tramitación de la licencia.

Finalizada la construcción la propiedad deberá enviar documentación fotográfica de la misma a fin de que el certificado de fin de obra pueda concederse tras informe de la comisión competente para cada caso del Patrimonio.

3.15.- Comisión Local del Patrimonio histórico artístico.



La Comisión Local del Patrimonio histórico-artístico se constituirá como delegada de la Comisión Provincial para el informe previo de las actuaciones que afecten al Patrimonio valorado como local o a los edificios de carácter singular o ambiental.

Dicha comisión se constituirá por acuerdo de la Comisión Provincial mediante resolución aprobada por los organismos competentes, y en ella estarán representados.-

- La Comisión Provincial del Patrimonio histórico.
- El Ayuntamiento de Tarazona.
- El Colegio de Arquitectos.
- Las entidades culturales más significativas entre las que se indican como convenientes:
- El Instituto de Estudios Turiasonenses.
- Las Asociaciones de Vecinos de los barrios del conjunto histórico-artístico.
- El Obispado.

3.16.- Condiciones fiscales para promover la edificación en el conjunto histórico-artístico.

En las zonas zonificadas como "Intensiva-Casco Antiguo" se concederá la exención de tasas de licencia de construcción o renovación de los edificios residenciales, unifamiliares y se reducirán las tasas al 50%. en los edificios Plurifamiliares.

Las solicitudes de reparación o restauración de edificios en el conjunto histórico-artístico verán reducida su tasa a una cantidad simbólica de 100 Ptas.

3.17.- Plan Especial arqueológico

En el plazo de 4 años desde la aprobación definitiva de este Plan General, se redactará un Plan Especial de Descubrimiento y Protección de los Valores Arqueológicos del Término Municipal.

3.18.- Excavaciones de búsqueda y rescate arqueológico.

Una vez concedida cualquier licencia de edificación o urbanización en el término municipal, se dará cuenta de ello a la Comisión Local del Patrimonio Histórico a fin de que por la misma o por algún organismo o empresa dependiente, en el plazo de un mes. se proceda a la ejecución de los trabajos de Conservación y Recuperación de restos o de catas arqueológicas que se estimen necesarios; pudiendo automáticamente, si hay indicios suficientes, ampliar hasta 3 meses el plazo de excavaciones si lo estima necesario dicha Comisión.

En la excavación de cualquier terreno, los poseedores de licencias cuidarán de evitar daños a los restos arqueológicos que pudieran surgir, quedando obligados a comunicar cualquier descubrimiento a la Comisión Local para que por ésta se proceda a la retirada de cualquier resto para su recuperación y conservación.

Los trabajos de excavaciones deben efectuar se conforme a la "Recomendación definidora de los Principios aplicables en materia de excavaciones arqueológicas adoptadas por la UNESCO en 1.956.

La reconstrucción de las ruinas arqueológicas debe prohibirse; sólo cabe recomponer las partes existentes desmembradas mediante elementos de integración siempre reconocibles como tales.



Capítulo 3. - Ter

3.19.- Ejecución del Planeamiento

La ejecución de este Plan General se realizará por medio de la redacción, tramitación, aprobación y ejecución de:

- a) Unidades de actuación en suelo urbano que se realizarán para suelo Urbano en la forma señalada en el artículo 7.4.- de estas Normas.
- b) Planes Parciales en Suelo Urbanizable que se realizarán con sujeción a lo determinado en los Capítulos 9, 10 y 11 de estas Normas.
- c) Programas de actuación en Suelo Urbanizable no programado, que se realizarán con sujeción a lo determinado en el Capítulo 10 de estas Normas.
- d) Proyectos de Urbanización que se realizan con sujeción a lo determinado en el Capítulo 4. de estas Normas
- e) Planes Especiales de Reforma Interior que se ejecutarán conforme a lo establecido en el artículo 7.5. de estas Normas.
- f) Estudios de detalle en Suelo Urbano. Que se efectuarán de conformidad a lo señalado en el artículo 7.3. de estas Normas.

En todo caso la Ejecución de los Planes Programas y las cesiones subsiguientes de terrenos a la Administración se efectuarán por medio de los sistemas de actuación previstos en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento y Gestión, y específicamente en el art. 7.6. de estas Normas para Suelo Urbano y en el art. 9.10 para el Suelo Urbanizable.

Asimismo, cabe indicar que las normas contenidas en este Plan General, en los Capítulos 9 y 11, serán aplicables a los terrenos clasificados como urbanizables no programados una vez aprobado y ejecutado el Programa de Actuación Urbanística correspondiente.

También cabe indicar que las Prescripciones del Capítulo 7. serán aplicables a los terrenos urbanizables una vez ejecutados los Planes Parciales en cuanto a Urbanización y cesiones.



Capítulo 4.- Condiciones Generales de Urbanización

4.1.- Proyectos de Urbanización

Los proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tendrán como fin llevar a la práctica el Plan General; detallarán las obras y servicios previstos en el Plan sin modificarlos, adaptándolos en lo necesario para la consecución del fin propuesto, desarrollando, todas las determinaciones que el Plan prevé respecto a obras de vialidad,, abastecimiento de agua, alcantarillado.. energía eléctrica, alumbrado público, teléfono, jardinería, aparcamientos, etc. cuando sea necesario, o las que puedan prever los subsiguientes Planes Parciales o Especiales.

Los Proyectos podrán realizarse en forma independiente para algunas de las obras o servicios o para algunas zonas, pero cuidando especialmente su coordinación con las obras y servicios ya existentes o previsibles, pudiendo el ayuntamiento exigir la conjunción de las obras para evitar estos problemas.

Los proyectos de Urbanización se limitarán a la construcción de las obras necesarias para dejar conforme a las determinaciones del Plan o de sus subsiguientes Planes Parciales o Especiales los espacios de dominio y uso público comprendidos dentro de la delimitación urbana o de la de los Planes Parciales, pudiendo dar lugar a trámite de ocupación de zonas necesarias para obras auxiliares (terraplenes, desmontes, accesos, etc...).

En el caso de que esos terrenos sean exteriores a la delimitación de suelo urbano o del Plan Parcial al que sirven, se entenderá que el proyecto, una vez aprobado., constituye base legal suficiente para permitir la ocupación mediante expropiación o servidumbre forzosa de los terrenos precisos, una vez tramitados conforme a derecho los expedientes administrativos necesarios.

Los proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlo.

En los proyectos de urbanización se estará a lo determinado en el capítulo VII del Reglamento de Planeamiento para desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

Los proyectos de urbanización se desarrollarán básicamente siguiendo los criterios y esquemas generales contenidos en el Plan General, y en su defecto los que rijan en el Ayuntamiento y siempre cumplirán con la legislación vigente establecida al efecto.

4.2.- Urbanización complementaria

Se entenderá por Urbanización Complementaria a los efectos de estas ordenanzas, 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:

- a) Movimientos de tierras.
- b) Ramales, arquetas, pozos de registro y conexiones a los pozos de registro de la red de saneamiento público.
- c) Acometidas y ramificaciones de la red de agua.
- d) Acometidas y ramificaciones de la red de energía eléctrica o de otros servicios públicos (teléfono, gas, etc...).
- e) Pavimentación de tramos reducidos de calzadas o aceras públicas
- f) Caminos y sendas de peatones.
- g) Jardines y ornato floral.
- h) Iluminación de los jardines y caminos o tramos de calles en zonas viales o interiores de parcela.
- i) Vías interiores de parcelas y sus conexiones con vías del Plan.
- j) 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.

4.3.- Garantías de Urbanización

El coste de las obras de urbanización deberá sufragarse conforme a lo fijado por los Artº 58 al 60 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En los Pliegos de Condiciones Económico-Facultativas, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras; fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística.

La conservación de estas obras será a cargo de los promotores particulares hasta tanto formen parte de la trama continuada de Viario o de Servicios, en cuyo momento, comprobado su buen estado, podrán ser recibidas por el Ayuntamiento.

4.4.- Condiciones técnicas de las obras

En estas ordenanzas se regulan las condiciones técnicas de las obras

4.4.1.- Servicio de abastecimiento de aguas.

Las tomas a las tuberías de la red general se realizarán en los puntos que se establezcan en los proyectos de urbanización, o en su defecto., donde se determine por el Ayuntamiento.

En los proyectos de urbanización deberá justificarse suficientemente la disponibilidad de los caudales suficientes para los usos del Polígono o unidad de actuación, así como justificación de la potabilidad de las aguas si éstas no procedieran de la red municipal.

En las acometidas a las edificaciones independientes que puedan existir en su caso en cada parcela se dispondrán preceptivamente dos llaves, una en la propia toma y otra dentro de la parcela e inmediatamente después del cruce del lindero.

En el cálculo de la red se proyectarán mínimos de 200 litros por habitante y día para consumo doméstico y 100 litros por habitante y día para otros usos, estableciéndose un factor de hora punta de 2,4.

Se prohíbe la captación de aguas de procedencia distinta a la de los servicios generales de abastecimiento de aguas del sector, salvo autorización expresa del Ayuntamiento; esta autorización no podrá darse mientras no quede perfectamente garantizada la independencia absoluta de las aguas de que se trate con las de la red general, por la adopción de dispositivos y conducciones independientes.

En el caso de que exista una red de riegos independiente de la red general de aguas, quedará totalmente prohibido cualquier empalme o comunicación entre ambas; en ese caso será obligatorio utilizar la red de riegos para todo uso que no requiera potabilización de las aguas.

De las tuberías alimentadoras de los hidrantes o de las bocas de riego no se podrá efectuar ninguna toma para usos distintos de los básicos.

4.4.2.- Red de Saneamiento

En las zonas definidas como urbanas o urbanizables por estas Normas o por los Planes Parciales queda totalmente prohibida la construcción de pozos negros, fosas sépticas y en general todo procedimiento de evacuación de aguas que no sea el de conexión a las redes generales del sector.



4.4.2.1.- Acometidas de Vertido

Todas las parcelas en suelo urbano deberán tener acometida a la red general de saneamiento; en las calles en que existan dos redes y Una de aguas fecales y otra de pluviales, las parcelas podrán efectuar una acometida a cada una, pero dirigiendo a la red de aguas pluviales únicamente las provenientes de lluvias,, depósitos de aguas y riegos.

Las acometidas a la, red general se efectuarán en los puntos que se establezcan en los proyectos de urbanización, o donde en su defecto determine el Ayuntamiento; los materiales, disposición constructiva y capacidades de las acometidas se aprobarán en los proyectos de urbanización, pero básicamente deberán cumplir las siguientes determinaciones.

- a) Los tubos serán impermeables e inatacables por ácidos. Se construirán pozos de registro en los quiebrros de conducción y como máximo cada 50 m.
- b) Los diámetros inferiores salvo justificación especial, de 30 cm..
- c) Las acometidas no tendrán incidencia con ángulo agudo con el eje del alcantarillado aguas abajo y se realizarán sobre la parte superior del alcantarillado, salvo si éste es circular, en cuyo caso se acometerá a la parte superior de los pozos de registro.
- d) Se mantendrán las necesarias distancias de seguridad con todo depósito o conducción de agua potable o con otras propiedades, distancias nunca inferiores a 2 m. en paralelo .
- e) En la acometida, a ser posible inmediatamente antes de su salida a la vía pública, será necesario construir una arqueta de registro que se situará en lugar abierto al uso público.

Dicha arqueta será sifónica siempre que no desaparezca la posibilidad de limpieza del ramal de acometida exterior.

- f) Se tomarán las medidas necesarias para conseguir cota suficiente. de desagüe cuando sea necesario, (bombeos, etc.) siempre en el interior y bajo responsabilidad de la propiedad privada.
- g) En los espacios con superficies aterrazadas o ajardinadas se protegerán las entradas a las alcantarillas contra los arrastres de hojas y ramas, mediante sumideros especiales dotados de arquetas arenero en las que el agua pasa a la alcantarilla mediante vertedero y tras decantación.
- h) En todas aquellas conducciones procedentes de garajes u otros establecimientos que pudieran producir evacuación de grasas, será preceptiva la instalación de cámaras de grasas que eviten su introducción en la red general de saneamiento.
- i) Queda prohibida la trituración de residuos sólidos previamente al vertido de los mismos en la alcantarilla.

4.4.2.2.- Condiciones de los efluentes

- a) Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 400 miligramos por litro.
- b) La D.B.O. (Demanda Bioquímica de Oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto,, absorbido en cinco días a 18°C.
- c) El nitrógeno expresado en N y (NH4) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro, respectivamente.

d) El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los seres vivos de aguas abajo del punto de vertido

e) En caso de que la evacuación.de aguas residuales se haga a la red general sin estación de depuración, el efluente deberá estar desprovisto



de todos los elementos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como de las materias flotantes sedimentables o precipitables que al mezclarse con los afluentes puedan afectar directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes de alcantarillado. En los vertidos independientes de la red municipal debería preverse estación depuradora previa a su vertido a cauce público.

- f) En los vertidos industriales el Ayuntamiento podría exigir sistemas de depuración previos al vertido a la red pública de saneamiento, para que los efluentes alcancen los límites permitidos antes de su vertido a dicha red municipal.
- g) El efluente deberá tener su Ph comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralidad se haga mediante cal, el PH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.
- h) El efluente no tendrá en ningún caso temperatura superior a 40º, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.
- i) Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxidados y sus derivados halógenos.
- j) Las tuberías de residuales quedarán suficientemente alejadas de las de aguas potables para evitar posibles contaminaciones

4.4.2.3.- Otras condiciones

Se dispondrán cámaras de descarga en pendientes menores del 3%, y pozos de registro cada 50 m. y en los cambios de dirección y rasante.

No se admitirán velocidades menores de 0,50 m/seg. ni superiores a 2,5 m/seg.

Para evitar el vertido de sólidos a la red, cada acometida se dotará de un pozo de bloqueo con sifón; si esta acometida corresponde a una industria hotelera o de cualquier otro tipo análogo, se construirá antes de ella en el interior de la propiedad privada una arqueta decantadora de grasas y sólidos con rejillas de debaste, que deberán limpiarse periódicamente.

4.4.3.- Suministro de energía eléctrica

Serán subterráneas todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica de Alta Tensión ubicadas en suelo urbano., (Salvo en zonas industriales. donde se permiten aéreas) y de baja tensión en el conjunto histórico-artístico.

Se observarán todas las disposiciones que regulan este servicio, así como las normas complementarias establecidas por las compañías suministradoras y los reglamentos de Baja y Alta Tensión.

Las obras para la instalación de la red de distribución se realizarán de tal forma que produzcan las mínimas interferencias a los usuarios de los espacios públicos y deberán reponer al estado primitivo los elementos que sufrieran deterioro con motivo de las mismas.

En las parcelas se podrán instalar transformadores, enterrados, aéreos, o en caseta, cuando se prevea así en el esquema general del proyecto o sea necesario a juicio de la empresa suministradora de energía con el visto bueno del Ayuntamiento

En estos casos la propiedad de las parcelas queda obligada a la cesión de los espacios necesarios, quedando permitido que sobre rasante se construyan casetas de acceso y ventilación que consumirán su volumen y se situarán en lugares inaccesibles para el peatón y que no incidan sobre la funcionalidad o estética del viario o zona libre junto a la que se sitúan, debiendo armonizarse su exterior con el carácter de la edificación en la zona.

Estos transformadores cumplirán las normas de seguridad que sean necesarias.

El consumo mínimo se estimará de 3 Kw/vivienda y día con coeficiente de simultaneidad de 0,05 por cada vivienda añadida hasta un coeficiente mínimo de 0,17 para 10 viviendas.

4.4.4.- Alumbrado público



El Ayuntamiento podrá dictar directrices generales y normas especiales a que se hayan de atener los proyectos de alumbrado, con objeto de lograr una unidad funcional estética y de calidad de conjunto en este servicio público. Asimismo se podrán normalizar algunos elementos como medio de favorecer el posterior mantenimiento municipal de los servicios; en todo caso se tendrá presente lo siguiente:

- a) Los proyectos de alumbrado se ajustarán en la mayor medida posible a las "Normas e instrucciones para alumbrado público Urbano" publicadas por el Ministerio de vivienda en 1.965.
- b) En las vías de tráfico rodado las luminarias estarán dotadas de lámparas de vapor de mercurio a alta presión o sistemas similares.

Los mínimos de iluminación serán:

	EN VIAS DE TRAFICO RODADO		EN ZONAS PEATONALES	
	Conveniente	Mínimo	Conveniente	Mínimo
ILUMINANCIA	20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
UNIFORMIDAD Mínimo/medio	1/3	1/3	1/4	1/5

4.4.5.- Otros servicios públicos

En los proyectos de urbanización o técnicos que desarrollen estas normas se incluirá la previsión de elementos de paso de conductores eléctricos en puntos estratégicos por debajo de las calzadas, para su utilización por otros servicios urbanos, tales como teléfono, telégrafo. etc., de forma que las obras complementarias que sean precisas para su instalación reduzcan al mínimo posible los cortes de calzadas, arcones y aceras de las vías.

El tratamiento de residuos se realizará a distancia superior a 2 Kms. del núcleo residencial.

En otros servicios se seguirán las Normas Legales Vigentes y las de las campanas explotadoras de los mismos.

4.4.6.- Pavimentación

Las características de trazado, dimensionamiento y uso de cada una de las vías expresadas en los Planos dentro del suelo urbano, aparecen definidas por las alineaciones máximas en los Planos de alineaciones y zonificación. Se señalan rasantes y secciones de las vías y posteriormente los proyectos de Planes Parciales o Especiales, dentro de su ámbito, definirán las mismas características.

Las secciones de detalle que se indican en el Plan son indicativas,, e incluyen calzadas, aceras,, estacionamientos y espacios ajardinados y arbolados de protección, dentro de un numero absoluto cuyo deslinde último corresponde al proyecto de urbanización u obras ordinarias

4.4.7.- Esquemas de Servicios

En los planos que acompañan estas normas se detallan, para suelo urbano y apto para urbanizar, las condiciones básicas de funcionamiento de los servicios que deberán ser ejecutados en los proyectos técnicos o de Urbanización que en ejecución del plan sean precisos.

4.5.- Condiciones especiales de urbanización en el conjunto histórico-artístico)

4.5.1.- Tramite de los proyectos



Los proyectos de Urbanización o infraestructura que hayan de acometerse en el conjunto histórico-artístico, o en zonas colindantes con la zonificación "Intensiva casco antiguo" deberá ser informado en cuanto a su detalle por la comisión local del Patrimonio.

4.5.2.- Tendidos eléctricos

Los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas deberán de atenderse. a. lo ordenado en el artículo 34 del Reglamento de 16 de abril de 1.936, que prohíbe la colocación de postes y palomillas para sus servicios dentro del conjunto histórico-artístico, por lo que sus tendidos serán siempre subterráneos, no permitiéndose nuevos tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y debiéndose reformar los existentes.

4.5.3.- Alumbrado

El diseño de los aparatos de alumbrado y faroles no perturbarán, por diseño o situación el ambiente ni los edificios, cuidándose la intensidad del alumbrado y la tipología de las luminarias conforme a lo establecido en los proyectos aprobados al respecto por la Comisión Provincial del Patrimonio histórico

4.5.4.- Tráfico en el Conjunto histórico

En la zona del conjunto histórico se permite la circulación rodada y el estacionamiento de vehículos únicamente en las calles y zonas que propuestas por el Plan, sean admitidos para este uso por la Dirección General del Patrimonio histórico y artístico.

Las demás calles serán peatonales, o de tráfico restringido exclusivamente al suministro del comercio y servicios de urgencia.

En particular se prohibirá:

- el tráfico de efectos perjudiciales para las estructuras monumentales en su estabilidad.
- el estacionamiento junto a edificios clasificados como monumentales.
- la instalación de señales verticales de tráfico adosadas a edificios de carácter monumental.

Se evitará la instalación de señalización de tráfico adosada a la edificación monumental, y se reducirán al mínimo indispensable las señalizaciones. de marcas viales en pavimento o calzadas

4.5.5.- Pavimentación

Se prohíben los materiales asfálticos no permanentemente coloreados, así como las baldosas hidráulicas grises, y otros materiales que desentonen del conjunto a juicio de la Comisión Provincial del Patrimonio.

Se evitará en general el bordillo que separa acera y calzada, vertiendo aguas con preferencia al centro de la calle en calles de ancho inferior a 5 metros y en calles peatonales.

Sin perjuicio de las mejoras que a las ordenanzas siguientes puedan establecerse, por la redacción de Planes Especiales de reforma interior o por otros proyectos singulares que deberán ser aprobados por la Comisión Provincial de Protección del Patrimonio Histórico Artístico, se fijan las siguientes ordenanzas para el recinto del Conjunto Histórico:

Se utilizarán en general materiales tradicionales y de forma y colocación utilizados históricamente en el Conjunto Histórico Artístico.

Se utilizarán losas, adoquines, guijarros y hormigón.

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.

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.

4.5.6.- Jardinería

La jardinería es fundamental como parte del mobiliario urbano; las pantallas de árboles de hojas perennes pueden disimular medianerías, cerrar perspectivas y son admisibles previo informe de la Comisión Local del Patrimonio.



Capítulo 5.- Condiciones Generales de Edificación

Con carácter general se establecen las siguientes condiciones a que ha de someterse cualquier edificación que se construya al amparo de este Plan General y de los Planes y Proyectos que se aprueben en su ámbito.

Todas las limitaciones producidas por las condiciones fijadas en las presentes ordenanzas son obligatorias, quedando siempre delimitadas por la más restrictiva

5.1.- Alturas

5.1.1.- Tipos de medición

Para la medición de la altura permitida se fijan en las ordenanzas particulares de cada zonificación, una o varias de las siguientes unidades:

- Altura en metros
- Cota de alero
- Número de Plantas

Estas magnitudes siempre se refieren al alero (parte interior del último forjado o base de cubierta en la fachada)

5.1.2.- Construcciones permitidas sobre el alero

En general y salvo indicación expresa de lo contrario en ordenanzas particulares de cada zona o en ordenanzas especiales, sólo se permite por encima de dicho alero la construcción de las siguientes instalaciones:

- maquinaria de ascensores
- calefacción y acondicionamiento de aire
- depósito de aguas
- cajas de escalera

siempre inscritos dentro del ángulo que forma 40° desde la horizontal de la altura máxima por fachada visible desde vial o. zona verde pública, nunca subiendo más de 3,50 metros de la cota de alero, y separados más de 1,50 m. de la fachada; siempre con respeto de las condiciones especiales de tratamiento arquitectónico y estético que regula este Plan.

Sobre el alero se toleran chimeneas y antenas colectivas así como elementos estructurales similares a los de arquitectura tradicional, y se prohíben los anuncios publicitarios.

5.1.3.- Altura en metros:

Se medirá desde la rasante hasta la cota de alero o parte inferior del último forjado o base de cubierta.

a) Punto de medición

Cuando en los planos se define el "Punto de Medición" de la altura en metros, la cornisa será horizontal en toda la parcela a la cota señalada por dicha altura sobre la cota de rasante en dicho punto; salvo que en los planos se señalen varios puntos de medición en la misma parcela, en cuyo caso la edificación será escalonada en tramos de longitud de fachada aproximadamente iguales. (longitud del menor > 0,8 longitud del mayor)

En los casos en que no se define en planos el punto de medición, éste será el de la mitad de la fachada de la parcela, y la cornisa será horizontal, siempre que se cumplan las 2 condiciones siguientes:



- la longitud de fachada es menor de 20 m.
- la diferencia de rasante mayor entre 2 puntos de la fachada no alcanza más de 3,00 m.

en los casos en que no se cumpla alguna de estas dos condiciones, la cornisa será escalonada en partes aproximadamente iguales que cumplan las dos condiciones del párrafo anterior.

b) El promedio de alturas.

Se obtendrá de la media ponderada de las alturas en metros 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 80 m.; este promedio se obtendrá multiplicando la longitud de la fachada de cada finca edificada por la altura que tenga, sumando los productos correspondientes a todas las fincas edificadas, y dividiendo el resultado por la suma de la longitud de fachada edificada.

Al hallar este promedio, se realizará un cálculo iterativo y no se computarán como sumandos los solares y las edificaciones que posean diferencia, de 6 metros o más por exceso ó 3 ó más por defecto, del promedio de las alturas inicialmente calculado; en el caso de no existir ninguna edificación en el tramo de fachada que incluye la parcela, se tomará el promedio de alturas de la fachada enfrentada. o en caso de que tampoco sea medible la del resto de la manzana.

En solares de esquina la altura promedio será la media de las alturas promedio de los dos o tres tramos de fachada a calles o alineaciones distintas.

5.1.4.- Cota de alero

La definición de la altura de cornisa por la cota del alero se realiza en la zonificación de Casco Antiguo en función de las cornisas de edificios existentes próximos, colindantes o inmediatos.

En los planos del casco antigua se define como altura de cornisa derivada o intermedia

- a) la altura derivada fija el alero del edificio zonificado de esta forma en función del alero del edificio del que deriva (unos metros más alto, igual, o unos metros más bajo del alero del edificio existente).

En los planos se señala una flecha que parte del edificio del que deriva la altura y llega al edificio que se zonifica como de "altura derivada",, indicándose con un número positivo o negativo en caso necesario los metros de cota superior o inferior del nuevo edificio con respecto a aquel del que deriva.

- b) la altura intermedia fija la cota del alero del edificio en función de la cota de alero de los edificios colindantes o inmediatos a ella de la misma manzana.
- c) la altura actual es la del edificio que existe en la parcela en la fecha de aprobación del Plan

5.1.5.- Número de plantas

La altura en número de plantas incluye siempre la planta baja como una unidad.

5.1.6.- Ordenanza especial de alturas en el conjunto histórico artístico y en su zona de respeto.

En toda la zona delimitada como conjunto histórico artístico, y en la zona de respeto inmediata, la altura de los edificios se regulará conforme a lo definido. en el plano de Fondos y Alturas de la Edificación y en las ordenanzas de Zona "Intensiva-Casco Antiguo" (ordenanza 8.2.3.2.).



Dicho plano determina también en detalle la forma de medición de alturas en los edificios zonificados con cualquier otra significación (equipamiento, ensanche,, etc.) en el conjunto histórico de Tarazona.

5.2.- Volúmenes

5.2.1.- Medición

Los volúmenes cuantificados en las ordenanzas se refieren al volumen existente sobre el Plano de rasante, sin contar la parte de sótanos o semisótanos situada por debajo de la rasante.

5.2.2.- Plano de rasante

El plano de rasante a efectos de medición del volumen, será el plano horizontal de cota igual a la media de las cotas de rasante de todos los puntos de la fachada o fachadas a vía pública o espacio libre público a que recae el edificio.

En edificios recayentes a dos calles, el plano será de cota igual a la media ponderada de las cotas de cada calle con respecto a las longitudes de fachada.

En edificios de parcela recayente a dos calles que no contengan la esquina intermedia entre las dos calles, a efectos de volumen se podrá considerar independientemente el recayente a cada calle, la superficie del solar en dos semisuperficies proporcionales a las longitudes de cada fachada.

5.2.3.- Elementos computables como volumen

Se descontarán íntegramente los patios.

No se contabilizarán a efectos de volumen los porches que sean abiertos, situados a nivel de rasante, que no impidan la visión o el paso y sean destinados a uso público.

Tampoco se contabilizarán las plantas bajas porticadas, los cuerpos volados, terrazas y balcones, si no están cerradas.

Los porches, cuerpos volados, terrazas o balcones, cubiertos y cerrados contarán íntegramente su volumen, aún cuando su cierre sea transparente.

Los salientes y vuelos quedan regulados en las ordenanzas específicas de cada zonificación.

En volumen no se contabilizarán aleros, marquesinas u otros elementos estructurales o decorativos que sobresalgan del sólido básico siempre que no puedan albergar o contener ningún uso distinto del puramente estructural o estético.

Todo ello queda a reserva de las especificaciones que se incluyen en las Ordenanzas propias de cada zona y que figuran en el cuadro de aprovechamientos.

5.3.- Condiciones higiénicas y de edificación

5.3.1.- Patios

En cualquier caso, los patios tendrán una superficie mínima tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a 1/3 de la altura de la edificación, y no menor de 3 metros.

- Las luces que a ellos se abran, tendrán una distancia recta libre mínima de 3 metros a la pared frontera, medida en la perpendicular al punto medio del hueco.

- 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.

- Todos los patios y zonas libres privadas deberán tener acceso desde un local de uso común de la finca.



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

5.3.2.- Ventilación

Para la ventilación de retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire,, escaleras,, despensas y garajes, se permitirán chimeneas de ventilación, las cuales tendrán las dimensiones mínimas que garanticen la mínima renovación del aire para cada uso determinado (0,60 x 0,160 m. con mínimos de 0,25 x 0,50 m. en puntos estrictos por la estructura).

Estas chimeneas podrán sustituirse por conductos tipo SHUNT en retretes, cuartos de baño, cuartos de basuras, despensas; en este caso serán de 150 cm² de sección mínima para conductos individuales.

Las chimeneas de despensa, garaje, calefacción y acondicionamiento de aire sólo podrán utilizarse para uno de estos usos con exclusión de cualquier otro.

5.3.3.- Altura libre.

Salvo por razones de interés de conservación histórico artístico, de tipo estético, definidas en ordenanzas particulares, toda pieza habitable tendrá una altura libre mínima de 2,50, y luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

En los posibles supuestos de altura mínima contemplados en las condiciones específicas de uso de las Normas de zonas históricas, prevalecerán dichas condiciones estéticas; en bajos comerciales la altura mínima libre será de 3,00 m. salvo por aplicación de ordenanza especial de estética, tolerándose por este motivo 2.80 m.

5.3.4. Portales

Desde el hueco de entrada a la escalera o ascensor. en edificios de vivienda colectiva, tendrán un ancho mínimo de 2 m. para acceso de 2 a 10 viviendas y de 3 m. para 11 viviendas en adelante, quedando prohibido establecer en ellos cualquier tipo de comercio o industria.

5.3.5.- Sótanos y semisótanos

Cuando se autoricen deberán tener ventilación suficiente,, natural o forzada y una altura mínima libre de 2,20 m. En ellos no se permitirán viviendas ni locales de trabajo permanente; sólo garajes, servicios de Comunidad y almacenes afectos al uso de Planta Baja.

Los volúmenes construidos en semisótano contarán a efectos de la edificabilidad permitida desde el plano de rasante.

El ancho total de accesos mediante suma de escaleras y rampas será de 1 m. por cada 600 ri 2 o fracción.

