

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EJE A DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)

DOCUMENTO III NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DE CADA CLASE DE SUELO

CAPITULO I.- SUELO URBANO

Sección 1ª.- DETERMINACIONES GENERALES

- Art. 1 CONCEPTO
- Art. 2 SOLAR
- Art. 3 CATEGORÍAS
- Art. 4 RESERVAS DE VIVIENDA PROTEGIDA
- Art. 5 DELIMITACIÓN
- Art. 6 DIVISION DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- Art. 7 APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO
- Art. 8 APROVECHAMIENTOS SUBJETIVOS.
- Art. 9 CESIONES
- Art. 10 ZONAS DEL SUELO URBANO DE USOS E INTENSIDADES.

Sección 2ª. ZONA DE CASCO ANTIGUO (C)

- Art. 11 TIPO DE ORDENACIÓN
- Art. 12 CONDICIONES DE USO
- Art. 13 CONDICIONES DE VOLUMEN
- Art. 14 CONDICIONES ESTÉTICAS
- Art. 15 SALIENTES Y VUELOS

Sección 3ª. ZONA DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC)

- Art. 16 TIPO DE ORDENACIÓN
- Art. 17 CONDICIONES DE USO
- Art. 18 CONDICIONES DE VOLUMEN
- Art. 19 CASAS EN ESQUINAS DE CALLES DE DISTINTA CATEGORÍA
- Art. 20 CONDICIONES ESTÉTICAS
- Art. 21 SALIENTES Y VUELOS

Sección 4ª. ZONA DE EDIFICACIÓN INTENSIVA

- Art. 22 TIPO DE ORDENACIÓN
- Art. 23 CONDICIONES DE USO
- Art. 24 CONDICIONES DE VOLUMEN
- Art. 25 CONDICIONES ESTÉTICAS
- Art. 26 SALIENTES Y VUELOS
- Art. 27 SOPORTALES

Sección 5ª. ZONA DE EDIFICACIÓN SEMI-INTENSIVA

- Art. 28 TIPO DE ORDENACIÓN
- Art. 29 CONDICIONES DE USO
- Art. 30 CONDICIONES DE VOLUMEN
- Art. 31 CONDICIONES ESTÉTICAS
- Art. 32 SALIENTES Y VUELOS
- Art. 33 PAREDES LATERALES AL DESCUBIERTO. CERRAMIENTOS

Sección 6ª. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (VU)

- Art. 34 TIPO DE ORDENACIÓN
- Art. 35 CONDICIONES DE USO
- Art. 36 CONDICIONES DE VOLUMEN
- Art. 37 CONDICIONES ESTÉTICAS
- Art. 38 SALIENTES Y VUELOS
- Art. 39 PAREDES LATERALES AL DESCUBIERTO. CERRAMIENTOS

Sección 7ª. ZONA DE VIVIENDA EXTENSIVA (VE)

- Art. 40 TIPO DE ORDENACIÓN
- Art. 41 CONDICIONES DE USO
- Art. 42 CONDICIONES DE VOLUMEN
- Art. 43 CONDICIONES ESTÉTICAS
- Art. 44 SALIENTES Y VUELOS
- Art. 45 PAREDES LATERALES AL DESCUBIERTO. CERRAMIENTOS

Sección 8ª. ZONA DE MANZANA DE COLONIZACIÓN (MCC)

- Art. 46 TIPO DE ORDENACIÓN
- Art. 47 CONDICIONES DE USO
- Art. 48 CONDICIONES DE VOLUMEN
- Art. 49 CONDICIONES ESTÉTICAS
- Art. 50 SALIENTES Y VUELOS
- Art. 51 PAREDES LATERALES AL DESCUBIERTO. CERRAMIENTOS