5.3.6.- Escaleras

- a) Anchura. Hasta 16 viviendas: 1 m.
de 16 a 48 viviendas: 1,20 m.
 - b) Número de escaleras. Una escalera cada 48 viviendas o fracción. Siempre existirá un mínimo de una; en caso de ser necesarias más escaleras, podrá sustituirse cada escalera añadida por dos ascensores.
- Peldaños. -Huella; anchura mínima: 0,22 m. libres.
- Tabica :altura máxima: 0,19 m. libres.
- Número máximo de peldaños en cada tramo: 16.
- d) Rellanos. La dimensión mínima de mesetas será igual a la anchura de la escalera. Cuando existan puertas de acceso a viviendas tendrán un mínimo de 1,00 m.



- e) Ventilación e iluminación. Deberá existir ventilación e iluminación exterior con tantos huecos, de al menos 0,50 m², como plantas, excepto en planta baja; cuando existan más de dos plantas se admite la ventilación e iluminación central por medio de lucernarios que puedan abrirse para ventilar la escalera, cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de la escalera; en todo caso será preciso asegurar una buena iluminación artificial (25 lux) y si es necesario ventilación artificial con un mínimo de un colector, con sección de 300 cm² por cada 5 plantas o fracción y renovación mínima de aire superior a 6 renovaciones por hora.

5.3.7.- Aislamiento

En todo edificio o instalación de cualquier tipo, se asegurará el aislamiento de la humedad,, térmico, contra el fuego y acústico, de acuerdo con la legislación vigente en cada materia en fachadas, medianerías y cubiertas.

5.3.8.- Servicios

- Todo edificio edificado en suelo urbano o urbanizable, deberá tener en su interior agua corriente potable, conforme a su destino y uso (200 lts /hab. y día en uso residencial resuelto conforme a la norma básica específica vigente).
- Asimismo deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual deberá cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

También deberá estar dotado de su correspondiente red de evacuación de aguas residuales, y en su caso de pluviales, resuelta mediante proyectos municipalmente aprobados.

- Todo edificio dispondrá de un local para cubos de basura de fácil acceso desde el exterior; asimismo dispondrá de buzones para la correspondencia.
- Se prohíben los trituradores de basura y residuos con vertido a la red del alcantarillado, salvo autorización municipal expresa en casos especiales justificados. previo informe favorable de técnico competente.

5.3.9.- Instalaciones

- a) Aparatos elevadores:

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes en la materia (orden del M2 de Industria de 30-6-76 y otras disposiciones posteriores). En cualquier caso en edificios de uso residencial será obligatoria la instalación de un aparato elevador cuando la altura del pavimento del último piso sea superior a 10 metros sobre la rasante en el portal, en número de un ascensor por cada 30 viviendas o fracción..

- b) Calefacción. acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono,, antenas de televisión, etc..

Estas instalaciones y los accesorios: depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc.; deberán cumplir las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos o usuarios, cuidándose especialmente la producción inadecuada de ruidos superiores a 45 decibelios en el exterior del local e inmediato a él.

5.3.10.- Evacuación de Pluviales

Las aguas pluviales serán recogidas en las cubiertas que serán impermeables, y por medio de canalones. limas y tuberías de bajada impermeables que verterán al alcantarillado, tolerándose los canalones exteriores salvo en zonas afectadas por ordenanza estética.



5.3.11.- Evacuación de humos y gases

Se estará a lo dispuesto en las normas legales aplicables en cuanto a características de las emisiones de humos, niveles de inmisión y emisión y situación y elevación de las chimeneas, que en principio deberán elevarse 2 m. sobre construcciones habitables sitas en 5 m. de radio sin sobrepasar 4m. de la altura máxima.

5.3.12.- Condiciones sanitarias

Los edificios deberán reunir según su uso y destino las condiciones mínimas establecidas por la legislación vigente (los sanitarios de uso residencial se definen en la ordenanza 6.1. y los de otros usos contarán como mínimo con 1 m²).

Todas las comunicaciones de la red de desagüe con el exterior serán estancas para evitar que fluyan a las habitaciones líquidos o gases del saneamiento. Todos los retretes serán inodoros con sifón sencillo que asegure un cierre hidráulico superior a 4 cm. y provistos de aparatos de descarga de 5 lts. de capacidad mínima.

Todas las alimentaciones de la red de agua potable deberán establecerse haciendo prácticamente imposible el refluo de las aguas residuales sobre las conducciones potables.

Se estará a lo dispuesto en la circular 10/76 de la Dirección General de Sanidad en cuanto a Servicios Higiénicos en los lugares públicos: Requisitos con carácter mínimo.

5.3.13.- Condiciones ante incendios:

La seguridad ante incendios de los edificios se conseguirá por el cumplimiento de la Normativa General aplicable (Norma básica).

Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 condiciones de protección contra Incendios en los Edificios".

5.4.- Estacionamientos

En la construcción de cualquier edificio de Nueva Planta o Nueva Utilización del Suelo, en parcela de superficie igual o mayor de 150 m² que cuente con acceso desde viario de uso rodado, se construirán obligatoriamente plazas de estacionamiento dentro de la parcela privada resultante en el número siguiente:

- 1 Plaza de estacionamiento por vivienda
- 1 Plaza de estacionamiento por cada 200 m² de uso industrial o fracción.
- 1 Plaza de estacionamiento por cada 100 m² destinada a uso comercial o de oficinas.
- 1 Plaza de estacionamiento por cada 500 m² de uso deportivo.

5.5.- Condiciones de conservación del patrimonio histórico artístico

5.5.1.- Condiciones estéticas generales

En el conjunto histórico de Tarazona y en su zona de respeto el Ayuntamiento podrá condicionar las licencias de edificación a modificaciones estéticas en los proyectos de construcción o restauración de edificios cuando a su juicio desentonen del ambiente estético de la zona o no se ajusten a las directrices dispuestas por planeamiento de rango superior; este acuerdo, en su caso, será motivado e indicará las variaciones que deberán introducirse en el proyecto, variaciones que serán propuestas por técnico competente designado al efecto por la Corporación.

Las condiciones estéticas podrán referirse al sistema de cubiertas, composición, materiales a emplear y detalles de todos los elementos del edificio en cuanto a forma, calidad, color y textura.



En toda la zona declarada Conjunto histórico-Artístico, y en todos los edificios catalogados por el Plan General o la Comisión Competente del Patrimonio,, se requerirá informe previo de la Dirección General, de la Diputación General de Aragón, de la Comisión Provincial para la protección del patrimonio histórico-artístico, o de la Comisión local del Patrimonio que se deberá constituir por resolución de este Plan.

Toda edificación que se construya o remodele habrá de respetar el ambiente estético de su emplazamiento, para lo que su composición no debe desentonar del conjunto en que estuviera situada.

A todos estos efectos se conceptuarán como fachadas y se trataran como tales todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública.

En particular se tratarán como fachadas los paramentos medianeros cuando existan diferencias de altura con los edificios contiguos, y las paredes o fachadas traseras y patios interiores visibles por razón del peculiar movimiento topográfico del núcleo en Tarazona.

Si bien se admite la posibilidad de permitir tendadero en traseras o patios visibles desde la vía pública, se exigirá su tratamiento bien mediante algún sistema tradicional o bien mediante falsa cubierta o cierre que lo oculte de las vistas desde la vía pública.

5.5.2.- Catalogación de la edificación

Conforme al sistema de estudio y análisis de la edificación realizado individualmente para cada una de las zonas históricas y las próximas a aquellas definidas como edificables por el Plan General y, detallado en su proceso en la Información Urbanística y en la memoria que acompaña a este Plan, se ha realizado un catálogo que se incluye con carácter provisional como parte del Plan General, y que sustituye al antes vigente, detallado en el Plan de Urgente Protección del Conjunto histórico de Tarazona, pidiendo ser rectificado por posteriores Planes Especiales de Reforma Interior.

El análisis propio, realizado a partir de todos los datos observables directamente y de diversas informaciones y otros Planes se ha contrastado:

- a) Con los datos del estudio de catalogación de edificios de Tarazona, obrantes en la Delegación o Dirección Provincial del Ministerio de Cultura, datos no totalmente elaborados ni aprobados, pero que jerarquizan los edificios monumentales en:

Grado 1º :Monumentos de valor estatal
 Grado 2º: Monumentos de valor regional
 Grado 3º: Monumentos de valor provincial
 Grado 4º: Monumentos de valor comarcal
 Grado 5º: Monumentos de valor local

- dichos datos coinciden básicamente con nuestra observación,, detallándose en la memoria las características que han servido para su catalogación.
- b) Con las listas de edificios de valor que han llegado a conocimiento del Ayuntamiento de Tarazona por remisión oficial del M.O.P.U. aún no habiendo sido aprobadas -
- c) Con los datos obrantes en el Plan de Urgente Protección del Patrimonio histórico artístico de Tarazona, redactado por el Arquitecto D. Angel Peropadre y aprobado en su día.
- d) Con los datos obrantes en otros estudios técnicos en particular en el proyecto no tramitado del Plan de Reforma interior.
- e) Con los datos obtenidos del Centro de Estudios Turiasonenses y de profesionales diversos.
- f)



En base a todo ello se ha llegado a definir un catálogo de la edificación de valor Monumental o Ambiental, que es parte del Plan, que figura como anexo a esta ordenanza y se expresa en planos y cuya división en tipos es la siguiente:

5.5.2.1.- Edificios monumentales

- a) Definición: Son aquellos que por su especial valor propio,, una vez identificados, deben ser conservados estrictamente, es decir en cuanto a sus plantas,, estructura,, fachada,, elementos iniciales o históricos.

Se definen en varios grados según su carácter y ello da lugar a un distinto organismo competente para el control de los expedientes que sobre ellos o sus colindantes puedan tramitarse para su restauración, consolidación o aprovechamiento

GRADO	TITULO	ORGANISMO COMPETENTE
1º	Estatal	Mº de Cultura
2º	Regional	Don. Gral. Aragón
3º	Provincial	Comisión Provincial de! Patrimonio
4º	Comarcal	Comisión Provincial de! Patrimonio
5º	Local	Comisión Provincial de! Patrimonio

- b) Actuaciones permitidas: Se prohíben en ellos las obras de nueva planta y ampliación o reforma que impliquen cambios en su estructura fachada y composición general, salvo que sean aprobados por el organismo competente con objeto de restaurar o conservar el edificio o adaptar su uso fundamental,, con respeto al valor histórico, a otro uso que permita financiar las obras de restauración y, o, la conservación del edificio, siempre que dicho uso sea aprobado por el organismo competente antes definido

- c) Trámites de autorización de licencias Los edificios catalogados como monumentales estarán sometidos totalmente a las determinaciones de la legislación vigente en materia de Patrimonio histórico artístico,, siendo sometidos los trabajos que en ellos se efectúen a vigilancia e inspección de la Dirección General o Comisión Provincial del Patrimonio histórico artístico y cultural.

Los proyectos de intervención en estos edificios contendrán un estudio completo de la arquitectura, construcción e historia del edificio, e incluirán un estudio de la relación con el entorno.

- d) Tipos de obras

La intervención podrá ser fundamentalmente:

- de consolidación de estructuras existentes.
- de liberación de elementos arquitectónicos.
- de revalorización de fábricas, espacios y decoraciones .
- de rehabilitación.
- de mantenimiento.
- de demolición de fábricas perturbadoras y carentes de sentido histórico y arquitectónico.

- e) Otras condiciones técnicas

En la consolidación podrán utilizarse técnicas actuales procurando que los elementos nuevos que no queden ocultos mantengan la coherencia con el conjunto.



Se procurará reponer fachadas, cubiertas, materiales, colores,, zaguanes, escaleras y patios originarios, conservando los elementos monumentales "IN SITU".

5.5.2.2.- Edificios singulares o de interés especial

a) Definición.-

Son aquellos edificios que no alcanzan valor monumental, pero que por su singularidad, expresión de un estilo, época arquitectónica, o de unos materiales o elementos no frecuentes en Tarazona., ofrecen un contrapunto valioso que complementa y no daña el Conjunto Histórico y por ello deben ser protegidos.

b) Actuaciones permitidas

Se prohíben en ellos obras de nueva planta, pero se toleran obras de ampliación o reforma que no alteren los elementos de interés, el contenedor exterior y la estructura edificatoria básica.

Se permiten todos los tipos de obras enumerados para los edificios monumentales.

c) Trámite

Quedan sujetos a informe de la Comisión Provincial del Patrimonio, permitiéndose las modificaciones que no afecten el valor singular o de interés que contengan y sean positivamente informados por dicha comisión provincial.

5.5.2.3.- Edificios de valor ambiental

a) Definición

Son aquellos que, sin ofrecer características de interés singular, se enmarcan en la trama urbana contribuyendo positivamente a su enriquecimiento estético o ambiental; no forman parte propiamente del catálogo de edificios a efectos jurídicos.

b) Actuaciones permitidas

Se permiten los trabajos autorizados en edificios monumentales y singulares o de interés; son renovables y en ellos se podrá optar por la restauración o por la readaptación y mejora e incluso la sustitución total o parcial del edificio cuando las condiciones estructurales no permitan la rehabilitación del inmueble; en este caso con la obligación de reposición de todos o parte de los elementos ambientales o de valor que exija la Comisión Local del Patrimonio.

Se permiten las adaptaciones, mejora y acondicionamientos del edificio existente.

Se pretende en lo posible la conservación de los elementos ambientales y de las características externas del edificio.

Se permite la demolición del edificio,, siempre que se cumplan las siguientes condiciones mínimas:

- Conservación del ritmo de la fachada, proporción de huecos, número de plantas, altura de cornisa, etc. (salvo en aquellas casas afectadas por líneas o alturas de edificación conforme a los planos).
- Reposición de los elementos que puedan considerarse de interés como cerrajerías, carpinterías, aleros, elementos decorativos, etc.
- Restitución del color y material de la fachada primitiva



- Reposición en su caso del alero, siempre que sea posible, o sustitución con el mismo material.
 - Integración de la composición de nuevos elementos sin añadidos de falso sentido.
- c) Trámite de autorización de licencias Quedan sometidas a nforme de la Comisión Local del Patrimonio Artístico, regulada por este Plan General.

5.5.3.- Condiciones particulares aplicables a todos los edificios del conjunto histórico artístico.

- a) Respecto a la parcelación

Las agrupaciones de solares se tolerarán siempre que en la fachada se señale mediante distinto tratamiento de cada fachada originaria en cuanto a materiales, colores,, textura, composición de huecos, cornisa manteniendo visible la historia parcelaria y prohibiéndose la utilización de módulos de fachada.

- b) En cuanto a volúmenes

Se respetarán los volúmenes, alturas, fondos edificables señalados en los planos, con las tolerancias dadas por las ordenanzas particulares.

Se proyectará cuidadosamente el volumen de las cubiertas, integrando las casetas de ascensor, cajas de escalera, chimeneas, etc. en el volumen principal, aún cuando se tolere la formación de elementos arquitectónicos similares a los existentes en el entorno (angolfas, galerías aragonesas ...)

- c) En cuanto a composición a fachadas

Se exigirá en general que los elementos de las fachadas, cornisas, bajantes, luces, ventanas, balcones... sigan las normas tradicionales de composición.

Se prohíben los ventanales o voladizos no empleados en la arquitectura de la zona.

Quedan prohibidos los entrantes de fachada, o salientes **y** vuelos de fábrica, o las terrazas **y** en general los elementos que rompen la alineación, salvo miradores similares a los existentes que como máximo tendrán 0,60 m. de vuelo **y** una superficie de 1/3 de la fachada.

Se mantendrá la proporción y ritmo de la fachada en el entorno; para ello el tamaño y la disposición de los huecos se adaptará a la de los edificios colindantes; tendiendo a mantener las predominancias. en el sentido vertical de los huecos, en el tamaño de los mismos, en la jerarquización de plantas, **y** en el predominio del macizo sobre el vano, que pudieran existir en dicho entorno.

Se toleran composiciones arquitectónicas claramente diferenciadas **y** no miméticas del conjunto, por medio de un proceso de control riguroso a realizar por la comisión provincias del Patrimonio histórico y detallado en la ordenanza 5.5.4., cuando sean a juicio de dicha comisión coherentes con el conjunto y de gran calidad de diseño.

Se exige un acomodo del número y altura de plantas a los edificios inmediatos, acomodando las líneas horizontales de la composición a la de los edificios próximos y manteniendo el carácter de jerarquización de plantas manifestada en líneas de impostas o no, quedando obligado a que las alturas de pisos sean intermedias a las de los edificios medianeros.



d) En cuanto a plantas bajas

Se prohíben las plantas bajas comerciales totalmente diáfanas, buscando la continuidad en vertical del ritmo de huecos y macizos.

Se exige armonía en el tratamiento con respecto a la composición arquitectónica del resto de fachada.

Se prohíben alturas superiores a 3,60 m. de suelo a techo, exigiéndose dinteles de altura similar a las plantas inmediatas.

Se prohíben huecos o escaparates de longitud mayor de 2/5 de la longitud máxima de fachada o de altura de ventanal superior a 2 metros.

Se prohíben marquesinas y voladizos comerciales (en todas las plantas).

e) En cuanto a cubiertas

La cubrición de los edificios deberá ser compuesta de tejado, inclinado entre 20 y 30° a partir de la fachada principal del edificio,, compuesto de teja curva y rematado en fachada por cornisa o alero.

Se prohíbe la feja plana y las azoteas o antepechos salvo en edificaciones racionalistas catalogadas.

Se toleran los tejados a una sola agua en fondos menores de 12 metros.

Las cubiertas serán de faldones,, sin permitirse hastiales sobre fachada, prohibiéndose depósitos vistos.

f) En cuando a materiales de fachada

Los materiales a utilizar estarán en general condicionados por el color, textura y materiales tradicionales de los edificios inmediatos o dominantes en el entorno, siempre que se estimen tradicionales.

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo sin falsear la fábrica.

Se recomienda el empleo de revocos fratasados en tonos ocres, terreos naturales y la utilización de texturas lisas en colores suaves (rosados, blanqueados si existen en el entorno).

Se toleran zócalos llagueados de tonalidades más suaves u oscuras sobre la misma gama de colores.

Se permite el empleo de fábricas de ladrillo visto cuando utilicen el ladrillo tosco de pequeño espesor, tradicional, rejuntado con amplio mortero.

Se prohíben los ladrillos lisos,, de fuerte coloración roja,, o aquellos ladrillos bicolors o desvanecidos. Se prohíbe la utilización de piedra en aplacados, en forma pulimentada o con brillo, o en forma de mamposterías concertadas poco naturales.

Se prohíben los muros cortinas en que predominen elementos metálicos junto con el vidrio, pero se autorizan miradores acristalados con armazón de cerrajería o madera.

Se permite el uso del hormigón exclusivamente en elementos estructurales vistos discontinuos (cornisas, impostas) o en elementos posteriormente pintados y encalados.

Se tolera el recercado de huecos en colores de tonalidad similar a la general de fachada, pero de mayor oscuridad o claridad.

g) Carpintería, cerrajería y balcones

En general las carpinterías exteriores serán de madera, admitiéndose cerrajerías pintadas de colores oscuros que armonicen con los colores de la zona.

Se prohíbe el aluminio y otros productos brillantes

En las calles en que ya existen se admiten balcones y ventanas enrejados, que tendrán balaustres generalmente verticales, prohibiéndose los retorcidos o



inclinados hacia dentro y fuera; los materiales de cerrajería serán pintados en colores oscuros de terminación mate, prohibiéndose los balcones o antepechos que conjugan el cristal u otros materiales vítreos u opalinos.

No se admiten balcones con incorporación de jardineras continuas,, aunque se toleren macetas tradicionales de cerámica ocre.

En cualquier caso los balcones deberán construirse con elementos estructurales vistos, situando el pavimento sobre ellos a la manera tradicional, quedando prohibida su realización por prolongación del forjado de piso.

La anchura máxima de los balcones, salvo permiso especial de la Comisión Provincial del Patrimonio, será de 40 cm.

h) Canalones y aleros

El canalón visto será utilizado en general de forma volada.. a la manera tradicional, aunque se permiten ocultos, situados en la línea general de la cubierta situada en la vertical del muro de cerramiento

No se permite la colocación en segundo plano del canalón con falseamiento del alero y escalonamiento de cubierta.

Los aleros podrán realizarse sobre hileras de ladrillo ligeramente sobresaliente o sobre canecillos de madera; en cualquier caso no sobresaldrán más de 70 cm.

Se prohíben los aleros continuados al mismo nivel en más de 20 metros.

i) Patios interiores

No podrán ser cubiertos ni cerrados.

j) Cerramientos de parcela

Tendrán tres metros de altura máxima y se tratarán como fachadas en cuanto a materiales y colores

k) Otras condiciones

Se prohíben los anuncios luminosos y los banderines publicitarios no aceptados por la Comisión Local del Patrimonio.

Las estructuras y acondicionadores de aire, sitos a más de 2,50 m. de la rasante de la acera. no sobresaldrán de la línea de fachada ni romperán la estructura de huecos.

l) Condiciones de trámite

A fin de estudiar las afecciones que puedan producirse por nuevas construcciones en el entorno monumental,, será obligatoria la presentación de un análisis del impacto visual de cada nuevo edificio en el entorno, realizando un plano de alzado continuo con los inmediatos..

A los efectos anteriores se señalarán como fachadas no sólo la principal, sino también las medianeras o fachadas de patios laterales y posterior visibles desde la vía pública, espacios privados no edificables o patios de manzana, o desde lugares de amplia perspectiva.

En los anteproyectos y proyectos se incluirá como documento un testimonio fotográfico con acotaciones de alturas del edificio existente o del solar en su caso, enmarcado en los colindantes a efectos de justificar el cumplimiento de las condiciones de alturas de edificación, numero de plantas, jerarquización, huecos, etc., exigidas por este Plan General.

5.5.4.- Nueva expresión arquitectónica en el conjunto histórico-artístico

Las condiciones dadas en la ordenanza anterior deberán ser cumplidas por todos los edificios de nueva construcción, restauración,, o reforma, dentro del conjunto histórico artístico con la siguiente excepción



La Comisión Provincial del Patrimonio histórico artístico podrá autorizar la construcción de nuevos edificios, que sean 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 un especial buen juicio por parte de la citada Comisión por sus valores arquitectónicos singulares.

En estos casos se exigirá la presentación de un estudio. fotográfico total del impacto en el entorno del nuevo edificio, mediante composiciones del proyecto en diversas visuales que permitan a la Comisión evaluar dicho impacto.

El informe de la Comisión Provincial del Patrimonio es discrecional a juicio de ella misma y ha de ser favorable por unanimidad de los miembros de la Comisión.

5.6.- Servidumbres urbanas

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.

5.6.1.- Cerramientos de parcelas

Las parcelas podrán cerrarse y separarse del suelo público o de otras parcelas mediante verja, seto o similar, salvo en aquellas partes del perímetro en que la parcela de uso residencial o comercial linde con espacios libres o con viarios peatonales; en estos casos deberá señalarse la linde exclusivamente a base de alguna señal en el pavimento a efectos de su conservación permanente,, deslinde legal y conservación de los servicios.

Estos cerramientos, en el conjunto histórico artístico, quedan supeditados al tratamiento ambiental adecuado, positivamente informado por la comisión local del Patrimonio histórico artístico.



Capítulo 6.- Condiciones generales de uso

Para determinar con suficiente detalle los usos admitidos en cada zona del término municipal o del suelo urbano o urbanizable definido por el Plan General, definir que se entiende por cada uso y precisar los límites de intensidad tolerables y otras condiciones que deben cumplir los usos autorizados; se incluye este capítulo como previo al de zonificación, clasificando los distintos usos a que se destinarán las obras de nueva planta o de reforma o ampliación de edificios.

6.1.- Uso residencial

a) Definición

Edificio o parte de edificio destinado a residencia familiar y usos anejos (cocheras, oficina familiar, etc.)

Se exige que la vivienda sea exterior, es decir, que cumpla las siguientes condiciones:

- Vivienda exterior: Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo una de las siguientes condiciones en una longitud de 3 m. de pieza habitable destinada a estancia.
- que dé frente a la calle, plaza o zona verde pública.
- que recaiga a un espacio libre privado, unido a calle, plaza o zona verde pública, en que pueda inscribirse un círculo de 8 m. de diámetro, siempre que:
 - la abertura sea como mínimo de 4 m. de anchura.
 - la profundidad sea igual o menor de una vez y media la anchura.
 - que tenga su fachada paralela a la abertura.

b) Clasificación:

- 1º.- Unifamiliar: Con acceso exclusivo desde la vía pública.
- 2º.- Colectiva: Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

c) Condiciones:

Sólo se permiten viviendas exteriores. No se permitirán viviendas en sótano ni en semisótano ni en planta de rasante no superior a 30 cm. a la rasante de acera. No se permiten viviendas en buhardillas salvo si lo son en forma de dúplex.

Programa mínimo: cocina-comedor; 2 dormitorios de 2 camas; 1 aseo con 1 retrete, 1 lavabo y 1 ducha (se toleran apartamentos con un solo dormitorio de dos camas)

Dimensiones mínimas:

Dormitorios: 1 cama: 6 m² (dimensión mínima 2 m.)

2 camas: 10 m² (dimensión mínima 2,50 m.)

Estar-Comedor: 16 m² (dimensión mínima 3 m.)

Cocina: 6 m² (si están juntos cocina y estar, 20 m²) Dimensión menor 1,70 m.

Aseo: 2,25 m² (retrete independiente: 1 m²). Debe contener al menos retrete, lavabo y ducha.

Pasillo: Anchura mínima 0,90 m., salvo en la entrada en que en una profundidad mínima de 1,20 m. será cuando menos de 1,20 m.



Cocina: Serán independientes de los retretes, **y no servirán** de paso entre éstos **y** los dormitorios. ni éstos abrirán a ella. Tendrán una salida de humos o gases independientes del hueco de luz y ventilación,

6.2.- Uso Industrial

a) Definición:

Establecimientos dedicados al conjunto de operaciones destinadas a la obtención extracción y transformación de materias,, incluso envasado, transporte y distribucidn. Se incliuyen, asimismo, los almacenes de cualquier tipo y las actividades de artes y oficios y los trabajos de manutención y reparación de bienes diversos para la población.

b) Clasificación:

1º) Industria artesana de artes y oficios-(sin molestias para vivienda inmediata; su potencia es inferior a 20 CV y no necesita acceso habitual de vehículos de peso total >3.5 Tm) (trabaja sólo la familia con un máximo de 3 empleados externos); con estas características se admiten: elaboración de panadería, galletas **y** pastelería, freiduría, chocolates y confituras, taller de géneros de punto, talleres de cordajes, de calzados y reparación, sastrería y similares servicios de lavado, planchado, carpintería de detalle, tapicería, artesanía de mimbre **y** junco, juguetería, instrumentos musicales, talleres de fabricación de escobas, cepillos, broches, tipografías, planigrafía, litografía, reproducción impresa, encuadernación, fotografía, guarnicionería, alfarería, cerrajería, armería, talleres de electricidad de bicicletas, relojería, joyería ...

Dispondrán en todo caso de las medidas correctoras que garanticen la comodidad,, salubridad y seguridad de los vecinos.

2º) Industria sin molestias para la vivienda e instalaciones industriales necesarias para el servicio de la zona donde se emplazan; de potencia inferior a 30 CV., se pueden instalar en el mismo edificio.

Incluye las actividades que señala como tales el Artículo 8 de la instrucción de 15-3-1.963 sobre actividades.

3a.- Industria que por sus caracterlsticas tolerables, de acuerdo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y por ser necesarias para el servicio de la ciudad, puedan implantarse en zonas próximas a las residenciales;- no en el propio edificio residencial

4a.- Almacenes; Corresponde a los establecimientos dedicados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados sin servicio directo de venta al público. Se incluyen las agencias de transporte.

5a.- Industrias peligrosas o insalubres a tenor del Anexo 1º del Reglamento aprobado por Decreto de la Presidencia del Gobierno de 30-11-1.9º1.

c) Condiciones generales

La licencia municipal de apertura será necesaria para la realización de este tipo de actividades y deberá obtenerse previamente a la concesión del permiso de obras. Para su concesión los locales e instalaciones reunirán las condiciones necesarias para garantizar la tranquilidad, seguridad y salubridad de los que desarrollan la actividad y sus vecinos en general.

Las máquinas e instalaciones mecánicas así como los establecimientos industriales en general, estarán sujetas a las condiciones señaladas en la legislación de industrias y actividades y en otras aplicables, y a inspecciones periódicas que efectuarán los técnicos municipales que se designen a tales efectos o los de otros organismos competentes.



- Se tolerará el mantenimiento de las actuales instalaciones industriales que estén legalizadas, dentro de cualquier zonificación, e incluso la ampliación de sus instalaciones hasta en un 50% de su volumen actual: siempre que no se supere el volumen aplicable en cada zona como máximo derivado de la zonificación, cuando se trate de industrias de las clases 1ª, 2ª y 4ª no peligrosas por combustibilidad o radiaciones ionizantes, y con sujeción a medidas correctoras; contarán en todo caso con 8 m² por trabajador y ventilación natural de 1/8 de la superficie del local, con servicios en número de uno por cada 20 obreros o fracción

d) Exigencias según el edificio en que se encuentran

En los edificios destinados a vivienda unifamiliar solo se permitirán actividades de los grupos 1º y 4º afecto al uso familiar y siempre que su carga de fuego no sea superior a 100 Mcal/m³.

En los edificios de vivienda colectiva se admitirán actividades de los tipos 1º, 2º y 4º (salvo condiciones más restrictivas de la ordenanza de cada zonificación) y con potencia inferior a 20 CV y siempre que su carga de fuego no sea superior a 100 Mcal/m³.

- En edificios exclusivos y aislados, fuera de zonas industriales. se permiten actividades de los tipos 3º y 4º de superficie superior a 2.000 m² y con carga de fuego menor de 300 Mcal/m³.

En zonas industriales y con arreglo a las condiciones previstas en la legislación vigente, (Decreto 833/1.975 de 6 de Febrero y ley 38/1.972 de protección del medio atmosférico y O.M. de 18-10-1.976) se toleran instalaciones de todas las clases, incluso clase 5a-.

Fuera de los límites del Suelo Urbano o Urbanizable, en suelo no urbanizable y no protegido, se admiten a distancias superiores de 2 km. del núcleo urbano industrias especiales siempre que cumplan la legislación y medidas protectoras.

e) Ruidos

Serán como máximo de 45 decibelios en el interior de la vivienda más cercana de 30 decibelios en centros sanitarios de 75 decibelios en la vía pública de zonas industriales.

f) Vibraciones

Se evitará la propagación de vibraciones a los edificios colindantes o plantas del mismo edificio destinadas a otros usos.

g) Emanaciones de polvo, humos y gases

- Deben evacuarse por tiro natural o forzado.