Sección 9ª. ZONA INDUSTRIAL

- Art. 52 TIPO DE ORDENACIÓN
- Art. 53 GRADOS
- Art. 54 CONDICIONES DE USO
- Art. 55 DISPOSICIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN
- Art. 56 CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD
- Art. 57 PAREDES LATERALES AL DESCUBIERTO. CERRAMIENTOS
- Art. 58 ORDENANZAS GRADO 1. POLÍGONO DE VALDEFERRÍN

Sección 10ª. ZONA DE SERVICIOS

- Art. 59 TIPO DE ORDENACIÓN
- Art. 60 CONDICIONES DE USO
- Art. 61 DISPOSICIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN
- Art. 62 OCUPACIÓN
- Art. 63 EDIFICABILIDAD
- Art. 64 ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA
- Art. 65 PAREDES LATERALES AL DESCUBIERTO. CERRAMIENTOS

Sección 11ª. ZONA DE EQUIPAMIENTOS

- Art. 66 EQUIPAMIENTOS: CLASIFICACIÓN
- Art. 67 OBTENCIÓN DE TERRENOS AFECTOS A EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
- Art. 68 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- Art. 69 ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVOS

Sección 12ª. ZONA VERDES

Art. 70 ZONA VERDE PUBLICA: TIPO DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES
Art. 71 ZONA VERDE PRIVADA: TIPO DE ORDENACIÓN

CAPITULO II. SUELO URBANIZABLE

Art. 72 CONCEPTO
Art. 73 CATEGORÍAS
Art. 74 DERECHO Y DEBER DE URBANIZAR
Art. 75 OBLIGACIONES
Art. 76 SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
Art. 77 SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

CAPITULO III.- SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 78 DEFINICIÓN
Art. 79 DESTINO
Art. 80 CATEGORÍA

Sección 2ª.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

Art. 81 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS NATURALES
Art. 82 ESPACIOS FORESTALES
Art. 83 ESPACIOS FLUVIALES
Art. 84 CORREDORES VERDES
Art. 85 LAGUNAZO DE MONCAYUELO
Art. 86 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS VERDES RECREATIVOS
Art. 87 ESTANCA DE BOLASO
Art. 88 EMBALSE DE SAN BARTOLOMÉ
Art. 89 PARQUE BOALARES - EL GANCHO
Art. 90 ESTANCA DE EL SABINAR
Art. 91 SISTEMA DE AREAS DE REGADÍO TRADICIONAL

Sección 3ª.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Art. 92 DISPOSICIONES GENERALES.
Art. 93 ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USOS DE SUELO AUTORIZABLES
Art. 94 EDIFICIOS DE VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO
Art. 95 CABAÑAS Y EDIFICACIÓN MENOR
Art. 96 EDIFICACIÓN DE ALMACENES AGRÍCOLAS
Art. 97 CERCADO DE PREDIOS EN SUELO NO URBANIZABLE
Art. 98 EXPLOTACIONES GANADERAS
Art. 99 CONDICIONES ESTÉTICAS DE TODA EDIFICACIÓN EN S.N.U. GENÉRICO
Art. 100 NÚCLEOS DE POBLACIÓN. DEFINICIÓN Y DETERMINACIONES
Art. 101 RÉGIMEN DE LA RED VIARIA Y SU ENTORNO

CAPITULO I.- SUELO URBANO

Sección 1ª.- DETERMINACIONES GENERALES

Art. 1 CONCEPTO

Constituyen suelo urbano los terrenos a los que el presente Plan General incluye en ésta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, debiendo tener esos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Asimismo, se consideran urbanos los terrenos que tienen su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación establecida por este Plan, y aquellos terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización señalados anteriormente.

Art. 2 SOLAR

Tendrán la consideración de solares aquellas superficies de Suelo Urbano que cumplan las condiciones del artículo 15 de la Ley Urbanística de Aragón.

Art. 3 CATEGORÍAS

Los suelos clasificados como urbanos se encontrarán en uno de estos grandes grupos o categorías:

- a) **Suelo urbano consolidado:** Todo el ámbito de Suelo Urbano no incluido en la categoría de no consolidado
- b) **Suelo urbano no consolidado:** Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano incluidos en los ámbitos de las Unidades de Ejecución y en los sectores de SU por encontrarse pendientes de procesos de urbanización.