- Los límites de emisión serán los señalados en el Anexo IV del Decreto 833/1.975.

- Los niveles de inmisión tolerados como máximos son los definidos en dicho Decreto y en la Ley 38/1.972 de protección de medio ambiente como de zona contaminada.

- Se establece como límite máximo de opacidad de los humos el grado 1 de la escala Ringelman.

- Se podrá exigir por el Ayuntamiento en cualquier uso industrial que supere los límites anteriores la paralización de la actividad hasta que sean tomadas las oportunas medidas correctoras.

h) Aguas residuales.

Los límites de emisión son los indicados en la ordenanza 4.4.2.2., con las siguientes ampliaciones propias de uso industrial.

Sustancias no biodegradables

Cianuros	1 mg/litro
Cromo	2 mg/litro
Hierro	4 mg/litro
Mercurio	0,2 mg/litro
Plomo	2 mg/litro
Zinc	10mg/litro



i) Sustancias tóxicas

Su manipulación y almacenamiento y transporte queda regulado por el R.D. de 12 de Mayo de 1.978 y la Orden de 28 de Junio de 1.977.

j) Radiactividad

Su utilización queda sometida a la ley de energia nuclear 25/1.964 de 29 de Abril y Reglamento aprobado por Decreto 2.869/1.972 de 21 de Julio.

k) Combustibilidad e inflamabilidad y explosividad.

Las actividades peligrosas por combustibilidad o inflamabilidad y explosividad quedan limitadas al estricto cumplimiento de las prescripciones de la Norma Básica de 10 de Abril de 1.981, el reglamento Nacional de Mercancias Peligrosas de 4 de Abril de 1.979, y el reglamento de 2 de Marzo de 1.978, quedando sujetas al régimen de distancias fijado por el reglamento de actividades de 30 de Noviembre de 1.961, instrucción de 15 de Marzo de 1.963, y circular de la Comisión Central de Saneamiento de 10 de Abril de 1.968.

l) Otra normativa a cumplir

Con independencia de las cuestiones anteriores cualquier instalación afecta al Reglamento de Industrias y actividades cumplirá las determinaciones siguientes:

- en cuanto a recipientes a presión el Reglamento de 4-4-1-979.
- en cuanto a instalaciones de gas combustible el Reglamento General de Gases Combustibles de 23-10-1.973 y el de Aparatos que utilizan combustibles Gaseosos de 7-3-1.974.
- en cuanto a Gases Licuados del Petróleo - los Reglamentos de 7-3-1-969, 30-10-1970 y 30-12-1-971.
- en cuanto a carburantes y combustibles líquidos

Las O.O.M.M. de 21 de Junio de 1968 3 de Octubre de 1.969 y 5 de Marzo de 1.970.

- en cuanto a instalaciones eléctricas

Los Reglamentos electrotécnicos de Baja y Alta Tensión.

6.3.- Uso hotelero

a) Definición:



Edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal; se incluyen en ellos las actividades complementarias propias del destino y categoría de las edificaciones,, como restaurantes,, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, oficinas, salones de reunión,, etc.

b) Clasificación:

- 1ª Con más de 100 habitaciones
- 2ª Desde 25 a 99 habitaciones
- 3ª Menos de 25 habitaciones

c) Condiciones:

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas para los usos de vivienda o de las que se fijen para las actividades complementarias.

Se cumplirán las determinaciones exigidas por el Real Decreto 3093/1982 de 15 de Octubre sobre ordenación de los establecimiento hoteleros.

6.4.- Uso Comercial

a) Definición:

- 1º.- Comercio en edificio exclusivo.
- 2º.- Comercio como parte de un edificio de superficie de venta total superior a 200 m² e inferior a 500 m², o galerías comerciales. (Se exige acceso desde vía pública independiente del de viviendas).
- 3º.- Comercio en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótanos en edificio de otros usos; se tolera comercio en plantas elevadas con acceso desde planta baja independiente de la vivienda y menor en dimensión útil total a 200 m².

b) Condiciones:

La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m².

Los locales comerciales con superficie superior a 50 m² dispondrán como mínimo de 1 retrete y un lavabo; a partir de 100 m² se duplicarán dichos servicios independizándose para señoras y caballeros; a partir de 200 m². por cada 200 m² o fracción que exceda', se aumentarán dichos servicios en 1 lavabo y un retrete; en galerías comerciales, mercados, etc., se podrán agrupar dichos servicios sanitarios, determinando su cuantía en función de la suma de las superficies de los locales a que sirven.

La luz y ventilación de los locales será generalmente natural, con huecos de superficie total no inferior a 1/8 de la existente en planta, tolerándose la iluminación y ventilación artificial previa presentación del correspondiente proyecto siempre que sea suficiente a juicio del Ayuntamiento.

Los locales estarán contruidos de forma que sus elementos estructurales y medianeros resistan un fuego tipo de tres horas de duración. Los locales con más de 50 m² de superficie dispondrán de 1 extintor de 5 Kg. de nieve carbónica o polvo seco por cada 100 m² o fracción con independencia de otras normas legalmente vigentes respecto a protección al fuego.

6.5.- Uso de oficinas

a) Definición:

Edificios o locales destinados a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; se incluyen oficinas bancarias y despachos profesionales de cualquier clase, ast



como oficinas municipales, centros de información, estafetas de correos, locutorios telefónicos, comisarías centros sindicales sedes de representación política, comercial, sindical, etc...

b) Clasificación:

- 1ª.- Edificios de uso exclusivo o superiores a 300 m².
- 2ª.- Locales de oficinas en edificios con otros usos inferiores a 300 m².
- 3ª.- Oficinas profesionales anexas a la vivienda.

c) Condiciones:

Queda prohibido el uso de oficinas en sótanos o semisótanos; se exigen alturas libres mínimas de 2,50 m.

Para la determinación de los servicios sanitarios son de aplicación los mínimos establecidos para uso comercial.

En cuanto a ventilación y protección contra incendios,, se estará a lo dispuesto para locales comerciales.

En oficinas de 3ª categoría, se 'cumplirán además las condiciones del uso de vivienda que sean de aplicación.

6.6.- Uso de espectáculos

a) Definición:

Locales o espacios destinados al público con fines de cultura **y** recreo (teatros, discotecas,, salas de fiestas, salas de juego ...

b) Condiciones:

Las establecidas en la legislación vigente que sean de aplicación en cada caso, reglamento de espectáculos públicos ...

6.7.- Salas de reunión

a) Definición:

Locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación.

b) Clasificación:

1ª.- Salas de fiesta, restaurantes, cafeterías, bares,, tabernas, salas de conferencias o reuniones de tipo cultural, político, sindical, etc..., en edificio exclusivo.

2a.- Idem. Idem., en planta baja, 1ª y semisótano en edificio de otros usos (para la ubicación en planta 1ª o semisótano es necesario que la planta baja correspondiente corresponda al mismo uso).

3a.- Idem... idem... al aire libre.

c) Condiciones:

Cumplirán las establecidas para el uso comercial, y sus instalaciones las aplicables del uso de industria.

En categoría 2a tendrán acceso independiente de cualquier otro del edificio.



Dispondrán, si cuentan con superficie superior a 50 m² de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales sino a través de vestíbulo o zona de aislamiento.

Cumplirán las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación.

6.8.- Uso religioso

a) Definición:

Edificios y locales destinados al culto público y privado de las diversas religiones.

b) Clasificación:

1a.- Conventos

2a.- Templos y centros parroquiales

3a.- Capillas, ermitas y oratorias.

c) Condiciones:

En edificio no exclusivo, sólo se ubicarán en planta baja, 1a y semisótano, siempre que el local de planta 1ª o semisótano vaya unido al de la planta baja correspondiente.

Respecto a la ventilación y protección contra incendios se estará a lo dispuesto para el uso comercial o de espectáculos.

Cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación.

6.9.- Uso cultural

a) Definición:

Edificios y locales destinados principalmente, a la educación enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades incluso bibliotecas, auditorios, locales de exposiciones, museos, guarderías...

b) Clasificación:

1a Centros de estudios especiales, museos y bibliotecas, centros de información, auditorios.- locales de exposiciones.

2a Centros oficiales de enseñanza: E.G.B., B.U.P. Formación Profesional y centro de estudios particulares con más de 50 alumnos.

3a Id. Id. con menos de 50 alumnos, así como Guarderías y Centros de enseñanza preescolar.

c) Condiciones:

Las de la clase 2a se ubicaran en edificio exclusivo tolerándose su ubicación en edificios de otros usos en planta baja con acceso independiente y, en su caso, en plantas elevadas cuando estas unidas directamente al local de planta baja.



Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes, admitiéndose instalaciones auxiliares de tipo industrial, residencial, de reuniones, espectáculos o deportivas afectas al centro así como garajes o estacionamientos.

6.10.- Uso deportivo

a) Definición:

Espacios o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

Se incluyen en ellos las actividades complementarias necesarias (aparcamientos, oficinas, almacenes, vestuarios ...) y en su caso Polideportivos e instalaciones industriales indispensables para su funcionamiento (bombeos, depuradoras, almacenes ...)

b) Condiciones:

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

6.11.- Uso sanitario

a) Definición:

Edificios destinados al tratamiento, atención o alojamiento de enfermos (salas de curas, urgencias, dispensarios, farmacias, consultorio, centro materno, infantil ...), incluidos asilos, albergues, hospicios de carácter benéfico y social.

b) Condiciones:

Cumplirán las disposiciones vigentes para la materia, e incluirán las instalaciones industriales, de oficinas, recreo y estacionamiento afectas al uso principal.

Si se ubican en edificios de otros usos se situarán en planta baja, o elevadas si están directamente unidas al local correspondiente de planta baja.

6.12.- Recreo en espacios libres y zonas verdes

a) Definición:

Lugares destinados a paseo y jardines y áreas de juego y recreo para niños.

b) Condiciones:

Se admiten kioscos de bebidas desmontables y aparatos distribuidores automáticos, también se admiten instalaciones de juego de niños y servicios higiénicos.

Se admiten áreas peatonales en superficie inferior al 20% de la superficie de las zonas verdes.



Se admite la circulación de bicicletas sin motor en lugares especificados en los proyectos de urbanización.

Se admite el paso de conducciones de servicios en el subsuelo.

6.13.- Uso de garaje-estacionamiento

a) Definición:

Se entiende como tal el consistente en la guarda o estancia de vehículos de cualquier clase. Se incluyen los servicios públicos de transportes y locales destinados a la conservación y reparación del automóvil.

b) Clasificación:

- 1a Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de la vivienda.
- 2a Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótanos, para uso de vivienda colectiva.
- 3a Edificio exclusivo de aparcamiento.

c) Condiciones:

Accesos: Ancho mínimo de 3 m. salvo si el garaje contiene más de 50 coches en cuyo caso se doblará el acceso. (en curvas serán necesarios sobreanchos).

En los casos en que sea necesaria la instalación de rampas de acceso, su pendiente máxima será de 20%, en tramos rectos, y del 14% en tramos curvos. En todo caso se dispondrá de un espacio libre horizontal a nivel del acceso de 4,5 m. de fondo

Se entiende por plaza mínima de aparcamiento un espacio de 2 x 4,5 m., siempre que cuente con espacio libre de acceso suficiente (Pasillo de 4,50 m. de anchura para estacionamiento en batería y de 3 m. para estacionamiento en línea).

La altura libre mínima en cualquier punto será de 2,20 m. salvo bajo puntos singulares (jácenas, instalaciones) en que se permitirán a 2 m. libres.

d) Prescripciones constructivas:

Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje o estacionamiento deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizarse el hierro al descubierto; se cumplirá la normativa vigente de prevención de incendios.

El recinto del garaje o estacionamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego y con aislamiento acústico de 50 fonos, y estarán desprovistos de huecos en comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

Podrá comunicarse el garaje o estacionamiento con la escalera o ascensor del inmueble. En este caso se deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

e-) Prescripciones de ventilación calefacción e iluminación

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes, y se hará por medio de chimeneas proyectadas para uso exclusivo del garaje, y siguiendo lo reglamentado por el Ministerio de Industria.

La calefacción y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias deberán disponerse de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, prohibiéndose que las aberturas de las chimeneas puedan dar al local del garaje.



La iluminación artificial se realizará exclusivamente mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas vigente y demás disposiciones complementarias.

Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios aprobados oficialmente, en número y situación tal que corresponda uno por cada 200 m² de superficie del garaje o aparcamiento como mínimo, o fracción de esta otra si tuviera distintas plantas, y depósitos de arenas.

Quedan comprendidos dentro de estas disposiciones todos los locales donde permanezcan vehículos con motor mecánico,, cualquiera que sea la clase de energía utilizada.

Cuando los vehículos utilicen como combustible gases licuados o disueltos a presión, deberán cumplirse además las disposiciones relativas a los mismos, contenidas en el Reglamento vigente de reconocimiento y prueba de fluidos a presión.

6.14.- Otros usos

En las ordenanzas particulares se podrán definir otros usos en forma singular, por ejemplo:

- Circulación de vehículos
- Instalaciones ganaderas
- Almacenes de uso agrícola
- Estaciones de servicio (para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y relacionados con vehículos del motor)
- Talleres del automóvil y maquinaria agrícola (incluso servicios de lavado y engrase).
- Centrales telefónicas.
- Transformadores eléctricos.

Que se regirán por Ordenanzas independientes que se expresan para cada una de las zonas que se señalan en los planos.



TITULO II.- DEL SUELO URBANO



Capítulo 7.- Condiciones de desarrollo en Suelo Urbano

El suelo Urbano cumple lo exigido en el art. 21 del Reglamento de Planeamiento.

La Delimitación del Suelo Urbano por su perímetro queda básicamente expresada sobre los Planos de Clasificación del Suelo.

7.1.- Condiciones Generales.

Para que una parcela de suelo urbano sea directamente edificable es necesario que pueda ostentar la calificación de solar, conforme al artículo 82 del texto refundido de la Ley, con las limitaciones del apartado 4 del artículo 96.

En el caso de que una parcela interior al suelo urbano, por no contar con todos los servicios o con encintado de aceras y pavimento de calzada, no fuera considerada solar, el que solicitara la licencia de construcción presentará junto al proyecto de construcción del edificio, Proyecto Técnico de adecuación de servicios conforme a lo contenido en estas Ordenanzas.

En estos casos, el edificio no podrá construirse sin la previa aprobación, y no podrá habitarse o utilizarse sin la previa ejecución del citado proyecto técnico complementario de los servicios existentes, con sujeción a los artículos 40 ó 41 del Reglamento de Gestión.

Las Normas contenidas en este título, así como las contenidas en el título IV "Ordenanzas Especiales" tienen el carácter de Ordenanzas de edificación y uso del Suelo, y reglamentan de forma detallada los usos admisibles, volúmenes y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos, si bien deben complementarse y vincularse por las Normas contenidas en el Título I. que son generales a todas las clases de suelo, y que en Suelo Urbano tienen también carácter de Ordenanzas.

7.2.- Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones y rasantes oficiales se fijan en la documentación gráfica del Plan General Municipal de Ordenación; su modificación y ajuste será posible mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior o Planes Parciales, conforme a la legislación vigente, dentro del Suelo Urbano o del Urbanizable.

Las alineaciones de fachada y alineaciones interiores podrán ser fijadas mediante la aplicación directa de las ordenanzas, o mediante estudios de detalle dentro de los límites que se señalan en las Ordenanzas de Aprovechamiento, y de lo establecido en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

Los Proyectos de urbanización podrán efectuar las adaptaciones de detalle en rasante y secciones necesarias para la ejecución material de las obras.

7.2.1.- Señalamiento en el terreno

Los interesados podrán solicitar el señalamiento en el terreno de las alineaciones y rasantes, lo que será realizado por los servicios técnicos municipales, previo pago de los derechos y tasas que reglamentariamente proceda aplicar..

7.2.2.- Chaflanes



En el Suelo Urbano, en la edificación de los solares de esquina, será exigible dejar sin construir, al menos en los primeros 3,50 m. de altura, el triángulo simétrico respecto a la bisectriz del ángulo de fachadas que resulte limitado por las mismas y por una nueva perpendicular a la bisectriz, de la longitud señalada en Planos o en ausencia de dicho detalle en Planos de:

- 5 m. en las zonas de edificación en manzana cerrada (zonificación intensiva).
- 8 m. en las zonas de edificación abierta (edificación semi-intensiva, equipamiento en edificación abierta, industria o servicios).

Dicho chaflán será exigido con generalidad,, salvo en los siguientes casos:

- Edificios del Conjunto Histórico-Artístico, donde se prohíbe si no figura en Planos.
- Edificios zonificados como intensivo-Casco Antiguo.
- Otros edificios exteriores catalogados.
- Solares de esquina de dimensión menor o igual a 100 m² .(medidos después de hacer el chaflán)
- Lugares en que la línea de edificación actual dé lugar a **un** chaflán mayor o en los que la línea de edificación esté señalada en Planos dando lugar a una curva o chaflán mayor.
- Esquina con calle peatonal.
- Zonificación industrial del tipo B y D.

En todos los casos para el cálculo del volumen del edificio a construir será computable la superficie del chaflán, siendo de cesión posterior a la edificación dicha superficie.

7.3.- Estudios de Detalle.

La posible redacción conforme al artículo 14.5 de la Ley del Suelo y subsiguientes, de estudios de detalle u Ordenaciones totales o parciales de manzana dentro del Suelo Urbano, o del Suelo que cuente con plan parcial aprobado, quedara en todo caso limitada por las Ordenanzas de volumen máximo, alineaciones de cada zona, siendo posible ordenar los volúmenes de una unidad de actuación siempre que sin alterar el aprovechamiento se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que se cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.
- b) Que los solicitantes sean propietarios de más del **6%** de la superficie de los terrenos.

Que la ordenación no suponga incremento de volumen, ni de densidad de habitantes en relación con las previsiones existentes, para lo cual se entenderá como volumen máximo legal, y se utilizará el volumen resultante de aplicar al terreno afectado por el Estudio de Detalle una ordenación con las alturas máximas, fondos edificables máximos y ocupaciones en plantas máximas, que se aplicarán sin estudio de detalle; a cuyo efecto en su tramitación se incorporará un estudio comparativo, numérico y planimétrico del mismo.

Que la nueva ordenación, permita conservar los efectos básicos de soleamiento, protección al vano, de coordinación de espacios libres, públicos y privados y de protección del Conjunto Histórico de la solución proyectada en el Plan.



- e) Que la totalidad de la composición y en forma expresa de los edificios, se ejecuten con materiales de reconocida calidad, sin producir medianerías vistas y con análogos tratamientos de fachadas a los edificios del entorno.

El Ayuntamiento, por propia iniciativa o por solicitud de parte, podrá redactar los Estudios de Detalle que considere convenientes en los términos previstos en la Ley para una mejor resolución de la ordenación, cargando por contribuciones especiales su costo a los propietarios afectados.

Será obligatoria la redacción de estudio de detalle en las zonas de edificación abierta conforme a lo establecido en el art. 93-4. del Reglamento de Gestión Urbanística.

7.4.- Unidades de Actuación en Suelo Urbano.

7.4.1.- Unidades de Actuación Delimitadas.

En los planos de Gestión Urbanística se señala la delimitación de varias Unidades de actuación dentro del Suelo Urbano, que incluye los terrenos destinados a viales, zonas verdes (parques y jardines) y equipamientos al servicio de la Unidad de Actuación, terrenos que se señalan con claridad en los Planos de Zonificación, por ser destinados a esos usos y que, de acuerdo con el artículo 83. de la Ley del Suelo deberán ser cedidos al Ayuntamiento una vez costeadada o realizada su urbanización.

Se delimitan algunas Unidades de actuación a resolver mediante un Plan Especial de Reforma, según lo contenido en el apartado 7.5.

El reparto equitativo de las cargas diferenciadas que resulten de la actuación sobre una Unidad se efectuará por medio de la constitución y aprobación de la reparcelación, cuando la misma proceda y de conformidad con los artículos 97.2 y 117.3 de la Ley del Suelo.

La ejecución de dicha reparcelación llevará consigo la redacción y aprobación de un Proyecto de Compensación, ya que este sistema de actuación será aplicable con carácter general salvo que el Pleno Municipal apruebe la aplicación subsidiaria de los Sistemas de Cooperación o Expropiación.

Cuando a solicitud de un propietario, o por interés público, lo estime conveniente el Ayuntamiento, cabe la subdivisión de la Unidad de actuación en varias subunidades independientes; en este caso la aceptación de dichas Subunidades cono tales Unidades de actuación independientes en el tiempo, requiere la formación y aprobación de un expediente de delimitación de la nueva Unidad de Actuación, cumpliendo las determinaciones que reglamenten los artículos 37 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En los terrenos que se incluyen dentro de la delimitación de una Unidad de actuación, señalada en los planos o delimitada posteriormente, no se concederá licencia de edificación hasta que no se hayan formalizado todos los requisitos de cesiones u otros aspectos reglamentados en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Se cederán pues en la ejecución de las Unidades de actuación, los terrenos ZONIFICADOS como de uso vial, de zona verde, o de Servicios Públicos anteriores a la delimitación de la Unidad de actuación.

Las Unidades de actuación que delimita el Plan General en Suelo Urbano son las siguientes:

Nº	SITUACION	SUPERF. TOTAL	SUPERF. CESION	ZONIFICACION	EDIFICABILIDAD	OBSERVACIONES
1	Av.Navarra, 60-66	6.160 m ²	3.200 m ²	Int-ensanche 5 alturas	4,2 m ³ /m ²	
2	Av.Navarra, 60 "Isaías Monforte"	2.560 m ²	1.600 m ²	Int-ensanche 5 alturas	4,2 m ³ /m ²	
4	Av.Navarra, 47-49	3.200 m ²	1.040 m ²	Int-ensanche 5 alturas	4,2 m ³ /m ²	Estudio de detalle obligatorio. Ordenanza especial remodelación
5	Av.Navarra, 50-52	6.000 m ²	2.600 m ²	Int-ensanche 5 alturas	4,2 m ³ /m ²	Estudio de detalle obligatorio. Ordenanza



						especial remodelación
6	Capuchinos	1.480 m ²	440 m ²	Hilera, tipo B	3 m ³ /m ²	
7	Avda. Navarra, 31	2.040 m ²	810 m ²	Int-ensanche 5 alturas	4,2 m ³ /m ² (*)	
8	San Antonio de Padua - Rudiana	10.680 m ²	1.650 m ²	Int-ensanche 5 alturas	4,2 m ³ /m ²	
9	Camino las Hoyas - Cno Mataperas	3.760 m ²	660 m ²	Hilera, tipo A	3 m ³ /m ²	Posible Plan de Reforma Interior
10	Camino de las Hoyas, 23-25	1.040 m ²	320 m ²	Casco antiguo	Orden. De fondos y alturas	Posible Plan de Reforma Interior
11	Carmen, 36	5.000 m ²	1.200 m ²	Abierta, 3 pl.	2,5 m ³ /m ²	
12	Caldenogueva	3.880 m ²	1.360 m ²	Reforma interior	4,2 m ³ /m ²	
13	Carmen, 39	360 m ²	190 m ²	Casco antiguo	Orden. De fondos y alturas	
14	Regil	4.280 m ²	1.680 m ²	Hilera, tipo A	3 m ³ /m ²	
15	Mártires, 89	360 m ²	170 m ²	Casco antiguo	Orden. De fondos y alturas	
16	Alfara, 25	270 m ²	70 m ²	Casco Antiguo	Orden. De fondos y alturas	
17	Arenales, 2	1.020 m ²	430 m ²	Reforma interior	4,2 m ³ /m ²	
19	Cuesta Nueva	4.880 m ²	1.820 m ²	Casco. Antiguo-Aislada, B	3 m ³ /m ²	Ordenanza especial
21	Ctra. Soria, 17	760 m ²	320 m ²	Int-ensanche 3 alturas	4,2 m ³ /m ²	
22	Ctra. Soria, 7-15	3.760 m ²	1.570 m ²	Int-ensanche 4 alturas	4,2 m ³ /m ²	
23	Bajada Pradiel	3.400 m ²	2.700 m ²	Casco Antiguo	3 m ³ /m ²	Posible reforma interior
25	San Niñer, 12	2.360 m ²	270 m ²	Aislada, A	1,2 m ³ /m ²	Ordenanza especial
28	Fábrica Gutiérrez	9.880 m ²	5.000 m ²	Int-ensanche 5 alturas	4,2 m ³ /m ²	Posible reforma interior
32	Avda.de La Paz - Avda Estación	8.270 m ²	3.640 m ²	Int-ensanche 4 ó 5 alturas	4,2 m ³ /m ² (*)	E. detalle. Posible PRI Ordenanza especial Remodelación
34	Terrenos RENFE	6.440 m ²		Int-ensanche 5 alturas	4,2 m ³ /m ²	
36	Textil Tarazona	11.630 m ²	3.500 m ²	Reforma interior	4,2 m ³ /m ²	P.R.I. obligatorio
37	Catedral	5.480 m ²	1.750 m ²	Reforma interior	4,2 m ³ /m ²	P.R.I. obligatorio
38	San Joaquín	10.720 m ²	3.250 m ²	Reforma interior	4,2 m ³ /m ²	P.R.I. obligatorio
39	Carrera Borja 11-13	6.000 m ²	580 m ²	Aislada, A	1,5 m ³ /m ²	
40	Carrera Borja 1-3	1.730 m ²	140 m ²	Casco Antiguo	Orden. De fondos y alturas	
42	Santa Ana	2.100 m ²	620 m ²	Casco Antiguo	Orden. De fondos y alturas	
43	Santa Ana, 2 - Teresa Cajal	2.600 m ²	300 m ²	Int-ensanche 4 ó 5 alturas	4,2 m ³ /m ²	
47	Seminario	1.000 m ²	360 m ²	Int-ensanche 4 alturas	4,2 m ³ /m ²	
48	Teresa Cajal, 19	2.040 m ²	520 m ²	Int-ensanche	4,2 m ³ /m ²	



4 ó 5 alturas					
50	Teresa Cajal, 12	5.640 m ²	1.980 m ²	Abierta, 4 pl.	2,5 m ³ /m ²
51	Teresa Cajal, 37-43	4.610 m ²	1.290 m ²	Abierta, 4 pl.	2,5 m ³ /m ²
52	Carrera Borja	4.000 m ²	1.950 m ²	Int.Rural 2 pl	3 m ³ /m ²
53	Carrera Borja	2.280 m ²	450 m ²	Int.Rural 2 pl	3 m ³ /m ² Vías colectoras
54	Las Brujas	21.600 m ²	6.000 m ²	Industrial, D	4,2 m ³ /m ²
55	Pradiel	2.343 m ²	648 m ²	Int-ensanche 3 alturas	4,2 m ³ /m ² Est. Detalle obligatorio Tratamiento de fachadas al parque

(*) La ordenanza especial de remodelación implica la suma del volumen actual sobre la Unidad de actuación al de 4,2 m³/m² correspondiente al suelo aportado.

7.4.2.- Criterios para posterior delimitación de Unidades de Actuación.

En las zonas del Suelo Urbano no delimitadas en los planos como Unidades de actuación, podrán delimitarse otras unidades, por iniciativa del Ayuntamiento o de los propietarios afectados por cesiones superiores al 25% de su terreno, o en la forma establecida en el art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El criterio de delimitación aplicable a estas posibles unidades de actuación será el de la manzana, hasta el bordillo contrario de las calles circundantes o límite de otra zonificación, salvo si ello exige más de 10 metros de anchura (hasta los citados 10 metros de anchura).

Dentro de dicho límite de manzana se excluirán de la delimitación de Unidad de actuación::

- Los edificios de edad menor de 30 años que sean conformes al Planeamiento Vigente.
- Los edificios catalogados, por su valor Monumental o por su interés singular o ambiental, que por ello deban permanecer con su altura, volumen y aprovechamiento.

Cabe también de limitar, con expreso informe discrecional favorable del Ayuntamiento, Unidades de actuación de parte de una manzana, con un mínimo de 1.000 m² , cuando las manzanas sean mayores de dicha dimensión.

7.4.3.- Reparcelación subsiguiente a la formación de una Unidad de actuación.

la formación de una unidad de actuación da lugar al oportuno trámite de ejecución por el sistema de compensación, lo que exigirá la reparcelación salvo en los casos fijados por los artículos 73 y 74 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El trámite de reparcelación se ajustará a lo determinado en el Título 3º del Reglamento de Gestión Urbanística.

La reparcelación se ajustará a la delimitación de la Unidad de actuación, salvo que proceda la inclusión de superficies exteriores en la forma determinada en el art. 78 del Reglamento de Gestión Urbanística..

7.5.- Planes Especiales de Reforma Interior.



En desarrollo de las revisiones del Plan General, dentro del Suelo Urbano, podrán desarrollarle con el objeto y regulación prevista en los artículos 76 al 85 del Reglamento de Planeamiento y concordantes de la Ley.

7.5.1.---Plan Especial del Conjunto Histórico-Artístico.

En los Planos de Ordenanzas -Especiales se señala gráficamente la delimitación del Recinto Histórico-Artístico en la forma en que fue incoada la declaración del conjunto.

El Plan General de Tarazona, aunque desarrolla de forma detallada las condiciones urbanísticas con las que podrá utilizarse el suelo o edificar dentro del conjunto histórico, prevé los medios para que pueda ahondarse aún más en el detalle de las condiciones urbanísticas a cumplir en dicho recinto y para ello se estipula lo siguiente:

- a) En la primera etapa del Programa del Plan General deberá iniciarse la elaboración de un -Plan de -Reforma Interior de las zonas interiores al Conjunto H.istórico-Artístico de Tarazona que se considere deben estudiarse más a fondo por la Dirección General del Patrimonio Histórico, que deberá aprobar la delimitación de dicho Plan.
- b) El citado Plan Especial tendrá el objetivo de aportar medios para una mejor conservación de los valores históricos y artísticos del conjunto.
- c) El citado Plan Especial podrá detallar las prescripciones urbanísticas dadas por este Plan General, establecer precisiones y llenar o modificar las prescripciones de este Plan General siempre que se mantenga su estructura básica, salvo en lo que respecta a usos e intensidades. (Art. 29.1.b. del reglamento de Planeamiento).
- d) Las prescripciones del Plan General dentro del Conjunto Histórico-Artístico tendrán el carácter legal de Normas Subsidiarias de Plan General en tanto no se precisen o reformen por el citado Plan Especial y se apruebe el mismo.
- e) En cualquier caso, en el citado Plan Especial, conforme a las determinaciones del acuerdo de aprobación definitiva, no se permitirán actuaciones que oculten más los lienzos de murallas".

7.5.2.- Otros Planes de 'Reforma Interior obligatorios

De conformidad con lo previsto en el art. 29.1.b del Reglamento de Planeamiento, a continuación y con independencia de lo previsto en el artículo 7.5.1. anterior, se señalan en los Planos de Gestión Urbanística otros recintos (en ocasiones parcialmente incluidos dentro del recinto histórico) que quedan sometidos obligatoriamente a la redacción y aprobación de un Plan de Reforma Interior con prioridad a cualquier edificación o uso del suelo sobre ellos.

En algunas de estas zonas,, los Planos de zonificación y sus subsiguientes de alturas -v fondos de la edificación, señalan una ocupación y zonificación indicativa del suelo que deberá ser precisada -y podrá ser modificada en la redacción del Plan Especial, dentro de la sujeción a los objetivos básicos de cada Plan Especial de Reforma.

Los Planes Especiales de Reforma que serán obligatoriamente necesarios son los siguientes. (afectando a la delimitación señalada- en el artículo 7.4.1.de estas Normas y en el plano de Gestión Urbanística).

A) .PRI Nº 1. CALDENOGUEA-PROTECCION DEL PUEYO

Delimitación: Según Unidad de Actuación nº 12.

Superficie bruta aproximada: 4.450 m² ,

Usos admitidos: Acordes con zonificación de Casco Antiguo, Viarios y estacionamientos.

Intensidad de aprovechamiento: 4,2 m³/m² de superficie bruta de la Unidad de Actuación.

Objetivos:Protección de los valores históricos del Pueyo con respeto a los restos arqueológicos y artísticos.

Consecución de una plaza, de unos 1.200 m²., destinada a mejorar el estacionamiento del Sector de las Peñuelas.

Saneamiento

Dar vida al sector de las Peñuelas.

Cierre manzanas iniciadas.



Ordenanza especial:

El Plan Especial queda sometido a las ordenanzas del Conjunto Histórico-Artístico, debiendo ser informado favorablemente por la Comisión Provincial del Patrimonio antes de su aprobación definitiva.

Son vinculantes las ordenanzas de las zonas comprendidas dentro de la unidad de actuación y no zonificadas como "Reforma interior" en el Plano de Zonificación.

B) P.R.I. Nº 2.- CUESTA DE LOS ARENALES

Delimitación: Según Unidad de Actuación rc 17.

Superficie bruta aproximada: 1.020 m².

Usos admitidos: Acordes con zonificación:

Intensiva Casco Antiguo.

:-Espacio libre de uso público.

Aprovechamiento: Se tolera de conformidad con su situación en casco antiguo 5,8 m³/m². de la superficie bruta de la unidad de actuación.

Objetivos: Apertura de un espacio libre de unos 400 m² y mantenimiento de vistas de la Iglesia del Hogar Doz.

Objetivos Especiales: Apertura de una salida desde el centro escolar al centro; sometida a Informe de la Comisión Provincial; Altura máxima: 9,50 metros.

C) P.R.I. Nº 4 - TEXTIL TARAZONA

Delimitación: Según Ud. de actuación nº 36.

Superficie bruta aproximada: 11.680 m².

Usos admitidos: - Industria actual "tipo A"

Acordes con la zona:

Intensiva casco-antiguo (una vez cumplidas las condiciones dadas en las ordenanzas)

- Espacios libres.

Aprovechamiento: 4,2 m³/m² de superficie bruta de la Ud. de actuación.

Objetivos: De conformidad con la sugerencia habida en la información pública del avance se pretende:

- Mejora de la situación económica de la empresa de mayor número de población activa, que redundará en un mejor bienestar público por su incidencia poblacional.

Mejora de las -perspectivas de la Seo desde la plaza y desde el Cinto.

Salvamento del arbolado existente.

Potenciación del Paseo de la acequia de Cercés-.

Ordenanzas especiales: Queda sometido a informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico.

El cambio de uso de los terrenos de uso industrial a usos comprendidos en la zonificación "Intensiva Casco Antiguo" sólo será posible si el Ministerio de Industria, o el Organismo correspondiente del ente Autonomico Aragónés informa favorablemente el cambio de usos.

- Se mantendrán en la fachada de la C/ Gutiérrez de Cordoba las alturas de fachada actual, con un máximo de 10 metros en todo punto de la fachada para proteger las vistas de la Catedral desde el Cinto y Plaza de la Seo.

Se salvará en ordenación el arbolado de la zona del huerto.

- Se cortarán las cornisas, creando un sistema escalonado, mediante una parcelación ficticia en fachada de 15 metros de ancho de parcela máxima y provocando cambios de cornisa mayor o igual a 0,80 metros, alternando las tipologías de cada fachada de parcela ficticia entre tipos verticales y tipos macizos según los conceptos definidos en la información.

D) P.R.I. Nº 5 - CUESTA NUEVA DE LA PLAZA DEL PUERTO

Delimitación: Según Unidad de actuación nº 19.



Superficie bruta aproximada: 4.880 m².

Usos admitidos: Según cada una de las zonificaciones que establece el Plano de zonificación.

Casco Antiguo.
Aislado subtipo A
Viario.

Aprovechamiento: El derivado de los Planos de Zonificación-

Objetivos - Apertura del nuevo vial de acceso a la Pl. del Puerto, que evitará tráfico por el Barrio de San Miguel.

- Consecución de una armonía en el tratamiento estético de la arquitectura del frente de fachada visible desde la margen derecha del Queiles, como telón del Convento de la Concepción.

Ordenanzas especiales Desarrollar una composición arquitectónica homogénea, acorde con el Convento de la Concepción, tratando también el muro de contención de la nueva calle.

El Plan deberá ser informado por la Comisión Provincial del Patrimonio.

- El Plan especial podrá prever varias subunidades de actuación independientes en el tiempo.

E) P.R.I. Nº 6 -CATEDRAL

Delimitación: Según Ud. de actuación nº 37.

Superficie bruta aproximada: 6.070. m².

Usos Admitidos: Los de intensiva Casco Antiguo y los de espacio libre o libre privado.

Aprovechamiento: 3 m³/m². de la superficie bruta de la unidad de actuación.

Objetivos:- Recuperación para el uso público de los terrenos libres de la trasera de la catedral.

- Recuperación y mejora de las vistas de la catedral desde el Paseo de la Acequia de Cercés.

- Saneamiento del sector.

Ordenanza especial: La edificación queda condicionada al informe -restrictivo que pueda hacer la Comisión Provincial del Patrimonio.

La altura de cornisa será igual a la de la cornisa del Claustro de la Seo, escalonándose sólo conforme a la pendiente de la C./Gutiérrez de Córdoba.

No se ocultarán las vistas desde la C./ Gutiérrez de Córdoba de los torreones de las casas de la C./San Antón-

Se aconseja un tratamiento de las huertas existentes de la forma separada en los planos de estructura, rodeando las huertas de unos pasillos peatonales siguiendo un trazado reiterativo de claustro rectangular, realizado con arbolado, que bordeé los citados paseos.

G) P.R.I. Nº7.- SAN JOAQUIN.

Delimitación: Según Unidad de actuación nº 38

Superficie bruta aproximada: 11.390 m²

Usos admitidos: - Los de Intensiva Casco Antiguo.

- Espacio Libre.

- Libre Privado.

-Aprovechamiento: 3 m³/m². De la superficie bruta de la Unidad de actuación.



-Objetivos: Consecución de un nuevo camino urbano desde el ensanche de la Faceda y Teresa Cajal hasta el Centro, a través de! Palacio de Eguarás y Plaza de Toros, evitando el peligro e incomodidad de la calle de San Antón.

Marco de Tarazona desde el Mirador formado por la acequia de Cercés.

Ordenanzas especiales: La altura de la edificación debe fijarse situando las cornisas escalonadas entre la cota del edificio de la C./Laureles y la cota de la Acequia de Cercés, evitando la ruptura de vistas desde la Acequia de Cercés con el Cinto al fondo.

- Se pretende usa modulaci3n en manzana cerrada, similar a la propuesta en el plano de estructura. - Se liberar3n 2.000 m² de espacio libre o zona verde p3blica.

- Se adaptará la ordenaci3n de vol3menes al sistema indicativo que se señaala en los planos de estructura.

Se crear3 un nuevo itinerario peatonal desde la zona de Teresa Cajal, paralelo y redundante del de la calle de San Ant3n.

Se procurar3 dejar zonas privadas no edificables en la trasera de los edificios de la calle San Ant3n, con cerramiento en la calle peatonal anteriormente comentada.

Conforme al acuerdo de aprobaci3n definitiva, deber3 asimismo prever el suelo necesario para la intersecci3n entre las variantes primeras de las carreteras CN-121 y CN-122.

7.5.3.- Planes voluntarios de reforma interior

Con independencia de lo previsto en los arts. 7.5.1.y 7.5.2. anteriores, se regula una ordenanza especial que permite la redacci3n de Planes de Reforma Interior en los lugares no previstos en este Plan, siempre que el Ayuntamiento o el Patrimonio Hist3rico Art3stico lo estimen aceptable.

La delimitaci3n de la superficie cuyo planeamiento se podr3 mejorar por medio de un Plan especial se realizar3 de conformidad con la ordenanza 7.4.2. y los arts. 37 y 38 de! Reglamento de gesti3n Urbanística, y ser3 preciso informe favorable de la Comisi3n Provincial del Patrimonio si el edificio est3 dentro del conjunto hist3rico.

El aprovechamiento ser3 id3ntico al que pueda obtenerse, sobre los terrenos delimitados, con la estricta aplicaci3n de las ordenanzas a las superficies zonificadas de cada forma dentro de la Unidad de actuaci3n, aplic3ndose el anartado C) del art3culo 7.3. de estas Ordenanzas como si se tratase de un Estudio de det'alle.

No se disminuir3n las superficies destinadas a espacios libres y zonas verdes o a equipamientos, aunque pueda modificarse su ubicaci3n en el terreno.

No se modificar3 la estructura b3sica de comunicaciones.

En particular, se estima aceptable por este Plan General, y por tanto se autoriza la redacci3n de Planes Especiales de Reforma (aunque no son obligatorios y puede edificarse con sujeci3n estricta a la zonificaci3n dada en los planos) en las siguientes 3reas:

A) Unidades de Actuaci3n n.º 9 y 10.

-Permite una redistribuci3n de vol3menes y zonas "privadas no edificables" - pudiendo utilizarse edificaci3n abierta o en hilera.

Se separar3n los edificios de la -antigua fozforera, por razones de seguridad un m3nimo de 20 metros.

La altura m3xima ser3 de 9,00 m.

B) Unidad de Actuaci3n n.º 23

Cabe la redistribuci3n de vol3menes edificables y espacios privados no edificables, siempre sujeta a no superar la altura m3xima señaalada y a permitir acceso a s3tanos de los edificios sitos entre la Unidad de actuaci3n y la calle Fueros de Arag3n.

C) Unidad de actuaci3n n.º 28

Cabe la modificaci3n del emplazamiento de la zona verde pero obligado a:



- El mayor respeto del arbolado existente.
- Conseguir un espacio de Plaza.

D) Unidad de actuación nº 32
Cabe la redistribución de volúmenes y la colocación en otro espacio de la guardería.

E) Unidad de actuación nº 7
Cabe la modificación de alineaciones mediante Plan especial, conforme a la determinación 1.3.3.a.l. de la aprobación definitiva, manteniendo el aprovechamiento dado por el plan (4,2 m²/m²).

7.6.- Sistemas de actuación y cesiones en suelo urbano

Con carácter general serán obligatorias las cesiones previstas en el artículo 83 de la Ley del Suelo, a reserva de las reparcelaciones que procedan, cuando el propietario de una parcela parcialmente afectada por alineaciones o servicios públicos quisiera edificar en suelo urbano.

Redacción y aprobación del Proyecto de compensación.
Ejecución de las obras de urbanización y Servicios.
Cesión de terrenos.

Estarán prohibidas en suelo urbano las parcelaciones o subdivisiones parcelarias sin la paralela cesión de los suelos de cesión existente: en la finca que se parcele, salvo que la delimitación de unidades de actuación permita la subdivisión de la finca en dos o más fincas, en cuyo caso la parte de la finca que se encuentre dentro de una unidad de actuación será la que no pueda parcelarse ni subdividirse.

El Ayuntamiento podrá acudir al sistema de expropiación igualmente, para la ejecución de viarios u otros sistemas Generales o , para realizar actuaciones aisladas, sin perjuicio de las cesiones obligatorias

Para cada una de las unidades de actuación delimitadas en el Suelo Urbano se detallan en el Artículo 7.5.2. de las ordenanzas las de cesión.

Para cada Area de suelo urbano, en el Plano de Gestión Urbanística se detallan los sistemas de actuación:

- Las Unidades de actuación ya delimitadas en el Plan General en compensación.
- Las zonas a expropiar.
- Las zonas ya consolidadas o aquéllas en que puedan delimitarse nuevas unidades de actuación, también ejecutables por el sistema de compensación, salvo acuerdo municipal en contra.

Para la ejecución de dichos sistemas se seguirá lo establecido en el título V del-Reglamento de Gestión Urbanística y especialmente en cuanto a:

- Determinación del Sistema.
- Expropiaciones.
- Constitución y desarrollo de la Junta de compensación.



Capítulo 8.- Usos del suelo y aprovechamientos en los terrenos sujetos a cada zonificación.

Este Capítulo define los usos permitidos y los aprovechamientos (volumen,, altura, edificabilidad, fondos...) y otros detalles en cada una de las Areas señaladas en los Plancs denominados de zonificación.

Dicha definición tiene carácter de ordenanza de obligado cumplimiento, en el Suelo Urbano y en las áreas separadas como sistemas generales fuera del mismo.

Conforme a ello se regulan las alineaciones, superficies y tipologías de la edificación en cada zonificación, de tal. forma que serán exigibles y vinculantes en la gestión urbanística (sometidas en su caso a las ordenanzas señaladas en el Capítulo 12 de estas Normas).

b) En el suelo urbanizable, esta definición no tiene sino carácter de fijación de la estructura del Plan General (densidades, comunicaciones ...), es indicativa para la ejecución de los Planes Parciales que en desarrollo del Plan General deban hacerse, y no vincula a los citados Planes Parciales en cuanto a alineaciones, superficies a ocupar por la edificación, distribución exacta de cada tipo de edificación en el terreno.

En definitiva, el desarrollo de las indicaciones de este Capítulo debe completarse en Suelo Urbanizable por las dadas en: el Capítulo X de estas Normas.

c) En las áreas sometidas a Planes de Reforma Interior, las zonificaciones secundarias de otro tipo reflejadas en los planos superpuestas a la trama que delimita la "Reforma interior", son 4ndicativas con el mismo carácter que en suelo urbanizable.

8.1.- Zona "Actual Recogida"

Incluye aquellos edificios o usos del terreno que deben conservarse en sus condiciones de usos, volumen, aprovechamiento, etc, tal y como están actualmente, bien en razón de su interés o valor monumental, histórico o artístico, o bien porque por causa de ser de construcción reciente o estar en construcción actualmente o con licencia concedida, no se prevé su demolición en el plazo de vigencia del Plan, aunque sobrepasan la edificabilidad media que en caso de renovación les correspondería por su situación en el entorno.

Se plantean 3 subtipos:

Subtipo M: Monumental

Subtipo N: Nueva Edificación

Subtipo MS

8.1.1.- Usos.

Se toleran los usos actuales que no infrinjan las condiciones exigidas por **legislación** de rango superior a este Plan General **en** materias de seguridad, sanidad, industria, insalubridad, molestia, peligrosidad.

En el Subtipo M se Permiten modificaciones de los usos **actuales** en la forma reglamentada para estos edificios **en** la ordenanza 5.5.2.1.

En el Subtipo N se permiten modificaciones de los usos actuales que cumplan las condiciones reglamentadas:

- Para la zonificación "Intensiva-Cazco Antiguo" si se encuentran dentro del recinto histórico.



- Para la zonificación "Intensiva Ensanche" si se encuentran fuera de dicho recinto histórico.

En el Subtipo MS los únicos usos Permitidos serán los actuales, o aquellos otros tolerados en la Ordenanza 5.5.2.1., siempre entendiendo que deberán ser obligatoriamente usos compatibles con la función de servicios públicos, aunque mantengan su propiedad privada; es decir, usos fundamentalmente de reunión, religioso, cultural o de espectáculos, administrativo...

La posibilidad de mantener su propiedad deriva de la ausencia del carácter de equipamiento, conforme a lo definido en el artículo relativo a servicios y en los planos de estructura.

8.1.2.- Aprovechamientos

Se habrán de cumplir todas las condiciones siguientes:

- Volumen máximo: el actual.
- Altura:: 1a actual (obligada como máximo y mínimo).
- Parcela:: la actual.
- Ocupación del Suelo y superficie y fondos edificables:: los actuales.

8.1.3.- Condiciones especiales

En los casos señalados en los planos de Ordenanzas especiales se aplicarán las condiciones establecidas por cada ordenanza especial.

Se admitirán pequeñas adaptaciones para conseguir las condiciones higiénicas- y sanitarias Generales del Plan, y para ejecutar las modificaciones de uso permitidas.

8.1.4.- Condición especial en caso de derribo de la edificación

Si por circunstancias sobrevenidas se produjera la ruina total o deterioro de alguno de los edificios zonificados de esta forma, las condiciones de uso del suelo y de la edificación serán:

- a) Las actuales, o las que determine para cada caso la Dirección General del Patrimonio Histórico Artístico en los subtipos M y MS.
- b) En el subtipo N, el volumen, altura y fondo edificable quedarán limitados por la media de los edificios colindantes o medianeras; de no existir estos por estar el edificio aislado, se aplicará la media de la manzana, y por último, si ello no es posible, se redactará un Plan Especial de la zona.

En este subtipo los usos permitidos serán los del entorno.

8.1.5.- Prescripciones estéticas

El Ayuntamiento de Tarazona podrá imponer la realización de obras especiales de adecentamiento estético de las fachadas, medianeras, cubiertas, huecos..., y en general de todas las superficies visibles desde la vía pública por imperativos de conservación del Conjunto

Los propietarios vendrán obligados a desarrollarlas, en el plazo de ejecución de este Plan, a su costa si el gasto producido es menor del 20%, del valor del edificio en cada momento (se estima como mínimo un valor de 25.000 pts/m² útil en la fecha de aprobación de este Plan, actualizable en el futuro en proporción al índice de Precios al Consumo).

En caso de que los propietarios no lo efectúen en la forma y plazo indicados en la resolución municipal, el Ayuntamiento de Tarazona podrá ejecutar las obras y repercutirles hasta el valor indicado a los propietarios.

Los edificios de los Subtipos Monumental y Monumental de Servicios quedan sometidos a las prescripciones dadas en la ordenanza 5.5.2.1.



8.2.- Zona Intensiva-Casco Antiguo

Edificación adaptada a las tradicionales formas,, en manzana cerrada, con edificios en línea, entre medianeras.

8.2.1.- Usos Permitidos

Serán los de:

- Uso Residencial (unifamiliar o plurifamiliar).
- Industria de la clase 1ª y 2ª, limitada a 20 CV y dimensión total menor de 200 m² útiles en el propio edificio unifamiliar o plurifamiliar, con 0,1 CV/m² como máximo. (Prohibido en edificio exclusivo)
- Almacén (industria de la clase 4ª) de superficie menor de 150 m² . útiles afecta al uso residencial **principal** y siempre que cuente con acceso rodado aunque se **limifa** a vehículos de 3,5 Trn. de peso total máximo autorizado.
- Uso hotelero de menos de 25 habitaciones (clase 3a).
- Uso comercial de la clase 3ª (superficie de venta menor de 200 m²).
- Oficinas de las clases 2ª -y 3ª (menores de 300 m²).
- Actividades de ocio (espectáculos, bares, restaurantes, de menos de 500 espectadores o usuarios).
- Salas de reunión, usos asistenciales o culturales, sanitarios o peligrosos, capaces para menos de 500 usuarios.
- Garaje-estacionamiento afecto a las viviendas o a otros usos conforme a la ordenanza 5.4. y limitado a vehículos ligeros, de peso total autorizado menor de 3,5 Tm.

Transformadores eléctricos y centrales telefónicas.

Se tolera la subsistencia de las actuales industrias de las clases 1ª, 2ª y 4ª- e incluso las ampliaciones de! 50%; del volumen actual de las mismas-siempre que no se superen las condiciones de aprovechamiento dadas en el artículo 8.2.3. y, que se adopten -medidas para evitar los riesgos y molestias que puedan producirse.

8.2.2.- Tipo de edificación

La edificación será similar a la existente en el recinto histórico, fundamentalmente en manzana cerrada sujeta a los condicionantes dados por el recinto histórico.

8.2.3.- Aprovechamiento.

- a) Se define por medio de la determinación de:
 - Las superficie de parcela.
 - La altura edificable (señalada en planos).
 - El fondo edificable (señalado en planos).
- b) Se tolera la consolidación de los edificios hoy edificados con su fondo edificable y disposición estructural básica, aunque se superen los fondos definidos en los Planos, siempre que el edificio no esté afectado por alineación oficial de vía pública o zona verde o equipamiento público.

Se entiende por ello que no quedan por el Plan "Fuera de Ordenación" los edificios que dentro de esta zonificación excedan del fondo máximo edificable o incumplieran alguna



ordenanza higiénica, en tanto no se realicen obras de derribo total de los mismos o no se declaren en ruina.

Los fondos edificables proyectados serán exigibles en las obras de nueva planta, pero no en aquéllas que conservando íntegramente las fachadas, medianerías y cubiertas del edificio, pudieran hacerse para la rehabilitación de los edificios hoy existentes.

8.2.3.1.- Parcela edificable:

Será la existente, cualquiera que sea su dimensión, admitiéndose la unión de varias parcelas para conseguir dimensión mínima suficiente para el programa residencial mínimo, o destinar a otros usos (patios, cocheras...) las parcelas que no alcancen la dimensión mínima que permite el Programa mínimo de vivienda.

Se admite la unión de parcelas, quedando condicionada a mantener la sensación de independencia de la fachada.

8.2.3.2.- Altura

La altura edificable que se regula como obligatoria (máxima y mínima) y a la que deberá construirse la cornisa del edificio, lo será en función de la del propio edificio hoy existente o de las de los edificios próximos.

Sobre la altura máxima o cota de alero sólo se permitirán las construcciones separadas en la ordenanza 5.1.2.

En el caso de que el edificio tenga fachada a más de un frente de calles o zonas verdes o libres públicas, 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 áticos retranqueados (retranqueo de 3 metros de la fachada más baja con 3,50 m. de altura máxima) o cubiertas revestidas en forma tradicional mediante angolfas o similares.

En el Plano de Ordenanzas de alturas y fondos del casco antiguo se fijan los siguientes subtipos de medición de alturas:

a) Altura actual

Los edificios señalados con esta ordenanza en los planos, mantendrán su cota de alero o cornisa o cara baja del forjado superior a la altura actualmente existente en todos sus frentes de fachada a vía pública-o zona verde o espacio libre público.

Dicha altura se fijará con una tolerancia de 0,50 metros en más o menos desde la que tiene actualmente el edificio; la citada tolerancia podrá ampliarse a 1,50 m. en rehabilitación de edificios existentes y zonificados de esta forma si con ello se habilita el actual desván y no se supera la cornisa de los edificios medianeros con el que sea objeto de rehabilitación.

En los casos en que por derribo del edificio previo a la toma de datos municipal o por no existir documento fehaciente, no pueda justificarse la altura actual se aplicará como altura máxima la de cota de alero inferior de las de los edificios colindantes, o en su defecto, procederá la definición mediante informe específico de la Comisión Provincial del Patrimonio.

Se aplicará subsidiariamente la ordenanza 8.2.3.2.f.

Se mantendrá también el número y jerarquización de plantas existentes actualmente, procediéndose subsidiariamente de la misma forma que para la cota de alero.

b) Altura intermedia

En los edificios señalados como de altura intermedia, la altura del edificio, en cada una de sus fachadas a vía pública o espacio libre público o privado no edificable, se regulará estableciendo obligadamente la cota de cornisa del edificio como intermedia a las alturas de cornisa fijadas para los edificios colindantes.



Se evitarán cornisas continuadas de más de 12 metros de longitud y la diferencia mínima con cualquiera de las cornisas anteriores será de 0,50 metros, bajando si es preciso el edificio a esa cota.

En el caso de que la diferencia en metros entre las dos cotas de cornisa colindante sea superior a 3,50 metros, la altura intermedia coincidirá con la media de las cotas de cornisa de dichos dos edificios, tolerándose en este caso desviaciones de 1 metro o menos de la altura así obtenida; el número de plantas será también intermedio o igual al número de plantas existente en uno de los edificios colindantes.

c) Altura derivada

Se regularán como tales aquellos edificios próximos a otros definidos como de "Altura actual" que deberán construirse con su cota de cornisa (en vía fachada a vía pública o espacio libre público) fijada en función de la cota de la cornisa hoy existente en el edificio del que deriven, en el punto de la medianera o esquina que se señala por una flecha .marcada en Planos.

- En algunos casos se fija en Planos la diferencia de cota (en más o en menos) que debe tener la cornisa del edificio tramado con respecto a la cota de cornisa del edificio del que derivan; en caso de no fijarse esa diferencia, la altura edificable será la obtenida fijando la cornisa a la misma altura del edificio del que derivan.

- Se toleran modificaciones de 50 cm. en más o en menos, respecto a la altura de cornisa así fijada, para evitar continuidades de cornisa.

d) Altura Promedio

Se fija la altura de cornisa en la fachada a vía pública o espacio libre público en función de las alturas de los edificios existentes en el tramo de calle en que se encuentra,, medida conforme a la ordenanza 5.1.3.

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.)

e) Altura en metros

En las zonas señaladas de esta forma en el Plano de ordenanzas del Casco Antiguo, la altura de los edificios se fijará de acuerdo con lo siguiente:

La cota de cornisa, en los puntos señalados por la flecha, será más alta que la rasante del viario en ese mismo punto, exactamente (con 50 cms. de tolerancia) en la cota señalada en el Plano.

En las áreas conexas afectas a esta ordenanza, en que figura una sola cota para un edificio o conjunto de edificios de una manzana, la así determina da dará nivel a toda la cornisa, que quedará sensiblemente horizontal. (Con quiebros basados en la tolerancia cada 20 metros como máximo).

En las zonas en que figuren varias cotas en un edificio o conjunto de edificios, se pretende la construcción de un edificio con cornisa escalonada, admitiéndose intermedias a las señaladas, y siendo horizontal en el tramo existente entre el punto de medida de la altura en metros en el plano y el área medianera, señalada con otra ordenanza de alturas o con otra zonificación.

f) Norma Subsidiaria de Altura

Para los casos singulares en que por existir ruina y no existir documento fotográfico de las edificaciones sea imposible calcular la altura aplicable en función de lo señalado en el Plano, se aplicará subsidiariamente la siguiente ordenanza:

Se tramitará una propuesta previa al Proyecto de edificación que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento.

La altura máxima permitida quedará limitada por la línea de la cornisa de las edificaciones colindantes.



- Si los edificios colindantes no se encuentran edificados, la altura máxima permitido quedará definida por el promedio de alturas del tramo de la calle o en su defecto del tramo enfrenteado, o en su defecto, la cornisa se regulará a la altura que fije la Comisión Provincial del Patrimonio.
- Si los dos edificios colindantes se encuentran edificados, la altura máxima permitida quedará definida por los criterios siguientes:
 Cuando la diferencia de altura entre los edificios colindantes es igual o menor a una planta y mayor de un metro, se tomará como línea de cornisa el promedio de alturas entre ambas pudiendo variarse entre 1/3 y 2/3 de la diferencia.
 Cuando la diferencia entre los edificios colindantes es mayor de una planta, se tomará como altura máxima el promedio de las alturas del tramo de calle o en su defecto del tramo enfrenteado o del resto de la manzana según queda definida en las condiciones generales de volumen.
- Si uno solo de los edificios colindantes se encuentra edificado, la altura máxima permitida quedará definida por los criterios siguientes.
 Cuando la altura del edificio colindante es mayor que la resultante del promedio de alturas del tramo de la calle, la altura máxima permitida vendrá definida por la altura del edificio colindante.
 Cuando la altura del edificio colindante es menor que la resultante del Promedio de alturas del tramo de la calle, la altura máxima vendrá definida por ésta última.

g) Altura mínima.

Es la misma que la altura máxima, con tolerancia de 1,00metros..

8.2.3.3. Fondo edificable

Los fondos edificables como máximos se distinguen en los planos de zonificación y de alturas y fondos de la edificación o se fijan siguiendo el límite con parcelas de distinta propiedad.

En los planos se aprecia que el Plan admite mantener los fondos actuales cuando toda la parcela esté zonificada como "Casco Antiguo".

En las parcelas en que se proyecta limitar el fondo edificable, se refleja en -plano la alineación de fachada o alineación interior como la línea de separación con zona "privada no edificable" o con otra zonificación.

Pese a lo anterior, en la rehabilitación de edificios que superen el fondo señalado mediante límite con zonificado "privado no edificable", se tolera mantener los fondos del edificio actual que no quedan en ese caso "fuera de ordenación".

8.2.3.4.- Alturas interiores de plantas

Las plantas interiores en general cumplirán los límites de altura mínima que señalan por razones higiénicas las ordenanzas generales, salvo que sean precisas alturas menores, para mantener el ritmo de fachada de los edificios colindantes o para mantener la-estructura interior de edificios monumentales, singulares o de interés.

Será exigible que la altura interior de cada planta se ajuste al ritmo de las existentes en los edificios colindantes, manteniendo la jerarquización, quedando de esta manera condicionado el número de plantas.

En cualquier caso, en piezas habitables se exigen alturas mínimas interiores de 2,20 metros salvo en la última planta, donde se toleran (e incluso se exigen con determinada ordenanza especial) en fachada alturas de 1,80 metros que mantengan el ritmo de fachada típico de Tarazona y siempre que con la cubierta, inclinada de 20° a 30°, se consigan los 2,20 metros, al menos a 1,20 metros de la profundidad de la línea de fachada.

8.2.3.5.- Espacios interiores de manzana.

Los espacios interiores de manzana resultantes de la aplicación del fondo edificable, zonificados como "privado no edificable", que provocan la creación de un patio de manzana



deberán ajardinarse en un 50% de su superficie, permitiéndose la construcción de cobertizos en el resto del 30% resultante como espacio interior de la manzana.

8.2.4.- Condiciones estéticas.

8.2.4.1. Condiciones estéticas generales y de tramitación

En toda la zona Intensiva-Casco Antiguo, de igual forma a como se exige para toda el área delimitada como Conjunto Histórico-Artístico de Tarazona, la edificación se ajustará a las prescripciones en función de la catalogación del edificio o del entorno, aplicándose las condiciones generales definidas en la ordenanza 5.5, aunque el edificio afecto a esta ordenanza esté fuera del recinto histórico artístico.