Art. 4 RESERVAS DE VIVIENDA PROTEGIDA

En todo el Suelo Urbano incluido en Unidades de Ejecución se establece un módulo de reserva para Vivienda Protegida equivalente al 10 % de la edificabilidad residencial total incluida en la Unidad, excepto en aquellas en cuya Ficha se señala un porcentaje diferente.

Art. 5 DELIMITACIÓN

La delimitación de las distintas categorías se detalla en los correspondientes planos de Ordenación, del Término municipal (a escala 1/50.000 y 1/25.000), de los Entornos estratégicos (a escala 1/10.000), y de Ejea Ciudad y los Barrios (a escala 1/2.000 y 1/1.000).

Art. 6 DIVISION DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se delimitan en Suelo Urbano no consolidado los sectores y unidades de ejecución descritos en las fichas que figuran como Anexo a las presentes Normas.

Art. 7 APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO

El aprovechamiento urbanístico objetivo indica la superficie construible susceptible de apropiación privada en un terreno, homogeneizada respecto al uso y tipología característicos, resultante de las determinaciones establecidas por este Plan de acuerdo con la Ley.

El aprovechamiento urbanístico subjetivo indica la superficie de uso y tipología característicos, que el titular de un terreno y la Administración Municipal, en su caso, podrá incorporar a su patrimonio, previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.

El aprovechamiento medio de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano se calcula dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el Planeamiento a los terrenos incluidos en la misma.

El aprovechamiento medio de un sector en Suelo Urbano no consolidado se calcula dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el Planeamiento a los terrenos incluidos en el mismo.

Art. 8 APROVECHAMIENTOS SUBJETIVOS.

En Suelo Urbano consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido por el Plan.

En Suelo Urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el 90% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución.

Art. 9 CESIONES

Las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbano se harán en favor del Municipio y consistirán en los terrenos denominados en los gráficos como: Superficie de cesión obligatoria y urbanización a cargo de la unidad de ejecución y Superficie de cesión obligatoria y urbanización a cargo del Ayuntamiento.

En los casos en que así se establezca, se cederán asimismo los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración.

Cuando en la ejecución del planeamiento, la superficie de los ámbitos de desarrollo no coincida con la que figura en las fichas, la superficie de cesiones de viales y zonas verdes se calculará aplicando el porcentaje de cesión a la superficie real de la unidad.

Art. 10 ZONAS DEL SUELO URBANO DE USOS E INTENSIDADES.

El Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Ejea de los Caballeros y sus Barrios califica el Suelo Urbano en los siguientes tipos de Zonas, en relación con el volumen y uso de edificación que se permiten en cada una de ellas.

- Zona de Casco Antiguo (C)
- Zona de edificación en manzana cerrada (MC)
- Zona de edificación intensiva (EI)
- Zona de edificación semi-intensiva (SI)
- Zona de vivienda unifamiliar (VU)
- Zona de vivienda extensiva (VE)
- Zona de edificación en manzana consolidada de colonización (MCC)
- Zona industrial (I)
- Zona de edificación servicios (S)
- Zonas de Equipamiento (E)
- Zona de Espacios Libres (V)

En cada una de estas zonas regirán los preceptos contenidos en los sucesivos apartados del presente Título.

Sección 2ª. ZONA DE CASCO ANTIGUO (C)

Art. 11 TIPO DE ORDENACIÓN

La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, con fachada a la vía pública, pudiendo abarcar o no la totalidad del frente de la parcela.