En la citada ordenanza se fijan las condiciones a cumplir, actuaciones permitidas y trámites de autorización de licencias en función de que el edificio sea:

- Monumental:(ordenanza 5.5 2.1.)
- Singular o de interés especial,(ordenanza 5.5.5.2.)
- Ambiental:(ordenanza 5.5.2.3.)

Debiendo aplicarse en todos los edificios las condiciones fijadas en las ordenanzas 5.5.1. y 5.5.3., salvo en los casos expuestos en la ordenanza 5.5.4. y aprobados por la Comisión Local del Patrimonio como edificios de especial valor arquitectónico.

8.2.4.2.- Ordenanzas especiales de alicación a subáreas del Conjunto Histórico

En el Capítulo 12, ordenanza 12.9 se fijan condiciones especiales de aplicación a distintas subzonas del Conjunto Histórico-Artístico.

8.2.5.- Otras ordenanzas aplicables

Conforme al acuerdo de aprobación definitiva, son aplicables en esta zonificación las siguientes magnitudes mínimas:

- Superficie de cocina: 6 m2.
- Superficie de estar-comedor: 8 m2.
- Anchura de pasillo: 0,70 m.
- Anchura de portales: 1,00 M.
- Anchura de escalera: 0,80 M.

8.3.- Zona "Intensiva Rural"

Se aplica en los núcleos rústicos (Tórtoles, Cunchillos, Torres de Monte Cierzo) y en algunas zonas de la antigua carretera de Borja y Barrio de Capuchinos.

Mantiene el carácter rural de edificaciones entre medianerías, con fondo edificable máximo en plantas superiores desde la fachada principal, y almacén-cochera en la planta baja en la parte de fondo superior al "edificable máximo en plantas superiores".

8.3.1.- Usos permitidos

- Uso residencial exclusivamente unifamiliar.
- Industria artesana de las clases 1ª y 2ª, limitada a 20 CV y 200 m² útiles en el propio edificio, con 0,1 CV/m² como máximo.
 - Almacén (industria de la clase 4ª) limitada por 500 m² (200 m² en el Barrio de Capuchinos).
 - ~ Uso hotelero de la clase 3ª.
 - Uso comercial de la clase 3ª (Superficie de venta menor de 200 m²).
 - Oficinas de las clases 2ª y 3ª, menor de 300 m².



- Actividades de ocio o salas de reunión, usos asistenciales, culturales, sanitarios o religiosos, capaces para 200 espectadores o usuarios como máximo.
- Garaje - estacionamiento afecto a viviendas (clase 1ª).
- Talleres del automóvil limitados a 200 m² útiles y 20 CV y maquinaria agrícola.
- Centrales telefónicas y transformadores eléctricos y almacenes agrícolas de menos de 500 m².

8.3.2.- Aprovechamientos

a) Alturas

Se utiliza la definición de la altura conforme a la ordenanza 8.2.3.2.-f), con un máximo limitado según el subtipo indicado en planos:

- de 6,50 m. en Subtipo 2 -2 plantas.
- de 9,50 m. en Subtipo 3 - 3 plantas.

b) Volúmenes:

Será de 6 m³/m² de parcela bruta, salvo que del cumplimiento de la ordenanza de alturas en solares de fondo pequeño resultase con ello un fondo menor de 8 metros, en cuyo caso vendrá fijado por el fondo (8 metros) y la altura.

c) Fondo edificable

Será como mínimo de 8 metros, salvo en parcelas de menor dimensión.

En plantas bajas se tolera la construcción del 100 %.

En plantas elevadas será como máximo de 12 m. de profundidad desde viario o zona verde pública.

d) Parcela mínima

Será de 60 m², salvo entre medianerías existentes que dejen menor superficie.

Se exige la conservación en fachada de la disposición parcelaria actual

8.3.3.- Otras condiciones de edificación

a) En cuanto a parcelación

.Se exige el cumplimiento de la ordenanza 5.5.3.-a), manteniendo en fachada la forma parcelaria original

b) En cuanto a composición de fachada y huecos

Se exige que los elementos de fachada (cornisas, bajantes, ventanas o balcones) sigan las condiciones tradicionales de composición y el ritmo del entorno; la altura interior y exterior de plantas será similar a las colindantes.

e) Vuelos y retranqueos

No se permiten vuelos abiertos para la formación de balcones corridos a toda la fachada.

Los cuerpos volados sólo se permitirán:

- a altura superior a 3,50 m.
- en calles en que ya existan estos elementos.
- en calles de ancho igual o superior a 8 m.
- de longitud menor de 2/3 de la fachada.
- con saliente menor de 1/10 de la anchura de la calle, y sin sobrepasar el ancho de la acera ni 0,80 m. de longitud total.



- Si la separación del vuelo a las medianerías es superior a 0,80 m.

No se permiten retranqueos de la edificación respecto a la alineación oficial de la calle.

d) En cuanto a cubiertas

Será vigente la ordenanza 5.5.3.-e), exigiéndose tejados inclinados entre 20º y 30º.

e) En cuanto a materiales de fachada

Se considerarán y tratarán como fachadas todos los paramentos visibles desde la vía pública, y se exige la adaptación a los materiales del entorno.

f) Otras condiciones estéticas

Se regulan por la ordenanza 5.5.

g) Otras condiciones

Conforme al acuerdo de aprobación definitiva, en esta zonificación se toleran las siguientes magnitudes mínimas:

Superficie de estar-comedor: 8 m²

Superficie de cocina: 6 m²

Anchura de pasillo: 0,70 m.

Anchura de portal: 1,00 m.

Anchura de escalera: 0,80 m.

8.4.- Zona "Intensiva Ensanche"

En esta zona, señalada en Planos, la edificación formará una manzana cerrada entre medianerías ocupando todo el espacio de fachada.

Se permiten modificaciones de este modelo mediante Estudio de Detalle de de ordenación de manzana completa.

8.4. 1. Usos permitidos

Uso residencial

Uso industrial: Permitidas industrias de las clases 1ª, 2ª y 4ª con menos de veinte trabajadores y 2.000 m² útiles con 0,2 CV/m² como máximo. Permitidas industrias de 3ª clase de menos de 75 CV y 20 empleados, en edificio independiente, siempre que se cumpla con la reglamentación de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas y con las mismas limitaciones de superficie, potencia y empleados.

Se tolera la permanencia e incluso ampliación hasta el 50 % del volumen actual de industrias existentes no contaminantes ni peligrosas, siempre que no se supere el aprovechamiento máximo establecido por el artículo siguiente.

Uso hotelero: de las clases 2ª y 3ª.

Uso comercial: de las clases 2ª y 3ª (menor de 500 m²) en un sólo comercio).

Uso de oficinas: Sin limitaciones

Uso de espectáculos: Sin limitaciones.

Salas de reuniones, uso religioso, cultural y sanitario: Sin limitaciones.

Uso deportivo: Sin limitaciones.



Garaje - estacionamiento: Sin limitaciones, salvo la de vehículos menores de 8.000 kg de peso total autorizado.

Talleres del automóvil y maquinaria agrícola: Hasta 75 CV y 2.000 m² útiles

Centrales telefónicas y transformadores eléctricos

8.4.2.- Aprovechamientos

8.4.2.1.- -Altura máxima

Se regula en metros y en número de plantas, según se señala en planos de zonificación.

Nº de plantas	Altura máxima
5	15,50
4	12,50
3	9,50

La altura mínima será de 9 metros y 3 plantas.

,Sobre la altura fijada para cornisa se permitirá la construcción de vertientes de tejado de 40° de pendiente máxima, y salvo en el caso en que sean prohibidos por ordenanza estética, antepechos de fábrica de 1,20 metros de altura y áticos retranqueados de 3 metros de la línea de fachada y con altura máxima de 3 metros sobre la cornisa; los áticos u cuerpos cerrados computarán como volumen si son habitables.

8.4.2.2.- Fondo máximo edificable en plantas elevadas.

El fondo edificable en plantas superiores será (desde la línea de fachada o de unión con otra zonificación) el que permita la obtención del volumen máximo, limitado por lo siguiente:

En manzanas de dimensión mínima inferior a 24 metros se tolera ocupar en alturas todo el fondo con el límite del volumen máximo.

En manzanas de dimensión mínima superior a 24 metros e inferior a 45 metros será de 1/3 de la citada dimensión con el límite del volumen máximo.

En manzanas de dimensión mínima igual o superior a 45 metros será de 15 metros con el límite del volumen máximo.

El fondo mínimo edificable será de 8 metros en todo el frente de la fachada.

8.4.2.3.- Volumen máximo

Define el aprovechamiento del suelo destinado fundamentalmente a los usos y edificaciones zonificados como INTENSIVA ENSANCHE.

El volumen máximo edificable será de 4,2 m³/m², calculado sobre la superficie bruta (incluidas superficies destinados, a cesiones, viarios, servicios, zonas verdes 'y destinados' a uso privado no edificable) de la Unidad de actuación definida en el plano de Gestión Urbanística, o en su defecto, de la parcela existente dentro del suelo urbano cuya zonificación predominante es de INTENSIVA ENSANCHE..

El volumen máximo será sólo ampliado:

Cuando así resulte de la construcción de 3 plantas de altura con el fondo mínimo de 8 metros en todo el frente de fachada.

En los casos en que sea aplicable la ordenanza especial -de Remodelación, se aumentará dicho volumen en la forma indicada- en la citada ordenanza, en concepto de compensación por los volúmenes existentes en la Unidad de Actuación que bien son de cesión para usos públicos o bien quedan fuera de ordenación por afecciones de líneas del nuevo planeamiento.

Aun en el caso anterior, el volumen quedará limitado por el que corresponda a las alturas y fondos edificables permitidos en la parcela neta zonificada como INTENSIVA ENSANCHE.



8.4.2.4.- Vigencia del planeamiento anterior

Se exceptúan del cumplimiento de fondos, alturas y volúmenes los solares que cuenten con ordenación aprobada o reparcelación definitivamente aprobada conforme al Reglamento de Gestión Urbanística, fijados en -Planos de Gestión Urbanística y ordenanzas especiales..

En estos casos se aplicarán como válidas las ordenaciones de fondos, alturas y volúmenes aprobadas, que quedan incorporadas a este Plan General a todos los efectos..

8.4.2.5.- Otras condiciones

- a) Se permite la redacción de estudios de detalle, sobre superficie mínima de manzana completa u ordenanza 7.3., que una vez comparados con las condiciones de edificabilidad directamente aplicables de las ordenanzas de alturas, fondos, volúmenes, etc. se sujeten a lo reglamentado en la ordenanza 7.3 y en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.
- b) La parcela mínima se fija en 200 m², salvo zona menor entre medianerías edificadas u otras zonificaciones.
- c) Se permitirán vuelos en calles de ancho superior a 9 metros que cumplan con::
 - Saliente menor de 1/10 de la anchura de la calle.
 - Saliente menor de 1 metro.
 - Superficie volada menor del 60 % de la de fachada, con respeto de ángulo de 45° con los edificios medianeros.
- d) Se permiten retranqueos para formación de terrazas, siendo obligatorio el trámite de estudio de detalle para retranqueos de la alineación oficial en toda la fachada.

8.5.- Zona de Edificación Abierta

Corresponde a las zonas señaladas para este tipo de edificación en los planos de zonificación y usos del suelo, quedando siempre sometido a la redacción obligatoria de un Estudio de Detalle de la manzana previo a la edificación.

Se utiliza preferentemente el bloque en doble crujía.

Se permiten edificios retranqueados de la alineación de vía pública o zona verde y bloques aislados o continuados o maclados.

8.5.1.- Usos permitidos

Se permiten los mismos que en Edificación "INTENSIVA ENSANCHE" incluida la circulación de vehículos por superficies no edificadas de la parcela.

8.5.2.- Aprovechamiento

8.5.2.1.- Densidad máxima:

60 viviendas/Ha delimitada en la unidad de actuación.

8.5.2.2.- Volumen máximo:

El menor de los siguientes:

2,5 m³/m² de la superficie bruta de la unidad de actuación.

5 m³/m² de la superficie de la parcela zonificada.

8.5.2.3.- Altura máxima:

Se señalan en los planos dos tipos:

4 plantas (12,50 metros)

3 plantas (10 metros)

8.5.2.4.- Parcela mínima:



200 metros cuadrados, salvo en el caso de solares sitos entre edificaciones de reciente construcción.

8.5.2.5.- Ocupación máxima de parcela:

porcentaje de superficie edificable: 60%.

8.5.3.- Otras condiciones

La separación entre bloques paralelos será como mínimo igual a la altura del más alto de ambos.

La separación entre bloques que formen ángulos oblicuos entre sus alineaciones será tal que todos los huecos tengan distancia de luces rectas no inferiores a la altura del bloque al que se enfrentan en cornisa.

Se permiten edificios maclados, cumpliendo sus luces las mismas condiciones que para bloques independientes.

Se exige un 20% de superficie ajardinada.

Se permitirán cuerpos salientes y vuelos que respeten alineación y separación entre bloques y que no rebasen la Proyección vertical de la alineación oficial de la parcela.

8.6.- Edificación en hilera.

Corresponde a la señalada como tal en los planos y se define como conjunto de edificios unifamiliares, dispuestos colindantes por medianerías, con frente de fachada principal y apertura a patio o zona verde o privada no edificable posterior.

Se exige dejar un espacio libre de separación cada 6 viviendas. o 60 metros; en este caso tendrá por lo menos 4 metros de anchura.

8.6.1.- Usos permitidos

Son los siguientes:

- Uso residencial: exclusivamente vivienda unifamiliar.
- Industria artesana de la clase 1ª, limitada a ser afecto, a la residencia familiar con superficie menor de 200 m² útiles. Y potencia máxima de 0,1 CV/m².
- Almacén (industria de la clase 4ª o cochera-almacén agrícola afecto al uso residencial de hasta 300 m².
- Uso comercial- de la clase 3ª en el subtipo A.
- Oficinas de la clase 3ª
- Bares, restaurantes de menos de 200 m².
- Garaje estacionamiento afecto a viviendas u otros usos conforme a la ordenanza 5.4.
- Centrales telefónicas y transformadores eléctricos.
- Almacenaje de uso agrícola en el subtipo C.

8.6.2.- Aprovechamiento y Diseño

a) Volumen máximo

El volumen será de 3 m³/m² de la superficie bruta de la unidad de actuación, salvo que sea precisa la construcción de mayor volumen para obtener una edificación continua en una hilera de 6,50 metros de altura y 10 metros de fondo mínimo, en cuyo caso Se tolerará el volumen subsiguiente a este fondo y altura, Cada vivienda tendrá un ancho mínimo de 8 metros. Entrelíneas.

La altura máxima será de 9,50 metros con tres plantas. La altura mínima será de 3 metros-

La ;Parcela edificable mínima será de 60 m²..

d) -El fondo máximo edificable será de 12 metros en plantas elevadas.

e) Se diseñan 3 subtipos;



Subtipo A:

- Se prohíben los retranqueos desde vía pública.
- Se exigen parcelas de 9 metros de ancho máximo con diferenciación de altura de cornisa de 0,50 metros entre sí.
- Se permiten comercios en planta baja.

Subtipo B:

- Se exige un retranqueo de 3 m. como mínimo desde la vía pública, que será destinado a jardín privado, creando un cerramiento a nivel de alineación.
- Se prohíbe uso comercial.
- Se permiten vuelos- en el interior de la parcela.

Subtipo C:

Se permiten sólo dos plantas con 7,50 metros de altura máxima, tolerándose edificar toda la planta baja-para almacén agrícola o cochera.

Se permiten retranqueos de 3 metros de los linderos de colindancia entre parcelas.

Se permite uso de almacenaje agrícola.

f) Se exige la redacción de estudios detalle de las dimensiones mínimas señaladas en la ordenanza 7.:3,

8.7.- Zonificación especial de Plan de Reforma Interior.

Corresponde a zonas comprendidas dentro de la delimitación de un Plan Especial de Reforma interior obligatorio, de los definidos en la ordenanza 7.5.2.

Sobre estas zonas, el Plan de Reforma Interior detallará, con base en lo señalado para cada una de ellas en la ordenanza 7.5..2., los tipos de edificación, usos permitidos, aprovechamiento, diseño, altura, parcela edificable, así como las superficies de cesión obligatoria. La parcela mínima será de 200 m².

No se permitirán usos no permitidos en zonificación "Intensiva Ensanche", aunque se recomiendan los permitidos en "Casco Antiguo"; en cualquier caso se permiten los usos dados para cada uno de los P.R.I. en la ordenanza 7.5.2., siempre siendo compatibles., la zona verde o libre pública, la zona privada no edificable y el viario.

La ordenación deberá ajustarse a la estructura básica establecida en los Planos de Estructura.

La altura máxima será la señalada para cada uno de los P.R.I. en la ordenanza 7.5.2., o en el plano F-20-B, limitándose en caso de no existir indicación en dicha ordenanza o plano, a 8,50 m.

Debe tenerse en cuenta que los Planes de Reforma Interior engloban en ocasiones dentro de su delimitación, áreas de terreno zonificadas de otra forma, en cuyo caso la ordenanza de zonificación especial de Plan de Reforma Interior afecta sólo a las áreas zonificadas como tales en el Plano de Zonificación.

8.8.- Edificación aislada

8.8.1.- Usos permitidos

En las áreas zonificadas de esta forma, los edificios serán de uso residencial unifamiliar, bien aislados, bien pareados o en hilera de no más de 8 edificios; sus paramentos externos



quedarán a 3 metros de distancia mínima de los límites de la parcela en edificios aislados. Se permite Uso Residencial Unifamiliar, industria artesana afecta a vivienda, almacenes afectos a viviendas,, oficinas de la clase 3º, siendo el volumen de usos distintos a los residenciales menor o igual al usado para el uso principal.

Se permiten transformadores eléctricos y almacenes de uso agrícola con análogos límites de volumen.

Los edificios podrán ser plurifamiliares pero formando siempre un conjunto integrado con el terreno natural. Con el máximo de viviendas definido para cada subtipo se tolera el mantenimiento y ampliación al 50% de las industrias actuales, siempre dentro de los volúmenes máximos dados en el artículo siguiente y que no existan problemas de contaminación o seguridad.

8.8.2.- Aprovechamientos

Se estipulan tres tipos de edificación aislada:

	Densidad máxima por superf bruta de ud de actuación	N2 máximo de viviendas agrupadas en	Parcela mínima por vivienda(x)	Volumen máximo por sup neta de parcela.	Altura. máxima en m
subtipo A	25 viv/Ha	8	250 m ²	1,8 m ³ /m ²	10 m
subtipo B	15 viv/Ha	4	500 m ²	1,2 m ³ /m ²	7 m
subtipo C	10 viv/Ha	2	800 m ²	1 m ³ /m ²	7 m

(x) Cuando en suelo de edificación aislada se realicen conjuntos de viviendas en hilera. se entenderá que la parcela aislada será de 150 x n metros cuadrados como mínimo, siendo n el número de viviendas agrupadas en una hilera.

Se toleran conjuntos de viviendas en hilera de un máximo de 8 viviendas, tolerándose en ese caso que en el tipo C, la parcela se reduzca a 500 m²/vivienda en el 50% de las parcelas del subpolígono o Unidad de Actuación.

8.8.3.-Otras condiciones

- El porcentaje de superficie edificable en cada parcela será inferior al 40%, siendo obligada la plantación de jardinería en otro 40%.
- Se exigen retranqueos superiores a 3 m. en todos los contornos de la parcela, salvo en edificios pareados, **y** en el caso de viviendas en hilera.
- Los vuelos son admisibles en el interior de las parcelas.
- La máxima ocupación de una parcela será de 300 m² en planta.

8.9.- Industria

8.9.1.-Usos

Este tipo de zonificación señala las áreas de terreno destinadas a usos fundamentalmente industriales, con tolerancia de vivienda para el guarda, encargado o propietario (1 vivienda de 300 m² por cada 4.000 metros cuadrados de industria).

Se admiten almacenes sin límite, talleres del automóvil y de maquinaria agrícola, centrales telefónicas y transformadores eléctricos y usos de garaje, oficinas, culturales **y** deportivo no espectáculo.

Se admite también uso hotelero y estaciones de servicio al automóvil.



Se admiten todos los usos industriales, salvo los peligrosos o insalubres que no sean tolerados conforme a la legislación vigente.

Dentro de las parcelas se permiten criterios de composición libres para ubicar: Edificaciones para naves de fabricación o almacenaje.

Bloques de oficinas o representativos o de recepción, conferencias, laboratorios, etc. que dependan administrativamente de la Industria.

- Espacios Libres.
- Estacionamientos.
- Construcciones e instalaciones auxiliares (depósitos, chimeneas, sistemas de refrigeración, conducciones...).

Se tolera como edificación mínima, a efectos del impuesto sobre solares, el 25% de la superficie de parcela.

8.9.2.- Tipos y aprovechamientos

'Se señalan 5 tipos de áreas industriales, según su localización o preferente función, cuyos detalles se ,señalan en el cuadro adjunto.

TIPO	DENOMINACION	Función principal	% edificable	Altura máxima	Volumen máximo
A	Casco antiguo	Actual o similar	100%	actual	5 m ³ /m ² netos
B	Ensanche	Clases 1ª, 2ª, 3ª, 4ª	100%	10 m	6 m ³ /m ² netos
C	Polígono industrial	Todas excepto peligrosas e insalubres	80%	13 m, salvo justificación especial	5 m ³ /m ² netos
D	Talleres de servicio	Clases 1ª, 2ª, 4ª	80%	8 m	4,2 m ³ /m ² brutos
E	Estacionamiento y descarga	Parking y muelles de descarga	10%	5 m	0,5 m ³ /m ² brutos

8.9.2.1.- Posibilidad de cambio de uso

Se suprime esta ordenanza por el acuerdo de aprobación definitiva; cualquier cambio de uso exigirá de modificación del Plan General.

8.9.2.2.- Superficies de parcela industrial.

La parcela mínima será de 250 m² salvo que entre viarios u otras zonificaciones existan superficies menores con las excepciones que puedan definir los Planes Parciales aprobados o que se aprueben en su día.

No se permiten segregaciones de parcelas industriales actuales por debajo del límite de 250 m².

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayor superficie.

Las parcelas serán cerradas; en las zonas adyacentes a espacios libres o viales, los cerramientos serán parcialmente diáfanos.

8.9.2.3...- Retranqueos y superficies no edificables

Serán obligatorios:

En los del tipo A, los señalados en plano como espacios no edificables o del tipo E.



En los del tipo C o D: 3 metros.

8.9.2.4.- Ocupación máxima en planta

En los del tipo C y D, el 80% dejando el resto de la superficie para estacionamiento y carga y descarga.

Las plantas elevadas se admiten en el 30% de la superficie.

8.9.3. Condiciones higiénicas

a) Altura libre interior

Las alturas mínimas libres de las zonas de trabajo no serán nunca inferiores en fábricas, almacenes u oficinas, a 2,70 metros.

b) Residuos gaseosos

La cantidad máxima de residuos gaseosos contenida en los gases emanados de los procesos industriales no llegará a alcanzar 1,5 grs/m³-. El peso total del polvo difundido por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 300 grs/hora.

c) Aguas residuales

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar accidentes sobre la riqueza piscícola, ni sobre los regadíos.

En el caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red general, sin previo paso por una estación depuradora, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicarlas tuberías de la red. Asimismo se suprimirán las materias flotantes, sedimentables o precipitables que, al mezclarse con otros afluentes, pudieran alterar el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado

Se prohíben en estas zonas las industrias insalubres y peligrosas definidas por el decreto 2414/ 1961 de 20 de Noviembre.

Se seguirán las Normas básicas de Incendios y toda la Normativa de Seguridad para industrias vigente en cada momento.

Así mismo regirán las condiciones señaladas en las Ordenanzas 4.4.2 y 6.2.

d) Ruidos

Se permitirán aquellos que no superen los 45 decibelios en las viviendas anejas (35 decibelios si están con las ventanas cerradas).

8.9.4. - Condiciones estéticas.

Composición libre, con facultad de señalar condiciones especiales para casos singulares en el núcleo urbano y en la clase A (CASCO ANTIGUO). Se exigirán, sin embargo condiciones especiales de composición, y definición de jardinería y arbolado en las zonas visibles desde la vía pública.

Los edificios representativos se ubicarán junto a los viarios y -fachadas principales..

Las construcciones accesorias se permiten en general salvo en la industria de clase A, en que existen condicionantes de afección al conjunto Histórico, construcciones accesorias , como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, con altura general máxima menor de 1,5 veces la altura del edificio.

8.9.5.- Condiciones de Seguridad

Será obligatoria la instalación de hidrantes, al menos uno por cada 1.000 m² edificados o fracción, o 100 m de fachada industrial ó 2.000 m² de parcela.



8.9.6.- Ordenanzas Específicas del Polígono Industrial del I.N.U.R.

En el ámbito del polígono industrial del INUR se recogen y mantienen íntegramente las condiciones y ordenanzas particulares definidas en el Plan Parcial aprobado en su día así como los usos, alineaciones, etc.

Se tolera el uso de matadero municipal y cualquier otro equipamiento público en cualquier parcela.

En las parcelas de equipamiento del polígono industrial regirán las ordenanzas de "Equipamiento Abierto" definidas en el artículo 8.9.2. c) reduciendo los usos a los directamente dependientes de la industria o establecidos de manera principal al servicio de ella con un criterio amplio.

8.10.- Servicios

8.10.1.- Usos

Son parcelas destinadas a servicios de uso público e interés social, y comprenden los siguientes tipos.

- Escolares
- Culturales
- Sanitarios
- Asistenciales (Guardería, centro de ancianos,, residencia de ancianos)
- Locales de reunión
- Ocio (Bares, restaurantes, ferias...)
- Hoteles de las clases 2ª y 3ª.
- Administrativos
- De comunicaciones
- Religioso
- Verde o libre
- Deportivos
- Campings.
- Destinados a albergar infraestructuras de agua, energía, saneamiento, estaciones de servicio.

Los usos se detallan en concreto en función de la situación y tipología de cada parcela de servicios, aunque el uso específico señalado en el plano de infraestructura tiene carácter indicativo, pudiendo sustituirse por otro uso de los anteriores, previa aprobación del pleno municipal.

Se toleran instalaciones industriales anejas al uso principal de los tipos 1º, 2º y 4º, sujetas a la ordenanza -6.2.

Se tolera una vivienda por parcela y edificios residenciales de carácter asistencial (ancianos), educativo (escolares) o religioso.

Los subtipos de servicios se establecen en función de la situación de cada edificio en el entorno urbanístico y dan lugar para cada subtipo a unas condiciones singulares de uso del suelo y edificabilidad o aprovechamiento.

8.10.2.- Subtipos - Condiciones específicas de Uso y Aprovechamiento

Los subtipos establecidos son los siguientes:

a) Servicios en CASCO ANTIGUO

En este subtipo, los usos quedan limitados por lo siguiente:

- Los locales de reunión y espectáculo quedan limitados a 500 usuarios.

El uso hotelero queda limitado a 25 habitaciones, salvo en residencias de carácter asistencial (ancianos), educativo (escolares) o religioso que se toleran de mayor dimensión.

Se prohíben los usos deportivos, campings, etc

La parcela mínima será la misma que en Zonificación "Intensiva-Casco Antiguo".



Las condiciones de aprovechamiento y edificabilidad son idénticas a la zona "INTENSIVA-CASCO ANTIGUO".

b) Servicios en Intensiva Ensanche

Se limita el uso hotelero, quedando prohibida la clase 1ª .

Las condiciones de aprovechamiento y edificabilidad son idénticas a la zona de Intensiva-Ensanche de 4 alturas; la parcela mínima será idéntica a la de la zonificación "INTENSIVA ENSANCHE".

c) Servicios en Edificación abierta

Las condiciones de aprovechamiento y edificabilidad son idénticas a la zona de edificación residencial abierta de 4 alturas; la parcela mínima será idéntica a la de zonificación "EDIFICACION ABIERTA".

d) Servicios en edificación aislada

- Las condiciones de aprovechamiento y edificabilidad son idénticas a la zona de edificación residencial aislada del subtipo A; la parcela mínima será idéntica a la de zonificación "EDIFICACION AISLADA".

e) Servicios de estacionamiento

Se permite únicamente el uso de estacionamiento de vehículos turismos e instalaciones industriales anejas.

La edificabilidad será la de zona verde, salvo en cuanto a lo expresado como ordenanza especial en el capítulo correspondiente y en el Plano de alturas de la edificación del Casco Antiguo.

La altura máxima será de 3,50 metros.

La parcela mínima será la señalada en planos para cada caso.

f) Uso ferroviario

Destinado específicamente a este uso de servicios especiales, tolerándose edificios aislados de almacenaje e instalaciones industriales anejas al uso ferroviario. con porcentaje de superficie edificable menor del 40% de la parcela.

Las condiciones de volumen, altura... serán las de INTENSIVO AISLADA, de subtipo AI con 3,50 m. de altura máxima, retranqueo de 3 m., volumen máximo de 1,8 m³/ m².

Se incorporan asimismo como equipamientos:

- El Sanatorio de Agramonte (en edificación aislada).
- El nuevo matadero (en edificación abierta).
- La ampliación del cementerio (en edificación aislada).

8.10.3.- Propiedad pública o privada de los Servicios

En los planos de Estructura y Ordenanzas Especiales se detallan y diferencian aquellos servicios que necesariamente se prevén de propiedad pública, ya sea su uso público o restringido, de aquellas actividades de interés público o social que podrán mantener su propiedad privada.

- a) Los indicados como de propiedad pública situados dentro del Suelo Urbanizable o de Unidades de actuación en el Suelo Urbano delimitadas por el plan, son de cesión obligatoria al Ayuntamiento en la ejecución de la Unidad de actuación, pudiendo ser expropiables subsidiariamente.
- b) Los indicados como de propiedad pública situados en áreas del Suelo Urbano no comprendidas dentro de la delimitación de unidades de actuación, serán objeto de expropiación.
- c) Los indicados como Sistemas Generales serán siempre expropiables.



- d) Los indicados como de Propiedad Privada no serán expropiables en tanto en cuanto conserven su uso actual, pudiendo serlo en caso de que los propietarios abandonen el uso de servicios siempre que el Ayuntamiento lo juzgue imprescindible para atender a la necesidad pública que cubre el servicio de propiedad privada.

8.11.- Uso deportivo

8.11.1.- Usos permitidos

Serán admisibles los usos deportivos, con o sin espectáculos, así como las actividades complementarias necesarias (instalaciones industriales de los tipos 1º y 4º, estacionamientos, bares, restaurantes, salas de reunión...).

Se admiten zonas verdes y áreas de recreo.

8.11.2.- Aprovechamiento y diseño

La edificación será aislada, con altura máxima de 6,50 metros, salvo en polideportivos cubiertos en que se toleran 12 metros.

El volumen máximo será de 1 m³/m² de superficie neta y se exige un 25% de jardines.

Se exige un mínimo de 3 m. a linderos. El porcentaje de superficie edificable será inferior al 40%.

8.12.- Zona verde o espacio-libre público

Serán permitidos los usos expresados en la definición del Capítulo 6º, tolerándose espectáculos limitados al porcentaje del 50% del suelo, y análogo para lugares de reunión al aire libre y pequeñas instalaciones de servicios, kioscos, etc. serán de propiedad y uso público.

La altura máxima será de 3,50 metros, tolerándose 6 metros en kioscos y templete abiertos, y el volumen máximo será de 0,05 m³/m².

8.13.- Zona privada no edificable

Tiene las mismas condiciones de uso y aprovechamiento del verde o libre públicos, pero con propiedad y uso privado.

Se toleran los edificios existentes, permitiéndose trabajos de restauración o conservación de los mismos, aunque se encuentren en esta zonificación, cuando sean parte de edificios zonificados en parte como "Intensiva Casco Antiguo" para favorecer el tratamiento de conservación del conjunto histórico.

8.14.- Zonas de protección vial

a) Definición



Son zonas previstas para el servicio y posible ensanche o nuevo trazado de viarios y conducciones de servicio. Bien están definidas en los planos o bien en suelo no urbanizable quedan definidas por las franjas existentes entre la carretera actual o proyectada y la línea máxima de edificación definida por la Ley de Carreteras que se sitúa:

- a 25 m. del borde de calzada en carreteras nacionales.
- a 18 m. del borde de calzada en carreteras comarcales y provinciales siempre en suelo No Urbanizable.

b) Condiciones de uso

En estas zonas, y en las colindantes que se encuentren sujetas a lo legislado en los arts. 32, 33 y 34 de la Ley de Carreteras y títulos III y IV del Reglamento General de Carreteras aprobado por R.D. 1073/77 de 8 de Febrero, los únicos usos del suelo permitidos serán los que conforme a dicha ley y subsiguiente Reglamento sean posibles y autorizados por la administración competente; en todo caso el volumen de los usos autorizados será inferior a 0,05 m³/m² y con altura menor de 6 metros.

Se admiten cerramientos conforme al Reglamento de Carreteras.

8.15.- Viarios

Se admite el paso de vehículos y personas conforme a lo determinado en el código de la circulación.

Se admite la utilización del suelo y subsuelo para la instalación de servicios públicos.



TITULO III. - DEL SUELO URBANIZABLE .



Capítulo 9.- Del Suelo Urbanizable Programado

Es el suelo que debe ser urbanizado según el programa de actuación de este Plan General.

9.1.- Condición previa al planeamiento parcial

El Suelo Urbanizable Programado, se desarrollará a través de la redacción de Planes Parciales y posteriormente por Proyectos de Urbanización.

Hasta tanto no se hayan aprobado los citados Planes Parciales, el suelo urbanizable se regirá por las Normas que se establezcan para Suelo No Urbanizable, con las limitaciones que exige el mismo en cuanto al carácter precario que debe darse a cada posible edificación y con previa renuncia de los propietarios a la valoración de los nuevos usos o instalaciones en el proceso posterior de ejecución del Planeamiento, y con sujeción a lo determinado en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo y artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Por tanto, con las salvedades de instalaciones desmontables adaptadas al Suelo No Urbanizable y sin derecho alguno a indemnización, no se concederán licencias municipales de edificación hasta tanto no se hayan aprobado los correspondientes Planes Parciales y Proyecto de Urbanización, se hayan ejecutado, o se ejecuten simultáneamente, las correspondientes obras de urbanización y se hayan efectuado al Municipio las cesiones a que hace referencia el artículo 84.3ª), de la Ley del Suelo.

9.2.- Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado

El desarrollo de las revisiones de este Plan General sobre el suelo clasificado como urbanizable y programado se efectuará mediante la redacción, aprobación y ejecución de Planes Parciales, en la forma prevista en el capítulo 2º del Título 1º de la vigente ley del Suelo.

9.2.1.-Delimitación de los Sectores de Planeamiento en Suelo Urbanizable Programado.

La delimitación de los sectores de planeamiento sobre el suelo urbanizable programado, figura en los Planos de Gestión Urbanística.

En dicha delimitación, cada sector incluye además del suelo clasificado como Urbanizable Programado, que figura en el Plano de "Clasificación del Suelo", parte de los sistemas Generales circundantes al mismo que sirven imprescindiblemente para estructurar las comunicaciones o dotar de equipamientos al Plan Parcial.

La delimitación que para cada sector figura en el Plano de Gestión Urbanística podría mortificarse si se estima conveniente por la Corporación Municipal, mediante el trámite previsto en la Ley y Reglamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

En el caso de que los sistemas generales comprendidos dentro de la delimitación de los Sectores de Planeamiento Parcial deban ser ejecutados en fecha anterior a la ejecución del Plan Parcial, las superficies que forman parte de los sistemas generales podrán ser expropiadas y procederá la aplicación de lo establecido en los artículos 46.3-b; 50; 51 y 52 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las edificabilidades, en densidad de habitantes, volumen y superficies dadas por este Plan a cada sector de planeamiento parcial lo serán en función de la superficie total delimitada en cada sector de planeamiento que se señala en los Planos de Clasificación del Suelo y Gestión Urbanística, una vez deducidos los sistemas generales, o las superficies de varios sitios en suelo urbano que no hubieran sido urbanizados o no estuvieran consolidados en la fecha de aprobación



del Plan Parcial, respetando a los efectos del cálculo del aprovechamiento medio, la prescripción contenida en el artículo 31-6 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

9.2.2.- Polígonos

Los Planes Parciales podrán dividirse para su ejecución en polígonos si se indica así en la aprobación de los citados Planes Parciales, con sujeción a lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Aun cuando no sea vinculante la división subsiguiente se prevé que se subdividirán en polígonos:

- El sector programado 4. Talleres de servicios, en la Carretera de Zaragoza, en 2 polígonos divididos por la CN-122, conforme al acuerdo de aprobación definitiva

Conforme al acuerdo de aprobación definitiva, dicho procedimiento, es también válido para la Modificación (art. 38 del R.P.).

9.3.- Disposición mínima de infraestructuras y servicios

En cada etapa de urbanización, será indispensable que los servicios correspondientes existan o se realicen conforme a las dotaciones mínimas contenidas en los diversos documentos del Plan, quedando en disposición de ser utilizados antes de que los edificios puedan habitarse.

Será exigible que al menos existan:

- Caudal suficiente de agua potable (200 litros por habitante y día para usos residenciales, 100 litros/hab. y día para otros usos con un mínimo de 15 m³/Ha y día para riego de viales y zonas verdes).
- Vertido autorizado por Comisaría de Aguas o por el Ayuntamiento a colector existente.
- Acceso rodado y peatonal continuo pavimentado.
- Energía eléctrica con suficiente potencia (5.000 W/viv).
- Alumbrado.
- Capacidad- escolar suficiente (1 plaza escolar disponible por vivienda en el núcleo urbano).

En el resto de los servicios (teléfono, jardinería, servicios sociales ...) se admitirá un desfase que debe estar previsto en el Plan de etapas del planeamiento cuando por la escasa dimensión de la actuación no se alcancen los mínimos indispensables para que el servicio funcione.

Las dotaciones de equipamiento mínimo en cada plan parcial se fijarán en función de lo establecido en el anexo al Reglamento de Planeamiento; con un mínimo del 10% de la superficie delimitada de Planeamiento y de 18 m²/vivienda para el sistema de espacios libres de dominio y uso público en viviendas unifamiliares.

Los módulos mínimos serán

Para zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público: el 10% del Suelo delimitado por el Plan Parcial, con un mínimo de 18 m²/vivienda.

Para otros servicios docentes y de interés público y social: el 4% de la superficie delimitada por el Plan Parcial, con un mínimo de 12 m²/vivienda.

Para aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.

Las superficies necesarias conforme al reglamento para centros docentes, con los mínimos señalados para ser capaces para Centro de Enseñanza Obligatoria:

Se concentrarán en los polígonos ya realizados P-3 y P-5, y los todavía por llevarse a cabo NP-13 y NP-14; cada uno de los cuales ha cedido, o cederá, respectivamente un mínimo de 5.000 m² para usos docentes..

-En el resto de las zonas o sectores de planeamiento parcial, los Planes Parciales propondrán los usos concretos de las reservas para centros docentes, centros de interés público, social, etc.



9.4.- Garantías para el exacto cumplimiento de compromisos en planes de iniciativa particular.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, en relación con los Planes Parciales que se refieran, a urbanizaciones de iniciativa particular.

9.5. Contenido de los Planes Parciales

El contenido de los Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en los artículos 13 y 75 de la Ley del Suelo, y en el capítulo 5º del Reglamento de Planeamiento (artículos 43 al 64).

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones explicitadas en el artículo 13 de la Ley del Suelo, y en los artículos 45 al 56 del Reglamento de Planeamiento, desarrollados en los documentos que establecen los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Parciales serán realizados por técnico legalmente competente y con visado colegial.

Los Planes Parciales delimitarán los Polígonos, ordenarán los volúmenes; y detallarán el trazado y características de los viarios propios del Plan Parcial, y de las redes de Servicios complementarias, con sujeción a las características vinculantes y estructurantes que determina este Plan General.

Los Planes Parciales establecerán las condiciones de mantenimiento de la urbanización.

Los Planes parciales dispondrán las reservas mínimas de suelo para dotaciones públicas de equipamiento y espacios libres con sujeción a las exigencias derivadas del cumplimiento de los Reglamentos de Planeamiento y de Gestión.

Los Planes Parciales detallarán las condiciones características de la edificación, con sujeción a las normas generales del Plan y a las ordenanzas especiales que afecten a cada parte del terreno delimitado.

En cualquier caso, los Planes Parciales cumplirán todas las condiciones derivadas de la Ley del Suelo y de sus Reglamentos.

9.6.- Régimen de uso del suelo y de la edificación en Suelo Urbanizable Programado.

Para cada uno de los sectores de planeamiento delimitados en el Plan General, se fijan en este artículo las condiciones que deberán cumplir el uso del suelo y la edificación en cuanto a:

VIARIOS
 EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES
 USOS PRINCIPALES
 APROVECHAMIENTOS
 CONDICIONES ESPECIFICAS
 USOS COMPLEMENTARIOS DE LOS PRINCIPALES

por medio de:

Planos de zonificación
 Planos de Ordenanzas especiales.
 Planos de Estructura Urbana
 Planos de Servicios
 estas Normas.

9.6.1.- Viarios.



Los viarios señalados en los planos de zonificación, en el interior de la zona delimitada para cada Plan Parcial, sin ser afectados por la trama específica que señala en dicho Plano el Suelo Urbanizable serán vinculantes en los Planes Parciales en cuanto a sus características, básicas de trazado y sección.

Los viarios afectados por la superposición de trama rayada en los Planos de Zonificación. Solo tienen en este Plan carácter indicativo, debiendo precisarse sus detalles en el Plan Parcial (trazado, sección y otras características) con sujeción a la estructura del Plan General.

9.6.2.- Zonas verdes, espacios libres y equipamientos públicos

En las zonas verdes y espacios libres de uso público señalados en **los** planos de zonificación dentro de la delimitación del suelo urbanizable, sin ser afectados por la trama rayada superpuesta, será obligado que los Planes Parciales respeten este uso del suelo con las condiciones dadas en el capítulo 8º de estas normas.

En las áreas señaladas como zonas verdes y espacios libres afectados por la superposición de la trama rayada en los planos de zonificación, sólo pretende el plan general indicar la situación más conveniente para localizar las zonas verdes que cada Plan Parcial debe establecer como consecuencia del obligado respeto del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, sin que sea vinculante el detalle de la localización y alineaciones.

En cualquier caso los Planes Parciales cumplirán las superficies mínimas que establece el Reglamento de Planeamiento como de destino obligado a zonas verdes o espacios libres.

Análogamente a lo establecido para zonas verdes se seguirá lo indicado para otros equipamientos de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.

9.6.3.- Usos permitidos

En cada área del terreno, los usos principales admitidos son los que se admiten en la zonificación que el Plan General señala para esa área del terreno, de conformidad con el Capítulo 8º de estas Normas.

Los Planes Parciales precisarán dichos usos en detalle con sujeción a los criterios expuestos por medio de esta Zonificación, pudiendo corregir los límites en que se autoricen los distintos usos.

Para los Sectores de Planeamiento en Suelo Urbanizable Programado los usos admitidos como principales son los siguientes

- SECTOR P-4. Los aplicables a uso industrial subtipo "Talleres de Servicio".
- SECTOR P-6. Los correspondientes a edificación aislada tipo B

Además de los citados usos, en cada Sector, los Planes Parciales precisarán como posibles los usos que derivan de la aplicación del Reglamento de Planeamiento y se destinan a Equipamientos y Servicios Públicos.

Quedan prohibidos otros usos de los señalados anteriormente.

9.6.4.- Edificabilidad e intensidad del uso del suelo

Para cada sector de Planeamiento Parcial se indican en el cuadro adjunto las condiciones básicas de edificabilidad.

Los Planes Parciales distribuirán dicho aprovechamiento sobre el Sector o Suelo delimitado, siguiendo con carácter indicativo la tipología de edificación que cada zonificación señalada en planos supondría de conformidad con el Capítulo 8º de estas Normas, aproximándose a las condiciones de alturas, ocupación, etc. aplicables según este Plan General a cada zonificación indicativa.



Las condiciones vinculantes máximas son las siguientes:

Densidad sobre superficie delimitada por el Plan Parcial	m ² edificables en el total de plantas por cada m ² de superficie de terreno delimitado por el Plan Parcial	Volumen en m ³ /m ² de terreno
P-4	1,4 m ² /m ²	4,2 m ³ /m ²
P-6 15 viv/Ha	0,60 m ² /m ²	1,2 m ³ /m ²

Dichos datos han sido obtenidos como media ponderada de los aprovechamientos de las zonas

definidas como de cada zonificación en el plano de estructura, entendiéndose que el trazado de alineaciones de viarios,, zonas verdes, equipamientos y parcelas privadas diseñado en dicho Plano de estructura es meramente indicativo de dicha estructura y puede modificarse en sus detalles por la ejecución del Plan Parcial.

9.6.5.- Condiciones Especiales

En el Plan Parcial 4 la única zonificación estrictamente aplicable es la de Industrial Subtipo D "Talleres de servicio", con 3 plantas de altura máxima..

9.7. Sistemas Generales incluidos en Suelo Urbanizable

Los Sistemas Generales. incluidos dentro de la delimitación de un Sector de Planeamiento Parcial forman parte a su vez de la estructura viaria, de servicios o de equipamientos del Sector, y por tanto deberán ser realizados íntegramente como parte de la ejecución de los Planes Parciales.

Dicha inclusión se ha tenido en cuenta en la determinación de las edificabilidades de cada Sector, si- bien a efectos de la obtención del aprovechamiento medio se ha tenido en cuenta lo obligado en el art. 31.6 del Reglamento de Planeamiento, con sujeción a lo previsto en el art.84 de la Ley del Suelo.

Para la ocupación de estos Sistemas Generales procederá el sistema de expropiación forzosa, salvo que se haya iniciado el Procedimiento de reparcelación o compensación en Polígono con exceso de aprovechamiento o que haya sido ejecutado el Planeamiento Parcial; en todo caso se procederá conforme a lo previsto en los artículos 46, 50, 51 y 52 del Reglamento de Gestión Urbanística.

9.8.- Significado de los Planos del Plan General en el Suelo Urbanizable.

En la interpretación de estas normas, para mayor claridad, se detalla que:

- a) El Plano de Clasificación del Suelo, define el suelo Urbanizable, debiendo tenerse en cuenta que los Planes Parciales deberán incluir dentro de su delimitación la parte de los sistemas generales definidos como viales que rodean a las zonas finadas como urbanizables en este Plano, al menos en una anchura suficiente para el desarrollo de la circulación con un mínimo de 10 metros en los viarios señalados en este plano como sistemas Generales de anchura superior.
- b) El Plano de zonificación tiene un carácter INDICATIVO, y no es vinculante en alineaciones ni en superficies destinadas a ser edificadas,, en las zonas en las que se ha superpuesto una trama rayada.

El valor de este Plano en suelo urbanizable es el de definir a través de la asignación de zonas sujetas a ordenanzas similares o las del suelo urbano, las distribuciones estructurales de los usos, viarios y equipamientos, pero el



trazado y detalles que figuran en este Plan General no tienen otro carácter que el indicativo de estructura, debiendo ser definidos con detalle en los Planes Parciales.

- c) Los Planos de Estructura también son orientativos del emplazamiento de los equipamientos, espacios libres y zonas verdes, debiendo precisarse en el Plan Parcial con detalle.
- d) Los Planos de Gestión Urbanística delimitan los Sectores de Planeamiento Parcial.
- e) Los Planos de Ordenanzas Especiales señalan alguna característica vinculante en la edificación y uso del suelo.
- f) Los Planos de Servicios son indicativos de las redes de servicio.

9.9.- Cuadro de características del suelo urbanizable

En el Cuadro Nº 3 que se adjunta se detallan las características básicas de aprovechamiento del suelo urbanizable programado.

9.10.- Gestión del Suelo Urbanizable Programado.

La Gestión del Suelo Urbanizable Programado, ejecución de los Planes, cesiones, costes de urbanización, etc., se ajustarán a lo previsto en los artículos II y III de la Ley del Suelo y en el Reglamento de Gestión Urbanística.

9.10.1.-Sistemas de actuación

Se tendrán también en cuenta, con las Peculiaridades propias del suelo urbanizable, las condiciones señaladas en el artículo 7.6 de estas normas sobre sistemas de actuación y cesiones en la ejecución de los Planes y Programas, así como los señalados en el Capítulo 32 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los planes Parciales definirán el sistema o Sistemas de actuación de cada Polígono conforme a lo previsto en el artículo 56 del Reglamento de Planeamiento, siendo indicada salvo justificación en contra, la ejecución por el sistema de compensación.

La ejecución de los Planes Parciales se realizará con sujeción a lo previsto en el Título V del Reglamento de Gestión Urbanística y Título III de la Ley del Suelo.

Para el caso de que no se ejecuten privadamente las obras programadas, cabe establecer subsidiariamente el sistema de expropiación.

9.10.2. Cesiones

Las cesiones a realizar por los propietarios de Suelo Urbanizable se efectuarán de conformidad con lo relacionado en los artículos 84 y 85 de la Ley del Suelo y en los artículos 46 al 52 y 179 y 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

También se tendrá en cuenta lo determinado en el Capítulo VI del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y por último el anexo al citado Reglamento de Planeamiento sobre Reservas de Suelo para Dotaciones de equipamiento comunitario.



Capítulo 10.- Desarrollo del Suelo Urbanizable no Programado.

El Suelo Urbanizable no Programado es aquel suelo apto para ser urbanizado y no incluido en el Programa de actuación de este Plan General.

Para el desarrollo del Suelo Urbanizable no Programado, será previa la tramitación de un programa de actuación urbanística, conforme a lo previsto en los artículos 16 y 85 de la Ley del Suelo, y 213 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Previamente a haber sido desarrollado dicho Programa de actuación y los correspondientes Planes Parciales, en este suelo regirán las condiciones del artículo 85 de la Ley del Suelo; en cualquier caso se evitará la formación de núcleos de población definidos en el artículo 13-2 de estas Normas.

10.1.- Programa de Actuación Urbanística.

Los programas de actuación urbanística contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 16 de la Ley del Suelo, y 34, 72 y 73 del Reglamento de Planeamiento, y se completarán con los correspondientes Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y en caso de se actuación privada, programas de edificación.

10.1.1.- Actuaciones preparatorias, formación y aprobación de los Programas de Actuación Urbanística.

Los Programas de Actuación Urbanística se formarán y ejecutarán de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de parte, de conformidad con lo establecido en los artículos 217 y 218 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La formación y aprobación de los Programas de Actuación Urbanística se podrán realizar de conformidad a lo establecido en los artículos 219 a 223 del Reglamento de Gestión Urbanística, mediante la redacción y aprobación de Bases de Concurso, o mediante lo establecido en el artículo 218 sin previa celebración de Concurso.

10.1.2.- Delimitación de las Areas sobre las que se realizarán los Programas de Actuación Urbanística

La delimitación de los terrenos afectados por un programa de Actuación Urbanística deberá ser en-principio coincidente con los límites que se señalan en los planos de Gestión Urbanística de este Plan General.

Se tolerará en- algunos casos la formación de Programas de Actuación Urbanística sobre una parte de los terrenos anteriores, o sobre varias partes sumadas siempre que:

La superficie delimitada por el programa afecte a 15.000 m² como mínimo, y como máximo a 80.000 m².

La delimitación siga líneas indicativas de viarios o equipamientos definidos en los Planos de Estructura.

En la delimitación se eviten trazados angulares agudos menores de 60º hacia el interior del Suelo delimitado.

Las zonas delimitadas para ser objeto del programa deben constituir una Unidad Urbanística integrada que resuelva por sí misma la totalidad de los problemas urbanísticos inherentes a su formación y funcionamiento, tal y como se define en los artículos 35 y 71-2 del Reglamento de Planeamiento.

En el cuadro de suelo urbanizable no programado se señalan las zonas mínimas.

10.1.3.- Ejecución de los Programas de Actuación urbanística

Las determinaciones de los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán mediante la formulación de los correspondientes planes parciales, que podrán ser aprobados simultáneamente a los programas y se ejecutarán conforme a lo previsto en el artículo 224 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.



10.2.- Planes Parciales en suelo Urbanizable no Programado.

El Programa de Actuación Urbanística completará la Normativa dada por este Plan General y fijará la delimitación de los sectores de planeamiento parcial, y la posibilidad de ejecución de los mismos en Polígonos, en forma similar a como se estipula en el capítulo 9 de estas Normas para el Suelo Urbanizable programado por este Plan General.

10.2.1.- Sistemas de Actuación

Los programas de Actuación Urbanística, o los Planes Parciales subsiguientes definirán el sistema o sistemas de actuación de cada polígono conforme a lo previsto en el artículo 56 del Reglamento de Planeamiento, siendo en principio indicada, salvo justificación en contra, la ejecución por el sistema de compensación.

10.2.2.- Disposición mínima de infraestructuras y Servicios

Se fijarán en los programas de Actuación Urbanística con sujeción a lo previsto en el artículo 9.3 de estas Normas para suelo urbanizable programado.

10.2.3.- Garantías para el exacto cumplimiento de los compromisos de Actuación Urbanística.

Para los programas de Actuación Urbanística de iniciativa privada se estará a lo dispuesto en el art. 46 del Reglamento de Planeamiento; asimismo se estará a lo dispuesto en los artículos 225 al 227 del Reglamento de Gestión Urbanística.

10.3.- Régimen de uso y edificabilidad e intensidad de uso del suelo

Una vez aprobado el Programa de Actuación Urbanística, el suelo urbanizable no programado se desarrollará de idéntica forma a como se regula para el suelo urbanizable programado.

Son válidos los artículos del Capítulo 9º y fundamentalmente los relativos a:

- Sistemas de actuación.(art. 9.2.3.)
- Disposición mínima de servicios (art.9.3)
- Garantías de cumplimiento de compromisos (art. 9.4.)
- Contenido de los Planes Parciales (art.9,5)
- Viarios (art. 9.6.1.)
- Zonas verdes y espacios libres de uso público (art. 9.6.2.)
- Sistemas Generales incluidos en suelo urbanizable (art. 9.7.)
- Significado de los Planos del Plan General en el suelo urbanizable (art. 9.8.)

10.3.1.- Usos permitidos

Se seguirán las indicaciones de los planos de zonificación en forma análoga a como fue establecido en el art. 9.6.3. para el suelo urbanizable programado.

Para las zonas de posible redacción de programas de Actuación Urbanística los usos principales admitidos son los siguientes:

ZONA	DENOMINACION	USOS PRINCIPALES	USOS INCOMPATIBLES
NP-1	Tórtoles	Edificación aislada	Industrial, Comercial, Hotelero, Espectáculos
NP-2	Ctra. Tudela - Tórtoles	Edificación aislada Edificación abierta	Industrial clases 3ª y 5ª



NP-3	Post- Grupo 80	Edificación aislada	Industrial, Comercial, Hotelero, Espectáculos
NP-4	Capuchinos	Edificación aislada	Industrial, Comercial, Hotelero, Espectáculos
NP-5	Rudiana	Edificación aislada	Industrial, Comercial, Hotelero, Espectáculos
NP-6	Fábrica Gutiérrez	Edificación abierta Zona verde	Industrial clases 3ª y 5ª
NP-7	Camino Los Pinos	Edificación en hilera (Subtipo C)	Industrial clases 2ª, 3ª y 5ª, Hotelero, Comercial, Espectáculos
NP-8	Samanes	Edificación aislada	Industrial, Comercial, Hotelero, Espectáculos
NP-9	Teresa Cajal	Intensivo Ensanche Intensivo Casco Antiguo Edificación aislada Edificación abierta Servicios	Industrial clases 3ª y 5ª
NP-10	Ctra. Borja	Edificación aislada	Industrial, Comercial, Hotelero, Espectáculos
NP-11	Las Peñas	Edificación aislada	Industrial, Comercial, Hotelero, Espectáculos
NP-12	Repolo	Edificación aislada	Industrial, Comercial, Hotelero, Espectáculos
NP-13	Papelera	Edificación abierta	Industrial clases 3ª y 5ª
NP-15	Seminario	Edificación aislada	Industrial, Comercial, Hotelero, Espectáculos
NP-16	Camino Grisel	Industrial Talleres Servicios (Subtipo D)	Residencial
NP-17	Cunchillos	Edificación aislada	Industrial, Comercial, Hotelero, Espectáculos

10.3.2.- Edificabilidad e intensidad de uso del suelo

Para cada zona señalada como apta para la redacción de programas de actuación urbanística, de forma similar a lo establecido para el Suelo Urbanizable Programado en el artículo 9.6.4. de estas normas, se indica en los Planos de Zonificación con carácter indicativo la tipología de edificación a desarrollar.

Son vinculantes las siguientes intensidades de edificabilidad.

ZONA	Densidad sobre superficie delimitada	Volumen sobre superficie delimitada	Sup. Edificable en el total de plantas
NP-1	15 viv/Ha	1 m ³ /m ²	0,35 m ² /m ²
NP-2	40 viv/Ha	2 m ³ /m ²	0,70 m ² /m ²
NP-3	15 viv/Ha	1 m ³ /m ²	0,35 m ² /m ²
NP-4	15 viv/Ha	1 m ³ /m ²	0,35 m ² /m ²
NP-5	15 viv/Ha	1 m ³ /m ²	0,35 m ² /m ²
NP-6	60 viv/Ha	2,5 m ³ /m ²	0,90 m ² /m ²
NP-7	15 viv/Ha	2,5 m ³ /m ²	0,90 m ² /m ²
NP-8B	10 viv/Ha	0,8 m ³ /m ²	0,30 m ² /m ²
NP-8C	15 viv/Ha	1 m ³ /m ²	0,35 m ² /m ²
NP-9	40 viv/Ha	2 m ³ /m ²	0,70 m ² /m ²
NP-10	10 viv/Ha	0,8 m ³ /m ²	0,30 m ² /m ²
NP-11	25 viv/Ha	1,5 m ³ /m ²	0,53 m ² /m ²
NP-12	10 viv/Ha	0,8 m ³ /m ²	0,30 m ² /m ²
NP-13	60 viv/Ha	2,5 m ³ /m ²	0,90 m ² /m ²



NP-15	-	4,2 m ³ /m ²	1,40 m ² /m ²
NP-16	-	4,2 m ³ /m ²	1,40 m ² /m ²
NP-17	10 viv/Ha	1 m ³ /m ²	0,35 m ² /m ²

10.4.- Cuadro de Características de1 Suelo Urbanizable no Programado

Las características se regulan en el cuadro correspondiente.

10.5.-Criterios de Actuación en Suelo Urbanizable no Programado

10.5.1.- Prioridades de Urbanización

Para la aprobación de los Programas de Actuación Urbanística y para la selección de polígonos y sectores es preciso que exista un orden lógico en la construcción de distintas zonas, orden que deberá evitar la urbanización de las zonas alejadas que durante largo tiempo puede provocar que las mismas permanezcan descoordinadas del centro urbano, o al menos solucione los problemas de servicios que puedan derivarse de falta de terrenos disponibles para la conexión y ejecución de los servicios previstos en esquema en el Plan General.

10.5.2.- Facultad de ocupación de terrenos exteriores

Cuando para el funcionamiento de algunos servicios urbanísticos de un Programa o Plan Parcial o subpolígono, sea precisa la ocupación de terrenos exteriores a la delimitación que forman parte de los sistemas generales de servicios (acceso provisional acometida de agua y vertido, de energía eléctrica...), el planeamiento incorporará estos terrenos en su delimitación, resulte ésta conexas o inconexas, quedando a todos los efectos estos terrenos dentro del sistema de elección del Plan (compensación, cooperación o expropiación)

10.5.3. Etapas de Planeamiento

Para la selección de las etapas de planeamiento será necesario tener en cuenta las necesidades de accesibilidad rodada y de Infraestructura, evitando la creación de áreas discontinuas sin enlace con los viarios y servicios generales de la ciudad.



Capítulo 11.- Aprovechamiento medio

11.1.- Obtención y definición de aprovechamiento medio

De conformidad con lo establecido en los artículos 30-b y 31 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico se señalan **en** estas Normas los Aprovechamientos Medios del Suelo Urbanizable Programado en cada Cuatrienio y Sector del Planeamiento.

Para ello y de conformidad con lo establecido en el Programa de Actuación se indicó que está programado el Sector P-4 (Ctra. De Zaragoza)::

Los datos de aprovechamiento medio se reflejan en el cuadro adjunto a partir de los siguientes datos de base:

ZONA	Coefficiente adaptado a aprobación definitiva
INTENSIVA CASCO ANTIGUO	1,20
INTENSIVA ENSANCHE	1,00
EDIFICACION ABIERTA 4 ALTURAS	0,88
EDIFICACION ABIERTA 3 ALTURAS	0,80
INTENSIVA RURAL 3 ALTURAS	0,92
INTENSIVA RURAL 2 ALTURAS	0,84
EDIFICACION EN HILERA TIPO A	0,896
EDIFICACION EN HILERA TIPO B	0,64
EDIFICACION EN HILERA TIPO C	0,76
EDIFICACION AISLADA TIPO A	0,44
EDIFICACION AISLADA TIPO B	0,32
EDIFICACION AISLADA TIPO C	0,24
INDUSTRIAL TALLERES DE SERVICIO	0,52
INDUSTRIAL POLIGONO INDUSTRIAL	0,56



		P4	P-6	URBANIZABLE PROGRAMADO
A	Superficie delimitada del sector o programa en m ²	50.850	26.781	77.631
B	Superficie con aprovechamiento en m ²	49.233	26.781	76.014
A-B	Sistemas generales incluidos en m ²	1.617	----	1.617
C	Coefficiente de valoración por zonas	0,52	0,80	
D	Coefficiente de sector en función de situación y características	0,86	0,91	
E	Coefficiente de homogeneización	0,447	0,80	
F	Edificabilidad de cada zona en m ² /m ²	1,4	0,60	
G=B*E*F	Unidades de aprovechamiento (m ² edificables)	30.810	12.855	43.665
G/A	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6059	0,48	0,5625

La programación de otras áreas aptas para urbanizar, no programadas por este Plan General, obligará a la estimación del aprovechamiento medio en igual o similar forma para dichas áreas.

11.2.- Utilización del aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio señalado en el artículo anterior se utilizará a los efectos de delimitación de polígonos según lo establecido en los artículos 36 y 37 del Reglamento de Gestión en el Suelo Urbanizable.

Asimismo afectará y regulará los Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios del suelo urbanizable, de conformidad con lo establecido en el Título II del Reglamento de Gestión Urbanística y más específicamente en los artículos 46 al 57 del Reglamento de Gestión Urbanística..

El citado aprovechamiento medio será vinculante, de conformidad con el Reglamento de Gestión para la determinación y concreción de las cesiones de suelo obligatorias en la ejecución de suelo urbanizable.



TITULO IV.- ORDENANZAS ESPECIALES



Capítulo 12.- Ordenanzas especiales

Con independencia de las ordenanzas establecidas para cada zona del Suelo Urbano y para el Suelo Urbanizable, serán aplicables las siguientes "Ordenanzas Especiales" en las zonas señaladas en los planos denominados de esta forma.

Estas ordenanzas se establecen diferenciadas por responder a exigencias zonales o puntuales que no pueden ser fijadas en los planos de zonificación, y son prioritarias a otras establecidas en los Capítulos de Uso del Suelo, Zonificación y Gestión para las citadas obras, de tal forma que serán aplicadas "en vez de aquellas ordenanzas" si existiese alguna incompatibilidad, o "además de aquéllas" si no existiese incompatibilidad.

12.1.- Ordenanza especial de porches

En las zonas en que se señala esta ordenanza en los planos de zonificación y en el plano de Ordenanzas Especiales, se exigirá en la edificación de nueva planta la formación de porches abiertos al uso público peatonal.

Los porches tendrán un fondo de tres metros, pudiendo reducirse el paso peatonal libre bajo ellos a 2,50 m por los pilares exteriores de la edificación.

En los porches proyectados entre la Plaza de la Laguna y la Plaza del Puerto y en la Carretera de Cunchillos el fondo del porche será de 2 m (1,50 m. libres en pilares).

La altura libre de los porches será la fijada por el forjado inferior de la planta baja (2,50 m. como mínimo).

La separación entre pilares será mayor de 2 metros **y** menor de 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.

El porche de la C./Virgen del Puerto se adaptará en dimensiones **y** tipologías en relación con la estructura arquitectónica del Casino.

12.2.- Ordenanza especial de pasadizos en la edificación

En los lugares y parcelas señalados como sujetos a esta ordenanza en el plano F-2 de Ordenanzas especiales 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.

12.2.1.- Pasadizos actuales

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

12.2.2.- Pasadizos obligatorios de nueva planta.



Se construirán obligatoriamente como parte del edificio en que se señalan, proporcionando un paso peatonal de 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 mediante escaleras de 1,50 m. de anchura mínima.

Se cubrirán mediante dinteles arcos de medio punto o arcos rebajados, según sean las condiciones de edificación del entorno.

Tendrán el fondo señalado en el Plano de Zonificación.

Esta ordenanza, no obstante lo anterior y conforme al acuerdo de aprobación definitiva, queda en suspenso en los pasadizos pendientes de la redacción de algún P.E.R.I.

12.2.3.- Posibles nuevos pasadizos no obligatorios

En los lugares señalados en los planos de ordenanzas especiales, según los cuales es posible la aplicación de esta ordenanza, se tolera pero no se obliga a la construcción de un pasadizo de nueva planta por medio de la edificación de al menos una planta de altura en edificio cerrado sobre la vía pública, dejando espacio para el paso bajo dicha edificación con dimensiones mínimas similares a las de los pasadizos obligatorios.

El edificio a construir podrá tener una o dos plantas cerradas, quedando limitada su altura por la menor de las cornisas de los edificios a los que es medianera.

El fondo máximo edificable sobre el pasadizo es de 6 metros. Se exige que el arco o dintel se adapte a la estructura de la calle, pudiendo reducirse la anchura de la calle por los pilares en un metro como máximo a cada lado del pasadizo.

El volumen necesario con la altura y fondo anteriormente especificados quedará incorporado al volumen edificable de las parcelas medianeras con el pasadizo en proporción a su longitud de fachada afectada, sin reducir los volúmenes de las citadas parcelas.

12.3.- Ordenanza especial de retranqueos

La presente ordenanza, conforme al acuerdo de aprobación definitiva, queda en suspenso para mejor estudio hasta la redacción del P.E.R.I.

La ordenanza decía que en los puntos en que se señala esta ordenanza en el Plano de Ordenanzas especiales, las alineaciones oficiales son las actuales por causa del valor histórico de las edificaciones.

Pese a lo anterior, el mal estado de los edificios actuales hace temer la ruina parcial o total de determinadas edificaciones en lugares de una excesiva angostura.

En los lugares sujetos a esta ordenanza especial, en el caso exclusivo de derribo por ruina de la edificación, la alineación del nuevo edificio se retranquearía sesenta centímetros desde la actual, siguiendo paralela a aquella con los mismos quiebros.

12.4.- Ordenanza especial de cerramiento de espacio libre o privado no edificable

En las zonas señaladas en los Planos de Ordenanzas especiales como previstas para zonas verdes o espacios libres colindantes a viarios, en las que se especifica esta ordenanza,, el espacio verde deberá estar cerrado mediante tapia o verja de cerramiento de diseño aprobado por la Comisión Local del Patrimonio.

12.5.- Ordenanza especial de remodelación

En las zonas de Intensiva Ensanche que se encuentran actualmente con edificación parcial, y en las que se pretende una remodelación de las condiciones arquitectónicas actuales, para favorecer las posibilidades de gestión de dicha remodelación, y de conformidad con lo previsto en la Ordenanza especial 8.4.2.3., se permitirá acumular al volumen derivado de la zonificación (4y2 m³/m² bruto) el volumen que actualmente tienen las edificaciones existentes en la unidad de actuación,



En el caso de proyectar una nueva ordenanza se permitirá que el volumen edificable para uso privado en el total de la unidad de actuación sea el obtenido de sumar al volumen existente en la citada unidad de actuación, el volumen aplicado generalmente a la zonificación de "INTENSIVA-ENSANCHE" (4,2 m³/m²).

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). (Se trata de las unidades de actuación números 7 y 32 en Avda. de Navarra y Avda. de la Paz).
- 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 el volumen sobrante, si lo 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 de Intensiva-Ensanche, pero sí se permitirán fondos superiores a los generales de la citada ordenanza "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.

12.6.- Ordenanza especial de Estudio de Detalla obligatorio.

En las zonas señaladas en los planos se hace obligatorio (con independencia de su zonificación), por razones especiales de conveniencia de composición arquitectónica, la redacción de un estudio de detalle.

Se encuentran Generalmente en zonificación de "Intensiva-Ensanche", donde sin esta ordenanza no es obligatorio el estudio de detalle.

Con independencia de esta ordenanza especial, debe indicarse que el estudio de detalle es también obligatorio en los edificios zonificados como "Edificación Abierta o "Edificación en hilera" o sujetos a la anterior ordenanza especial de remodelación.

12.7.- Ordenanzas especiales de reforma interior

Son las indicadas en las ordenanzas 7.5.2. y 7.5.3. para planes obligatorios de Reforma Interior y planes voluntarios de Reforma Interior.

Su delimitación se fija en el plano de Gestión Urbanística para mejor claridad del Plano de Ordenanzas especiales.



12.8.- Ordenanza especial de rehabilitación

En todo el recinto histórico artístico, la rehabilitación de edificios construidos del Conjunto Histórico - Artístico se permite en cualquier edificio no afectado por alineaciones de viarios o por zonas verdes y espacios libres públicos, es decir,, en cualquier edificio existente "tolerado" conforme a la definición establecida en el artículo 2.4.2. de estas Normas, aunque supere alturas o fondos edificables actuales.

Las operaciones de rehabilitación de edificios que se efectúen de conformidad con el Real Decreto 2.329/1983 de 28 de Julio u otras Normas de rango superior a este Plan General que tengan como objetivo la recuperación del medio urbano y rural tradicional, la mejora de la vivienda existente y la conservación de los valores ambientales, arquitectónicos, históricos y artísticos, culturales y socioeconómicos existentes en Tarazona, se sujetarán a las siguientes Normas:

12.8.1.- Definición de rehabilitación

Se entenderá como actuación de rehabilitación, la adecuación constructiva y funcional de viviendas, o de edificios cuyo destino principal sea el de vivienda o el de servicios definidos en las Ordenanzas 6.7; 6.8; 6.9 y 6.11 de este Plan General.

12.8.2.- Edificios que pueden ser objeto de rehabilitación

Las operaciones de rehabilitación deben ejecutarse necesariamente sobre edificios que cumplan todas las siguientes condiciones:

- a) Su antigüedad sea superior a 10 años.
- b) La actuación de rehabilitación no suponga la demolición o vaciado de las estructuras del edificio, aunque sí puede suponer el refuerzo de la citada estructura.
- c) El edificio rehabilitado conserve o potencie los valores ambientales del entorno y adecúe sus elementos vistos a los ritmos, materiales, colores y otras condiciones arquitectónicas del entorno.

Se incluye la posibilidad de efectuar rehabilitación sobre edificios que superen alguna ordenanza de volumen, densidad, altura, fondos, etc., salvo en los edificios que se consideren por el Plan General, de conformidad al artículo 2.4.1. de estas Normas,, como "fuera de ordenación".

12.8.3.- Condiciones que deberán cumplir los proyectos y obras de rehabilitación de edificios

El régimen de rehabilitación de un edificio quedará sometido a la previa aceptación por el Ayuntamiento de Tarazona de que el edificio cumple las condiciones para ser rehabilitado,-

Una vez cumplidas las citadas condiciones el proyecto y la realización de las obras quedará sujeto a la siguiente ordenanza especial de rehabilitación.

12.8.4.- Ordenanza especial de rehabilitación

En los edificios que cumplan la condición para ser rehabilitados se tolerará, con prioridad a las ordenanzas generales de edificación y a las ordenanzas Particulares de la zonificación en que se encuentren, lo siguiente:

- a) Mantener el volumen, altura y fondo edificado actual.
- b) Permitir patios interiores de dimensión mínima de 2 metros, no siendo exigible la ordenanza 5.3.1.
- c) Permitir la altura libre interior actual de cada una de las plantas.
- d) Permitir portales de ancho mínimo de 1 metro
- e) Permitir escaleras ya existentes que cumplan con los siguientes mínimos:
 - Anchura de 0,80 metros.
 - Ventilación mínima de 0,50 m² por cada 3 plantas.
- f) No exigir local para cubo de basuras ni buzones para correspondencia.
- g) No exigir ascensores aún cuando tengan altura superior a 10 metros en la rasante de la planta superior.



- h) Aplicar la Norma básica contra incendios con sujeción a las condiciones particulares de cada edificio.
 - i) No exigir el cumplimiento de la ordenanza 5.4. sobre estacionamientos.
- J9 Permitir la consideración de vivienda exterior a aquellos edificios que den a un espacio libre privado en que pueda inscribirse un círculo de 4 m. de diámetro.
- k) Permitir dimensiones:
 - de estar-comedor de 8 m².
 - de pasillo de 0,70 m.
 - de cocinas de 6 m².

12.9.- Ordenanzas especiales de tipología o uso de la edificación en el Conjunto Histórico Artístico.

Dentro del Conjunto Histórico Artístico se señalan en el plano F-20 de Ordenanzas especiales, distintas zonas y subzonas en las que son aplicables determinadas Ordenanzas especiales que precisan con mayor detalle las condiciones que habrían de cumplir las edificaciones que se realicen en dicho Conjunto histórico, con excepción de las rehabilitaciones de edificio catalogado a las que se aplicará exclusivamente la ordenanza 5.5.2.

a) Estas ordenanzas serán aplicables: a todos los edificios no catalogados como monumentales o de interés especial que se rehabiliten, conserven o edifiquen en las zonas del conjunto afectadas por la ordenanza.

Se adjudicarán a los edificios ambientales con carácter complementario de lo establecido en la ordenanza 5.5.2.

- Se aplicarán a los edificios no catalogados con carácter prioritario a lo establecido en la ordenanza 5.5.1.; 5.5.3. y 8.2.

Quedan eximidos de esta ordenanza los edificios de nueva expresión arquitectónica sujetos al trámite de la ordenanza 5.5.4.

b) Estas ordenanzas tienen por objeto concretar y precisar el significado de la arquitectura de cada zona del conjunto histórico.

Por causa de lo entremezclado que los volúmenes, alturas, componentes arquitectónicos se destacan en esta ordenanza:

Las características de cada tipología de edificación deseada, definiendo unos tipos de edificación que se utilizarán preferentemente en cada una de las zonas, de tal forma que se proyectan zonas del conjunto histórico afectadas por una, dos, tres o ninguna de estas ordenanzas.

c) En el plano F-20 se indica para cada subzona cuáles de las siguientes ordenanzas deben ser utilizadas en la edificación o uso de las parcelas que han sido zonificadas como "INTENSIVA-CASCO ANTIGUO"

Las ordenanzas especiales de tipología o uso son las siguientes:

12.9.1.- Ordenanza especial de predominancia de uso unifamiliar.

Se aplica en las zonas señaladas con la letra "A" en el plano F-20 de ordenanzas especiales, y en el Barrio de Cunchillos, exclusivamente en edificios zonificados como Intensiva-Casco Antiguo.

Las zonas afectadas son la mayor parte de los Barrios de S. Miguel y Almehora y la parte norte del Cinto, donde es predominante hoy el uso unifamiliar.

En estas zonas el uso obligado de la edificación será el residencial, de vivienda exclusivamente unifamiliar, tolerándose industria artesana, cochera, almacén o vivienda adjunta a vivienda o servicios de barrio.



Se tolera vivienda plurifamiliar únicamente si se cumple una de las siguientes condiciones:

- Si la parcela actual tiene 10 o más metros de fachada.
- Si la altura permitida puede acoger en la fachada principal 4 plantas (baja + 3).

Se tolera el uso comercial en la zona en que se superpone la ordenanza de uso prioritario comercial.

12.9.2.- Ordenanza especial de uso comercial.

En las zonas señaladas en los planos F-2 y F-20 como afectas a esta ordenanza especial, en los edificios Zonificados corro "Intensiva Casco Antiguo" que cuenten con superficie de parcela superior a 60 m², se exige que en planta baja se destine al menos el 50% de la superficie a uso comercial, de oficinas, banca, bares, etc. abierto al uso público.

12.9.3.- Ordenanza especial de planta superior de menor altura.

En las zonas separadas en el Plano de ordenanzas especiales con la letra C se fija una ordenanza que pretende enfatizar la jerarquización habitual en el barrio de la última planta de edificación, haciendo hincapié en la menor altura libre de esta planta, siendo obligatorio que la altura libre de piso manifiesta en fachada no sobrepase 1,80 m. de altura a fin de conservar la imagen invariante que la arquitectura popular ha provocado en la construcción tarazonense aún acomodada a las mínimas necesidades funcionales actuales.

El cumplimiento de esta ordenanza incluye la posibilidad de tolerar alturas de cornisa con 80 cm. de exceso o defecto respecto a la altura calculada estrictamente conforme al Plano de altura de la edificación.

12.9.4.- Ordenanza especial de predominio de macizo

Salvo en los casos de rehabilitación de edificios considerados como ambientales que tengan otras características constructivas que deben ser conservadas en aplicación de la ordenanza 5.5.2., en las áreas que se indican como sujetas a esta ordenanza, la rehabilitación o construcción de nuevas edificaciones se ajustará a lo siguiente:

Se utilizará el predominio de la fábrica sobre los huecos, tendiendo a soluciones habituales en los edificios definidos como de tipología maciza y popular en la memoria de información de este Plan General.

Los huecos serán cuadrados, tolerándose alargados de relación altura/anchura no mayor de 1,4 y permitiéndose huecos pequeños de hasta 0,50 x 0,50 m. y quedando prohibidos los huecos apaisados.

La superficie de huecos será como máximo del 20% de la superficie de fachada, y se tenderá a que su disposición sea simétrica.

- Los elementos compositivos son escasos. realizándose el alero y recomendándose el recercado de huecos con colores más claros u oscuros.
- Se toleran edificios con otro tratamiento cuando se adapten a los de edificios medianeros, con el que se va a construir, que estén catalogados y tengan otra tipología.

12.9.5.- Ordenanza especial de verticalidad de huecos.

En las zonas señaladas en el plano de ordenanzas especiales como sujetas a esta ordenanza se pretende cuidar de forma especial el sentido vertical de huecos, así como el ratio y



proporción entre las dimensiones de éstos, manteniendo las relaciones del entorno entre hueco y macizo.

Se exige que los huecos se sitúen en una o varias líneas verticales, con la misma anchura para todas las plantas, excepto la superior si se trata con galería aragonesa, y que el tratamiento de fachada marque también la predominancia vertical sobre la horizontal.

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.

Cuando en los edificios medianeros u otros alejados menos de 30 m. en la misma calle, existan balcones con cerrajería, se exigirá la utilización al menos en una fila vertical de huecos de este elemento compositivo, graduando la altura de la cerrajería y el saliente del balcón en cada una de las plantas, de forma homogénea a la jerarquización de plantas y a las graduaciones de alturas y salientes de los edificios del entorno.

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.

12.9.6.- Ordenanza especial -de -predominio del revoco

En las zonas para las que se señala esta ordenanza en el plano de ordenanzas especiales, se utilizará preferentemente como material de acabado de las fábricas de cerramiento el revoco en colores terrosos, fundamentalmente con tonalidades ocre, evitando la monótona reiteración de idénticas tonalidades que la de los edificios inmediatos, buscando su entonación por gamas dentro del mismo color.

- Se evitará la utilización reiterada del color blanco de tal forma que sea el color predominante de un entorno, si bien no se prohíbe expresamente su uso.

- No se prohíbe expresamente la utilización de otros colores tales como rosáceos, grises, etc. siempre en tonalidades claras,, si bien únicamente con carácter puntual o como contrapunto de las tonalidades ya definidas.

Los revocos en colores azulados pueden ser utilizados con idéntico criterio que en el párrafo anterior, 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 Almedora.

En estas zonas se exige zócalo llagueado de altura de 1 a 1,50 m, así como encercado de huecos, en tonalidades distintas más oscuras o claras del tono general del edificio.

Se tolera el contrapunto del tratamiento con ladrillo en edificios completos, limitado a edificios en rehabilitación que ya cuenten en su fachada con este material tradicional aunque esté oculto; en estos casos el ladrillo será el existente en el edificio, completado si es necesario por ladrillo tosco de pequeño espesor, con amplio rejuntado de cemento y sin llaguear y de coloración fundamentalmente ocre.

- Se toleran los escudos, serigrafías en fachada,, etc. de tipos similares a los que quedan como restos en distintas zonas.

12.10.- Ordenanzas especiales puntuales en recintos o barrios.

A partir de la superposición de las ordenanzas especiales de tipología y uso, cada uno de los barrios tradicionales queda sometido a una ordenanza básica con variantes puntuales.

En este apartado se sintetizan las ordenanzas aplicables a cada barrio histórico, delimitado en el plano F-2.

Las zonas exactas de aplicación de cada ordenanza son las que figuran en el Plano F-20.



Asimismo se concretan en este apartado otras ordenanzas puntuales que afectan a recintos distintos.

12.10.1.- Barrio de S. Miguel

En el Barrio de San Miguel se aplicarán con carácter general las siguientes ordenanzas especiales (en las zonas señaladas concretamente en el plano F-20).

Ordenanza 9-A) ~ De predominancia unifamiliar, salvo en la zona sita entre la calle Virgen del Moncayo y las Plazas del Puerto y de la Laguna.

Ordenanza 9~D) - De predominio del macizo, en todo el Barrio.

Ordenanza 9-F) - De predominio del revoco: salvo en la zona limitada por la Pl. de S. Miguel - Calle Bendición y Plaza del Puerto.

Ordenanza 9-B) - De planta superior de menor altura, en las zonas señaladas en planos, fundamentalmente en las calles Bendición, Larga, Virgen del Moncayo y nueva cuesta de la Pl. de la Laguna.

Ordenanza 9-C) - De uso comercial, en las Plazas del Puerto y de la Laguna.

Particular detalle debe hacerse del tratamiento de la cuesta nueva de la Plaza de la Laguna.

En este recinto, sujeto al Plan de Reforma Interior P.R.I. Nº 5, se pretende que la solución arquitectónica refuerce los valores de las perspectivas del convento de la Concepción desde la margen derecha del Queiles, por medio de una solución compatible y homogénea con el citado convento.

El Plan Especial de Reforma Interior y el proyecto de construcción del muro de contención que separará la calle cuesta, de los terrenos, el convento, utilizarán como elemento arquitectónico visible en la composición a distancia un mismo motivo para los apoyos del muro y el tratamiento de la fachada posterior de edificios, motivo que debe reiterar los motivos ornamentales o estructurales utilizados en los edificios que se aprecian desde la misma perspectiva.

12.10.2.-Barrio de la Almemhora

En el Barrio de la Almemhora se aplicarán con carácter general las siguientes ordenanzas especiales en las zonas que señala el plano F-20:

- Ordenanza 9-1) - De predominancia unifamiliar: Salvo en la C./de Tudela y manzana limitada por las calles del Teatro-Capuchinos y las Parras.

- Ordenanza 9.2) - De plantas superior de menor altura: En las zonas señaladas en el plano.

- Ordenanza 9.3) - De uso comercial: En la Pl. de la Almemhora y Cuesta del Teatro.

- Ordenanza 9.4) - De predominio del macizo, en todo el barrio con excepción de Capuchinos.

- Ordenanza 9.6) - De Dredominio del revoco, en la mayoría del barrio.

12.10.3- Plaza de España

Con excepción del Ayuntamiento y sus edificios próximos, en el resto de edificios de la plaza, según los planos, se fuerza el cumplimiento de las ordenanzas:

12.9.5.- Verticalidad de Huecos. (salvo en la zona norte de la plaza).



12.9.6.- De Predominio del revoco. Existiendo también en los puntos señalados en los planos, obligaciones puntuales de cumplir la ordenanza de uso comercial y la ordenanza de planta superior de menor altura.

12.10.4.-Zona Noroeste del Cinto

En la mayor parte señalada en planos de la zona noroeste del Cinto se aplicará la ordenanza especial de predominio unifamiliar.

Se aplicará también en una zona importante la ordenanza especial de planta superior de menor altura.

En la zona de la plaza de la Virgen del Pilar se afectan otros edificios por la ordenanza de uso comercial.

12.10.5, Zona sureste del Cirito y calle de San Juan

Queda fijado en esta zona el complemento de la ordenanza D)-de predominio del macizo, siendo aplicada la ordenanza de planta superior de menor altura en las calles de San Juan y del Conde.

12.10.6.- Zona Visconti-Marrodán

En esta zona se aplica, salvo en la Calle Quiñones y Fueros de Aragón, la ordenanza especial de verticalidad de huecos.

Se señalan en los planos algunas subzonas o parcelas que deberán cumplir las ordenanzas especiales de uso comercial, predominio del revoco y planta superior de menor altura.

12.10.7.- El Paseo del Río

En los paseos de Fueros de Aragón y de la Constitución queda fijada en las ordenanzas de altura la conservación de las actuales alturas, con los tratamientos arquitectónicos actuales; la única ordenanza especial aplicable es la de uso comercial.

12.10.8.- Zona. de Fueros de Aragón-Pradiel

Se obliga gran parte de esta zona, primera fachada desde el parque de Pradiel a la ordenanza especial de verticalidad de huecos.

Sobre las unidades de actuación delimitadas por esta ordenanza puntual de acuerdo con la posibilidad prevista en las Normas 7.5.3. (b y c) cabe la redistribución de los volúmenes edificables y de los espacios privados no edificables sin superar la. Altura máxima señalada.

Se pretende crear un aspecto escalonado de la edificación en la vertiente del Cinto, al tiempo que se procurará romper un ritmo excesivamente horizontal mediante la aplicación de la ordenanza de verticalidad de huecos y la alternancia de ritmos de huecos junto con rupturas ligeras (menores de un metro) de cornisa cada 20 metros, evitando que todas las parcelas tengan la misma anchura y altura y buscando un conjunto asimétrico, reiterando el concepto básico de asimetría que supone la arquitectura tradicional tarazonense.

Caben soluciones derivadas de la imagen de las casas de la Judería.

Se permiten porches en línea de fachada inferior de Pradiel.

12.10.9.- Cierre oeste de la Plaza. de Toros Vieja



El estacionamiento proyectado en este terreno, debe cumplir la doble función de servir como servicio público y de proteger y realzar el conjunto de la Plaza de Toros Vieja en las vistas que se producen desde el Paseo Fueros de Aragón y la Cuesta de San Juan.

Se trata de que la Plaza de Toros Vieja no quede totalmente abierta, construyendo un edificio de 5 m. de altura máxima desde la plataforma de rasante de la plaza, de tal forma que el conjunto de la plaza sobresalga por detrás del nuevo edificio desde observaciones visuales alejadas, y se vaya descubriendo desde perspectivas más próximas a través de los huecos de edificación de la zona verde frente a Pradiel, de la fachada principal de la iglesia de San Miguel y de las calles que proceden de la Calle Laureles.

Los accesos al estacionamiento pueden darse directamente a las dos plantas, aprovechando la adaptación al terreno de la rasante de la Calle Nueva que bordea el río entre la Iglesia de San Miguel y la C./ de los Laureles.

La fachada del río deberá resolverse con una solución de baja proporción de huecos que permitan la ventilación al tiempo que refuercen el carácter propio de la arquitectura tarazonense, sin distorsionar las perspectivas de la plaza, que debe destacar.

Los colores y materiales de esta fachada deben ser forzosamente claros, más apagados que los de la plaza.

Al lado de la plaza, en esa fachada se procurará una edificación macizada con huecos en proporción similar a los de la fachada exterior de la Plaza de Toros y con coloración y materiales similares.

El proyecto de iniciativa municipal que pueda hacerse se reforzará con la conservación del arbolado actual y el refuerzo de una línea de alcorques dotados con árboles de porte superior al edificio y hoja perenne, en las fachadas norte y oeste y en la curva del estacionamiento.

En cualquier caso procederá la aprobación de este proyecto por la Dirección General de Bellas Artes.

El resto de edificios de la zona quedan sujetos al cumplimiento de las Ordenanzas especiales de predominio del macizo y predominio del revoco.

12.10.10.~ Calle San Antón

Queda sometida en una de sus zonas (según señala el plano F-20), a la ordenanza especial de verticalidad de huecos.

12.10.11.- Ordenanza especial de la C./San Niñer, frente al Convento de la Concepción

En la zona señalada en los planos, entre la calle Fueros de Aragón, Cuesta de Bayona, calle San Niñer y Convento de la Concepción, se delimita una unidad de actuación con aprovechamiento de 25 viviendas/Ha bruta y zonificación residencial aislada de tipo A". así como una pequeña zona destinada a cesión para estacionamiento público.

Para evitar la atención de estos edificios a la visión del convento de la Concepción desde la margen derecha del Queiles, se exige que la cumbre o parte más alta de los tejados de edificios se sitúe a la cota 506 (cota de umbral de la puerta baja del Convento de la Concepción.

Se utilizará el predominio del revoco.

12.10.12.- Ordenanza especial del frente o fachada de la acequia de Cercés en la Faceda.

Esta ordenanza será aplicable al frente de fachada sur visible desde el casco histórico, como telón de fondo del corte de la terraza en que se apoya la acequia de Cercés (desde Teresa Cajal al límite oeste del suelo urbanizable programado de la Faceda).

Se pretende una composición arquitectónica que evite la monotonía. y excesiva linealidad del conjunto desde el recinto histórico y para ello será obligado:



- Realizar una distribución parcelaria (al menos desde el punto de vista visual) con alternancia de longitudes de fachada, alturas y coloraciones, buscando un perfil quebrado y simétrico.

Intercalar edificios en los que predomine el macizo sobre una base de edificios que cumplan la ordenanza de verticalidad de huecos.

- La alternancia de alturas se realice con escalones entre medianerías de al menos 1 m. y con algún edificio o parcela de sólo dos plantas.
- La observancia de la ordenanza especial de predominio del revoco, sobre gamas de color de tierras.
- La utilización de teja curva en cubierta de color térreo y utilización de sombras proyectadas por cornisas o líneas de edificación.

- Se exige la redacción de un estudio de detalle en cada una de las parcelas

Queda obligado el cumplimiento de la ordenanza de uso comercial en el frente de fachada al bulevar.

- La proporción de huecos no sobrepasará el 30% de la superficie de fachada.

12.10.13.-Bulevar urbano de Cercés

En esta zona el paseo peatonal se urbanizará con respeto al arbolado y vegetación existente, buscando conservar la acequia y favorecer la creación de miradores artificiales para observación del Cinto.

12.10.14.-Conservación de la senda actual de la acequia de Cercés

En la zona reflejada en los planos de ordenanzas especiales como afecta a esta ordenanza especial se procurará que el camino de la Faceda mantenga su carácter de senda, ausente de ruidos, plena de naturaleza por la Conservación estricta de la acequia y del arbolado colindante en sus condiciones actuales.

Cabe abrir dos miradores a lo largo del paseo que permitan pasar del efecto de túnel que el arbolado produce sobre la acequia, sin vistas del conjunto histórico, a la apertura visual hacia el marco del Cinto.

12.10.15.-Puente sobre el molino y la zona verde de Cercés

En el lugar señalado por los planos de ordenanzas especiales se pretende realzar la llegada a la ciudad mediante:

- La conservación del arbolado de gran valor existente en la zona trasera del Molino, arbolado que constituye un hito importante en las visuales de acceso a la ciudad desde la carretera de Zaragoza.

La construcción de un puente peatonal en arco que cumpla las funciones de sifón para la acequia de Cercés y de enlace peatonal entre la zona verde del Molino, donde se encuentra el arbolado a que antes se ha hecho referencia, y el paseo - bulevar que se pretende crear a lo largo de la acequia de Cercés.

Este puente peatonal, en forma de arcada tradicional, servirá de marco al cambio de perspectiva que se produce desde la perspectiva cerrada del hito del molino a la vista abierta en la que se observa el Cinto tarazonense desde el corte de la terraza en que se apoya la acequia de Cercés.



El arco enmarcará la vista más valiosa de Tarazona al tiempo que simboliza la entrada en la ciudad histórica.

12.10.16.-Ordenanza especial "Manzana del Parque de Pradiel"

Incluida en el suelo urbano esta manzana por efecto del acuerdo de aprobación definitiva, se le dan las siguientes obligaciones:

Zonificación: intensiva - ensanche; alineaciones máximas, las actuales, salvo en el frente recayente a futura variante. Altura máxima - 3 plantas; se repartirá el volumen por un estudio de detalle que asegure un tratamiento uniforme de fachada en zonas recayentes al parque; se exige cesión del espacio necesario para variante de la N-122.

12.10.17.-Ordenanza Especial de Avda. de Navarra 17

En la Unidad de actuación número 7, conforme al acuerdo de aprobación definitiva, el aprovechamiento será el del plan, aplicando la ordenanza de remodelación, pero será indicativa la estructura propuesta por el plan; si la nueva propuesta no afecta a alineaciones se realizará mediante estudio de detalle, con sujeción a lo determinado en la Norma 7.3.; en caso contrario, se autoriza la redacción de un P.E.R.I., que quedará sujeto a la Norma 7.5.3.

12.10.18.-Ordenanza especial de Avda. de Navarra 23

El espacio libre de la industria sita en Avda. de Navarra nº 23, conforme al acuerdo de aprobación definitiva queda sujeta a esta ordenanza especial.

Su zonificación será INTENSIVA - CASSCO ANTIGUO

El aprovechamiento vendrá dado por el volumen de 4,2 m³/m².

La ordenación del volumen Queda Pendiente de la obligada redacción de un estudio de detalle.

La edificación se adosará a la existente de 5 plantas, resolviéndose al final con tratamiento de fachada y escalonamiento de alturas.

. El estudio de detalle deberá ser obligatoriamente informado por la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, con carácter previo a la aprobación definitiva del mismo.

12.10.19.- Ordenanza Especial del Hogar Doz

Conforme al acuerdo de aprobación definitiva, los proyectos redactados y aprobados por la por la, Diputación Provincial de Zaragoza y por la Comisión Provincial del Patrimonio respecto a este Hogar del Jubilado quedan incorporados, sin contravenirlo, a este Plan General.

12.11.- Ordenanza especial de subsistencia del planeamiento anterior

Aunque ha sido ya mencionado para 'La práctica totalidad de los casos aplicables, se debe reiterar el carácter especial que supone:

- a) 'El mantenimiento de la vigencia del Plan Parcial del polígono industrial en su integridad.
- b) El mantenimiento de la vigencia de las reparcelaciones definitivamente aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo o Dirección General de Urbanismo.



12.12.- Ordenanza especial de vía colectora en la Ctra de Zaragoza.

En cumplimiento de la prescripción 1-3-1-C del Documento de Aprobación Definitiva, se obliga a que en la Ctra de Zaragoza, dentro de la Unidad de Actuación 54 y suelo urbanizable (Sectores P-4 y NP-16) se construya una vía colectora de servicio, paralela a la carretera, que elimine los numerosos accesos que ésta necesite o pueda necesitar en el futuro.

12.13.- Ordenanza especial de actuación en las murallas

Con carácter prioritario a la especificación que en el Programa de Actuación se hace respecto a las obras de restauración de las murallas, y conforme al acuerdo de aprobación definitiva, con carácter previo a cualquier toma de decisión sobre el fragmento de las Murallas que vaya a ser objeto de intervención, el Ayuntamiento recabará informe del Centro de Estudios Turiasonenses y de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.



TITULO V. - DEL SUELO NO URBANIZABLE



Capítulo 13.- Del suelo no urbanizable

El suelo no urbanizable, definido conforme a la Ley del Suelo, está delimitado por exclusión en los planos de clasificación del suelo de este Plan General y queda sometido a los preceptos contenidos en los artículos 11, 12 y 80 de la Ley del Suelo y subsiguientes del Reglamento de Planeamiento.

Dentro del Suelo no urbanizable, en los Planos de clasificación del suelo se delimitan áreas que deben ser objeto de alguna protección especial, para lo que se prevén, en el Capítulo 14, ordenanzas específicas en función de la conservación:

- ~ Del interés forestal o paisajístico del suelo.
- Del medio ambiente natural.
- ~ De los yacimientos arqueológicos (ordenanza 3.17)
- ~ Del interés agrícola o ganadero.

Para el uso del Suelo no urbanizable y fundamentalmente para la concesión de licencias de edificación en él, se estará a lo dispuesto en el Artículo 86 de la Ley del Suelo, así como a lo que a continuación se establece en estas Normas urbanísticas y a lo reglamentado en las "Ordenanzas Municipales: de Policía y buen gobierno de los derechos y deberes de los propietarios de fincas rústicas y urbanas lindantes con caminos municipales de Tarazona."

13.1.- Condiciones de uso

13.1.1.- Vivienda

Con carácter general y salvo que se encuentre en suelo protegido, se permitirá en los siguientes casos:

- a) Cuando con carácter de unifamiliar aislada se destine a trabajadores en las instalaciones que se detallan como "Explotación agrícola familiar mínima".
- b) Cuando se trate de viviendas obligatorias conforme a la disposición adicional 3ª de la Ley de 3-XII-1953 sobre fincas mejorables y disposición final de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de Enero de 1-973.

En cualquier caso será indispensable que las viviendas no lleguen nunca a formar núcleos de población, entendiéndose por tal la definida en el artículo 13.2. de estas Normas.

La explotación agrícola familiar mínima se entiende como aquella que cuenta en el radio de 5 km desde la casa, y aunque sea en forma discontinua, con una superficie mínima de:

- 5 Hectáreas si están en regadío..
- 50 Hectáreas si son de secano.

13.1.2--. Uso avícola y ganadero

Se entiende como tal una explotación que tenga el siguiente número de cabezas:

- 100 cabezas de ganado lanar.
- 30 cabezas de vacuno.
- 200 conejos de cría.
- 100 cerdos.
- 10.000 pollos.



Se permitirá siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones higiénicas y sanitarias, tanto en secano como en regadío:

- Se requiere proyecto previo firmado por técnico competente y visado por el Colegio profesional, incluyendo sistema de evacuación de residuos.
- Se exige el cumplimiento de las Normas dictadas por la Diputación General de Aragón, en cuanto a distancias,, que exigen en la actualidad una distancia mínima de 1.500 metros desde cualquier granja al límite del suelo urbano o de las zonas aptas para la urbanización residencial, en el núcleo básico de Tarazona, y de 300 metros a la delimitación del suelo urbano en los núcleos menores rurales del término municipal.
 - La distancia entre granjas será como mínimo de 1.000 m.
 - Se cumplirán las condiciones específicas del suelo protegido en su caso.
 - Esta normativa, no obstante, quedará a resultas de la nueva normativa que pueda promulgarse y será vigente en cada momento.

13.1.3.- Uso agrícola

Se permitirá cualquier actividad sujeta a este fin con los límites de aprovechamiento estipulados en estas Normas, y de lo indicado para las zonas protegidas.

13.1.4.- Uso industrial

Se permitirán industrias de tipo especial, con sujeción en su caso a las Normas de suelo protegido, de aquellas actividades industriales que puedan considerarse especiales por su potencial de contaminación o peligrosidad; se tolerarán en todo caso a distancia superior a 2 Km. de suelo urbano o urbanizable residencial, siempre y cuando quede sobradamente justificada la conveniencia de su instalación y la ausencia de riesgos para la población y los cultivos colindantes; y resueltos por la industria totalmente a su cargo los servicios necesarios (agua, saneamiento, energía, accesibilidad) y los medios de protección para personas, animales y cultivos conforme a proyecto específico redactado por técnico competente.

Se tolera la ampliación al doble de cualquier industria ya existente, en suelo no urbanizable, para evitar la afección económica por el plan a las industrias existentes siempre que queden debidamente resueltos el abastecimiento de aguas, depuración vertido de residuales y se cumplan los límites derivados de la normativa referente al medio ambiente.

13.1.5.- Otros Usos

- a) Se permiten otros usos vinculados al carácter rural del terreno o la carretera (estaciones de servicio, talleres del automóvil de menos de 2.000 m², hoteles y restaurantes de carretera, de menos de 25 dormitorios y menos de 300 metros cuadrados,) cumpliendo en todo caso los mínimos establecidos de separación a las carreteras y caminos rurales y las Normas de suelo protegido en su caso.
- b) Se tolerarán yacimientos y explotaciones mineras o en cantera, siempre y cuando cumplan la legislación vigente, y sus efectos de vertido, estéticos, etc, sean tolerables previo informe de ICONA.
- c) Se permite la construcción de carreteras y caminos u otras infraestructuras de comunicación.
- d) Los depósitos de vehículos usados y abandonados sólo se permiten en áreas alejadas del suelo urbano o urbanizable más de un kilómetro y protegidas de las vistas mediante un arbolado perimetral espeso.
- e) Se permiten usos religiosos de la clase 3ª (ermitas ...)
- f) Se permiten explotaciones o actividades destinadas a la protección de la naturaleza o a su utilización siempre que cuenten con informe favorable de ICONA.



- g) Se pueden autorizar por el Ayuntamiento otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que fundamentalmente se destinen a usos de servicios.

13.2.- El núcleo de población

13.2.1.- Coricepto y objetivos

Cualquier proyecto de edificación residencial en suelo no urbanizable sólo se admitirá si su desarrollo evita la formación de núcleos de población.

Se entiende como núcleo de Población aquél conjunto de edificios residenciales que cumplen una sola de las siguientes condiciones:

- Que exista conjunto de 10 viviendas en un círculo de 200 metros de radio,.
- Que exista acometida de agua conjunta o de vertido conjunto para más de tres viviendas.
- Que en conjunto de tres viviendas o más, dos al menos de las distancias entre una y otra vivienda sean inferiores a 50 metros.

13.2.2.- Restricciones a la formación de estos núcleos

Para evitar la formación de estos núcleos cualquier actuación de tipo residencial en suelo no urbanizable, sólo se permite con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 6.000 m².
- Ocupación máxima: de uso residencial: 3%
- Volumen máximo de uso residencial: 0,1 m³/m².
- Separación mínima a linderos: 20 m.

Deberán entenderse como excepción aquellas explotaciones agrícolas de superficie mayor de 200.000 m² en regadío y mayor de 500.000 m² en seco, en las que se permitirán agrupaciones de vivienda afectas al uso agrícola, en todo caso con un máximo de 1 vivienda/250.000 m².

13.3.- Condiciones de aprovechamiento

13.3.1.- Condiciones Generales

Con carácter general y con las excepciones en cuanto a la formación de núcleo de población y suelo protegido, los aprovechamientos serán los siguientes:

	Uso residencial	Uso ganadero a 1,5 km del núcleo principal	Uso ganadero en suelo protegido agrícola	Uso de industria especial	Otros usos
Parcela mínima	6.000 m ²	2.000 m ²	4.000 m ²	10.000 m ²	4.000 m ²
Altura máxima	7 m	7 m	7 m	15 m (***)	7 m
Volumen máximo	0,1 m ³ /m ²	0,5 m ³ /m ² (*)	0,5 m ³ /m ²	0,2 m ³ /m ²	0,2 m ³ /m ²
% ocupación	3%	20%	10%	20%	20%
Separación a lindero	20 m	5 m	5 m	50 m (**)	5 m

-



(*) Se tolera alcanzar $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ en el caso de traslado de granjas hoy situadas en el suelo urbano para favorecer la salida del ganado hoy existente en el núcleo urbano.

(**) En uso de industria especial se exige aislamiento forestal en franja de 30 m. de fondo mínimo y se permiten usos de oficinas y servicios afectos a la industria.

(***) Se admitirán alturas superiores con informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo y justificación especial.

13.3.2.- Otros retranqueos de la edificación

Con independencia de los señalados para uso de vivienda e industria especial, se exigirán siempre los siguientes retranqueos de la edificación:

- 5 m a cualquier lindero.
- 6 m al eje de los caminos.
- 4 m- al borde exterior de los caminos.
- 21,50 m. al eje de carreteras provinciales.
- 15 m. al eje de los escorrederos y barrancos.
- 10 m. al eje de las acequias.
- 20 m- al borde de los ríos.
- 30 m. al borde de pozos o abrevaderos
- 20 m al eje del ferrocarril.
- $3,3 + (V/150)$ m del borde de una línea eléctrica, cuya tensión sea V en -KV.

13-3-3.- Cerramientos y otras obras.

Los cerramientos de parcela con malla metálica y otras obras de fábrica, postes de conducción eléctrica o telefónica, árboles, setos o arbustos se establecerán como mínimo en todos los caminos a 5 m del eje.

Salvo en carreteras nacionales, comarcales, provinciales y locales, en que se situarán a 8 m. del borde exterior de Plataforma, y en ferrocarril a 8 m. del eje.

Los cerramientos y vallas tendrán una altura máxima de 3 metros.

Estos cerramientos deberán emplazarse en la línea paralela al eje de la carretera en la parte frontal, con cimentación suficiente, y los accesos a estas fincas tendrán anchura comprendida entre 3 y 5 m. con acuerdos circulares de radio mínimo de 5 m. y pendiente inferior al 3% y con el eje del acceso perpendicular al eje de la vía.

En las obras de acceso :se salvarán las continuidades de las cunetas.

13.3.4.- Condiciones especiales

- a) En las inmediaciones del suelo urbano o urbanizable residencial se prohíbe la instalación de casetas para guarda y dormitorio de animales domésticos (a menos de 200 m. del suelo -urbano o urbanizable residencial).
- b) En las proximidades de carreteras provinciales o nacionales, se estará a lo dispuesto por la Ley General de Carreteras de 19 de diciembre de 1974 y disposiciones reglamentarias complementarias y Normas establecidas por Diputación Provincial y General de Aragón.
- c) Los cerramientos de parcela con malla metálica con postes sobre cimiento de hormigón, obras de fábrica, plantaciones de **árboles**, setos o arbustos se situarán como mínimo a 5 m.. del eje del camino salvo en carreteras nacionales, provinciales o locales, en que se exigen 8 metros, siguiendo asimismo lo reglamentado por las Ordenanzas Municipales de Policía y Buen



Gobierno de los derechos y deberes de los propietarios de fincas rústicas lindantes con caminos vecinales o rurales.

- d) Los desagües de los edificios de suelo no urbanizable deberán ir a pozo negro o fosa séptica aprobados por el departamento competente, estando terminantemente prohibidos los desagües a cauces de riego, brazales o similares.

Las fosas sépticas tendrán capacidad mínima de 600 litros y 120 litros por persona, con altura de líquido de 1 a 3 metros y estarán dotados de:

- Salida de gases de 0,50 m. de diámetro.
- Tubo de entrada de aguas fecales sumergido.
- Tubo de salida con rejilla de gruesos.
- Sistema de limpieza.
- Filtro bacteriano de 1 m²/10 personas.

13.4.- Condiciones de adaptación al ambiente rural y al paisaje

Cualquier utilización o edificación en suelo no urbanizable se adaptará en diseño, materiales y colores a las edificaciones tradicionales.

Se evitarán impactos visuales y cierres de perspectivas.

Se procurará dotar de arbolado que evite la visión del edificio desde los puntos de vista más comunes (carreteras nacionales, miradores...-, etc.), pudiendo utilizarse para ello los mecanismos previstos en los arts. 76 y 77 del Reglamento de Planeamiento, mediante Planes especiales.

El Ayuntamiento, redactará y tramitará una ordenanza complementaria que detalle más esta Norma; entre tanto regirá la ordenanza de "edificación rural".



Capítulo 14.- Del Suelo Protegido

14.1.- Concepto y Objetivos

Conforme a lo determinado en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, se clasifican como suelo protegido y se señalan en el Plano de Clasificación del Suelo, diversos terrenos del término municipal.

Además de los terrenos señalados en Planos, también se clasifican como Suelo No Urbanizable Protegido los que cumplen una de las condiciones expuestas en el apartado siguiente.

El Suelo Protegido se clasifica en:

- a) Suelo Protegido por razones de interés forestal o de pastos. (Señalado en planos.).
- b) Suelo Protegido por razones de interés agrícola. (Señalado en planos y coincidente con las zonas de regadío actual o previsible).
- c) Suelo Protegido por razones de interés hidrológico (Señalado en planos) porque sus escorrentías pueden contaminar acuíferos utilizados o utilizables en el futuro.
- d) Suelo protegido por otras causas. (Comprende aunque no se señalan en planos, las siguientes zonas):
 - a) Areas de pendiente media del terreno superior al 25%. (En 10.000 m²)
 - b) Cauces de corrientes de aguas y zonas de ribera que alcancen las aguas en inundaciones ordinarias, o zonas próximas a los cauces naturales de agua (a menos de 50 m de la orilla).
 - c) Areas situadas a alturas superiores a los 1.200 ms.
 - d) Areas forestales catalogadas por ICONA.
 - e) Parajes de singular valor paisajístico a juicio del Ayuntamiento.(acequias, arbolados actuales...)
 - f) Proximidades (500 m. de radio) de los conjuntos arquitectónicos catalogados.
 - g) Las zonas de interés arqueológico definidas mediante el Plan especial correspondiente.

14.2.- Condiciones de Desarrollo

El suelo calificado como de protección se podrá desarrollar mediante la redacción de planes especiales, redactados conforme a lo indicado en los artículos 76-y 77 del Reglamento de Planeamiento.

En tanto se redactan y aprueban dichos Planes, cualquier cambio de uso y destino de los terrenos, así como cualquier edificación que, al servicio de los mismos pudieran plantearse, deberá cumplir con las Normas de Suelo No Urbanizable de este Plan y contar con informe favorable del Organismo competente (Delegación Provincial del Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza "ICONA"), o en caso de zonas próximas a ríos,, con informe de la Comisaría de Aguas del Ebro, o en caso de zonas próximas al conjunto histórico de la Comisión Provincial del Patrimonio, quienes podrán denegar cualquier edificación o uso del terreno que afecte a las condiciones ambientales o estéticas del mismo.



14.-3.- Condiciones de uso y aprovechamiento

Para la utilización del suelo protegido se fijan las siguientes condiciones en función de cada tipo de protección, siempre sujetas al informe vinculante del organismo competente.

14.3.1 Suelo protegido por interés forestal o de pastos

a) Usos permitidos: Los que cuenten con informe favorable de ICONA de entre los siguientes:

- Centros de estudio de la naturaleza.
- Instalaciones de acampada.
- Instalaciones para goce de la naturaleza: itinerarios peatonales, refugios, albergues, restaurantes y similares.
- Instalaciones deportivas con excepción de deportes de equipos y de los que afecten al disfrute pacífico de la zona (motocross) o se prohíban por ICONA.
- Hoteles de menos de 20 camas, sobre parcela menor de 10.000 m² y con edificaciones de altura menor de 7 metros.
- Caza, dentro de lo reglamentado en las ordenanzas municipales de Montes.

b) Limitaciones del aprovechamiento:

- Se limita el volumen máximo a 0,1 m³/m².
- Se prohíben edificios de superficie mayor de 2.000 m².

c) Otras condiciones:

- Se exige acabado de las edificaciones con materiales adaptados al entorno, respetando el paisaje, vegetación y arbolado.
- Se permiten aprovechamientos de labor y siembra en las zonas no cubiertas por arbolado o pastos, en tanto no se lleven a cabo planes especiales.
- Se admiten aprovechamientos de pastos, leña, maderas, piedras, arena, caza, apicultura y otros conforme a lo regulado por las Ordenanzas Municipales de Montes.

Dentro de los montes de propiedad Municipal el Ayuntamiento podrá establecer Planes de aprovechamiento de parcelas para su cultivo conforme a las ordenanzas Municipales de Montes.

7 No se permitirá ningún uso, salvo el de la repoblación forestal, sobre áreas de terreno en que hubiera habido un incendio.

d) Informe necesario

Será exigible y vinculante el informe de ICONA.

14.3.2.- Suelo Protegido por interés agrícola

Se permiten los usos admitidos en suelo protegido de interés forestal y además los siguientes:

- Instalaciones ganaderas que cumplan las separaciones exigidas por la legislación sanitaria.
- Casetas de aperos de labranza de 30 m² de superficie construida máxima y una sola planta.
- Almacenes agrícolas.



b) Aprovechamiento

Se limita la ocupación del suelo al 5% de la superficie de la parcela, exigiéndose parcelas de 10.000 m². como mínimo; el volumen máximo será de 0,1 m³/m² y la -altura máxima de cualquier edificación será de 7 metros.

c.) Otras condiciones

.Será obligatorio el respeto del paisaje y la conservación de veredas, arbolado, choperas, acequias y vegetación hiperanual que exista.

El Ayuntamiento podrá realizar un proyecto modular básico de casetas de aperos de labranza, en cuyo caso será obligatorio construir de conformidad al citado proyecto.

d) Informes necesarios

Se exige informe de la Delegación Provincial del Ministerio de Agricultura.

14.3.3.- Suelo Protegido por razones de interés hídrológico

a) Se prohíben los usos residenciales de cualquier tipo, usos industriales, de almacenamiento no agrícola, hoteleros o ganaderos.

b) Se exige informe de la Comisaría de Aguas del Ebro, que deberá ser previo y favorable.

14.3.4.- Otros suelos Protegidos

a) -Se exige informe previo y favorable de ICONA.



TITULO VI.- DE LOS SISTEMAS GENERALES



Capítulo 15.- Sistemas Generales

Son sistemas generales los elementos, terrenos, infraestructuras y edificios destinados a la estructura general de comunicaciones y zonas de protección, a la estructura de zonas verdes y a equipamiento comunitario de todo el municipio por este Plan General, de acuerdo con el artículo 19-I-b y 25 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En los planos de estructura se señalan los sistemas generales que se proyectan en el Plan General, y en los planos de clasificación se señalan aquellos situados fuera del suelo urbano o del suelo urbanizable.

Tendrán asimismo la consideración de sistemas generales los terrenos zonificados como viarios, zonas verdes o equipamientos que están dentro del suelo urbano, si por interés público el Ayuntamiento decide su ejecución anticipada a lo previsto en el Programa de actuación de este Plan General.

En la ejecución de los sistemas generales se seguirán las siguientes normas:

- Tramitación mediante Plan Especial o Proyecto de obras con declaración de interés público en la forma prevista en los artículos 76 y 77 y 143 al 148 del Reglamento de Planeamiento.
- Ejecución mediante expropiación de conformidad con los artículos 194 al 212 del Reglamento de Gestión Urbanística, por el organismo actuante o por aquel otro a quien legalmente compete la misma.
- Ejecución conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística y sobre todo en los artículos .51 al 55 del citado Reglamento de Gestión.

15.1.- Zonas para la protección de la red de carreteras en suelo no urbanizable.

En especial estas zonas están previstas para la realización de las variantes y ensanches de la red de carreteras y sujetas a la reglamentación específica correspondiente.

Se zonifican como Sistemas Generales en suelo no urbanizable, especialmente destinados a los usos viarios, entendiéndose que se admite su utilización como Suelo No Urbanizable Protegido con los aprovechamientos máximos de 0,05 m³/m². y exigiéndose previo informe vinculante de la Jefatura Provincial de Carreteras u organismo que haya de explotar el futuro viario.

Debe tenerse en cuenta que en Suelo No Urbanizable, se permiten todas las actuaciones de mejora de carreteras nacionales, regionales, provinciales o locales y caminos vecinales, tanto en las zonas definidas como viales por los Planos de este Plan General, como especialmente en las zonas de Protección de dichos viales definidos por la Ordenanza 6 y por el Real Decreto 1.073/1977 de 8 de Febrero que aprobó el Reglamento General de Carreteras.

Debe entenderse que cualquier actuación de mejora o nuevo trazado de carreteras en suelo no urbanizable, deberá realizarse mediante un Plan Especial o un Proyecto de trazado de carretera de interés público; en cuyo caso una vez aprobado dicho Plan Especial o el Plan de obras o Proyecto de trazado por la Diputación General de Aragón o Dirección General de Carreteras, los terrenos afectados tendrán la consideración de SISTEMAS GENERALES a todos los efectos de ocupación del suelo, valoración, expropiación, etc., ... aunque dichos terrenos no hayan sido dibujados en este Plan General como Sistemas Generales.



15.2.- Vías Pecuarias

Todas las vías pecuarias fuera del suelo urbano o urbanizable deben considerarse como Suelo No Urbanizable Protegido, y sólo serán aptas para destino agrícola o paso de ganado.

No existen vías pecuarias en el suelo urbano y urbanizable.

15.3.- Otros Sistemas Generales

El concepto utilizado para carreteras en el último párrafo del artículo 15.3. será utilizado para cualquier otra actuación o infraestructura que sea declarada de interés público por la Diputación General de Aragón, de tal forma que dicha declaración de interés público comportará a todos los efectos la consideración de los terrenos como "Sistemas Generales" de acuerdo con la definición.

Alberto Rivas Gracia, Arquitecto

Los servicios técnicos municipales de Tarazona

Tarazona, septiembre de 1997



ANEXO A LAS ORDENANZAS

CATALOGO DE EDIFICACION DE ESPECIAL VALOR



Como anexo a las ordenanzas se acompaña el catálogo preparado para este Plan General de la Edificación de Valor Monumental o Especial en el Término Municipal de Tarazona.

Se acompaña un plano en el que se refleja dicha catalogación.

Dicho catálogo será tenido en cuenta a los efectos prevenidos en la legislación de protección del Patrimonio Histórico Artístico y a los efectos de aplicación de las Ordenanzas de Protección que se señalan en estas normas hasta tanto sea modificado por realizarse trabajos que, redactados de acuerdo con el art. 149 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, tengan una mayor precisión, cual puede ser el Plan Especial de Reforma Interior previsto en el programa de actuación o cualquier otro que se realice por este fin con aprobación de los Organismos que tengan autoridad suficiente para ello para la defensa del Patrimonio Histórico Artístico.

El catálogo provisional es el reflejado en los planos de este proyecto y justificado en la memoria de información de este Plan General, enumerándose en este Anexo los edificios por su nombre y situación.



a) CONJUNTOS HISTORICO-ARTISTICOS

- A-1 La zona señalada en los planos de ordenanzas especiales como Núcleo Urbano Histórico de Tarazona.
- A-2 El Barrio del Cinto
- A-3 La Calle del Conde
- A-4 Las Murallas
- A-5 La Plaza de Toros Vieja

b) EDIFICIOS MONUMENTALES

- MONUMENTOS DE INTERES ESTATAL

- 1.- Palacio Episcopal.
- 2.- Iglesia de Santa María Magdalena
- 3.- Convento de la Concepción.
- 4.- Iglesia de San Atilano
- 5.- Iglesia de San Miguel
- 6.- Ayuntamiento
- 7.- Casa de los Gil de Borja (C/Mártires, 7)
- 8.- Convento e Iglesia de la Merced
- 9.- Iglesia de San Vicente Mártir.
- 10.- Catedral de Tarazona
- 11.- Convento e Iglesia de San Francisco.
- 12.- Palacio de Egurás.
- 13.- Ermita de la Virgen del Río
- 14.- Casino
- 15.- Convento e Iglesia de San Joaquín.
- 16.- Antigua Casa Parroquial. Plaza de la Seo, 12
- 17.- Casa de los Mur. Término de la Rudiana.
- 18.- Ermita de Samanes
- 19.- Iglesia Parroquial de Cunchillos.

- MONUMENTOS DE INTERES REGIONAL

- 21.- Iglesia del Carmen
- 22.- Viviendas en calle de Tudela 24-26-28-30.
- 23.- Convento de Carmelitas de Santa Ana.

- MONUMENTOS DE INTERES PROVINCIAL

- 31.- Casa en calle Bonifacio Doz nº 16
- 32.- Colegio San Gaudioso. Plaza Obispo Cerbuna.
- 33.- Viviendas en Plaza de la Merced números 2 y 3.
- 34.- Viviendas en calle Baltasar Gracián, números 6 y 8.
- 35.- Vivienda en calle Tudela nº 11
- 36.- Vivienda en calle Tudela, nº 23
- 37.- Convento de Santa Ana.
- 38.- Viviendas en calle Marrodán, 34, esquina Fueros de Aragón.
- 39.- Viviendas en calle San Antón, 10
- 40.- Casas de los Canónigos en calle San Antón.
- 41.- Crucero Humilladero o Crucifijo.



- 42.- Ermita de Santa Rosa.
- 43.- Ermita de San Vicente.
- 44.- Palacio en calle Visconti - Quiñones.
- 45.- Vivienda en calle Quiñones, nº 7
- 46.- Trasera Juan Navarro, nº 2.

- MONUMENTOS DE INTERES COMARCAL

- 51.- Plaza Carmen Viejo, nº 14
- 52.- Calle San Bernardo, nº 13-15
- 53.- Calle Traspuerto 6-8-10.
- 54.- Casa Parroquial del Barrio de San Miguel
- 55.- Casa de la Muralla en Plaza de España, 7.
- 56.- Vivienda en calle Quiñones, nº 16
- 57.- Viviendas en Plaza de La Seo

- MONUMENTOS DE INTERES LOCAL

- 61.- Viviendas en calle Ancha de San Bernardo, 7.
- 62.- Viviendas en calle Ancha de San Bernardo, 9.
- 63.- Calle San Niñer, 3
- 64.- Viviendas en Calle Cilla Baja, 25
Calle Caldenoguea, 1 y 3.
Calle de los Ciegos, 10
- 65.- Vivienda en Plaza de la Merced, 4.
- 66.- Vivienda en Calle Concepción 5-7 y 10.
- 67.- Vivienda en calle Ancha de San Bernardo, 14.
- 68.- Viviendas en calle del Conde 15
- 69.- Calle del Conde, 25 y 30
- 70.- Plaza de Palacio, 1
- 71.- Rúa Alta de Bécquer, 34
- 72.- Rúa Alta de Bécquer, 32.
- 73.- Calle del Conde, 14