En este segundo caso, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de obra de fábrica de altura mínima 3 m. con el mismo acabado que la edificación principal, situado sobre la alineación de fachada de la vía pública. En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

Deberá redactarse un Plan Especial de Protección del área afectada por la incoación del Conjunto Histórico formado por la Plaza del Salvador, calle Mediavilla, Ramón y Cajal y Plaza de España, que establezca para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello, que contemple las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas y que contenga los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas. La aprobación de dicho Plan deberá efectuarse previo informe favorable de las Comisiones Provinciales de Patrimonio Cultural y de Ordenación del Territorio de Zaragoza, de la Diputación General de Aragón. Dicho Plan Especial se ajustará a las determinaciones de la Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés. Hasta la aprobación de dicho Plan, que deberá efectuarse previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, de la Diputación General de Aragón, el otorgamiento de licencias precisará también resolución favorable de la Administración de la Comunidad Autónoma.

Art. 12 CONDICIONES DE USO

Se permiten los siguiente usos:

- | | |
|-------------------|--|
| Uso Residencial.- | Vivienda, solo en la edificación principal. |
| Uso Comercial.- | Pequeño comercio en planta baja |
| Oficinas.- | Despachos profesionales. |
| Espectáculos.- | Solo en planta baja, con las siguientes limitaciones:
Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB si ha de funcionar entre las 8,00 y las 22,00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22,00 y las 8,00 horas, aunque sea de forma limitada.
Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (A) entre las 22,00 y las 8,00 horas. |
| Equipamiento.- | Sin limitaciones |
| Servicios.- | Sin limitaciones |
| Industrial.- | Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.
El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (A) entre las 22,00 y las 8,00 horas. |
| Almacenamiento.- | Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961. |

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

- Uso agrícola o ganadero.
- Uso Industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

Art. 13 CONDICIONES DE VOLUMEN

LIMITACIONES DE PARCELA

No se establece límite mínimo de parcela, excepto el frente mínimo de fachada, que se establece en 3 metros. Los edificios de nueva construcción reflejarán el parcelario existente mediante su diferenciación al exterior, bien sea por color, disposición de huecos, diferenciación de rafes, etc.

Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de reparcelación o parcelación. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el 30% de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle

OCUPACIÓN

La ocupación en plantas bajas podrá ser del 100% de la parcela. En plantas alzadas, la ocupación vendrá dada por el fondo máximo.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 15 metros, paralelo a la alineación de fachada, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras, con las condiciones mínimas establecidas en el art. 27 de la Ordenanza General de Edificación, en el interior de la propia parcela.

El resto de la parcela podrá cubrirse en planta baja con cubierta plana con una altura máxima de 4 metros. De cubrirse con cubierta inclinada, su punto más alto no sobrepasará 1 m. sobre el forjado de planta baja (con objeto de que no impida las luces rectas) y el arranque de la pendiente estará separado de la fachada interior y el lindero trasero de la parcela un mínimo de 3 m.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será:

- 1.- En los solares recayentes en el Paseo del Muro, 5 m²/m², aplicables en una franja de 15 mts de fondo desde la alineación con el Paseo del Muro.
- 2.- En los solares recayentes en la Calle Concordia y Plaza de España, 4 m²/m², aplicables en una franja de 15 mts de fondo desde la alineación de dichas calles.
- 3.- En los solares recayentes en las Calles Mediavilla y Ramón y Cajal, 3 m²/m², aplicables en una franja de 15 mts de fondo desde la alineación de dichas calles.
- 4.- En los solares comprendidos entre las Calles Salvador, Mediavilla, Coso, Toril, Ramón y Cajal, Oliva Alta, Lagunas, Herrerías, Juliana Larena, Carasoles, Trébedes, Mesón Viejo y Cantarería (parte baja), y en la UE-1, 3 m²/m², aplicables en una franja de 15 mts de fondo desde la alineación de dichas calles.
- 5.- En los solares restantes, 2 m²/m², aplicables en una franja de 15 mts de fondo desde la alineación de las calles.
- 6.- En las partes de las fincas que no estén comprendidas en ninguna de estas franjas, 1 m²/m².

Cálculo de la edificabilidad: Se superficiará la parte que está dentro de los 15 metros de fondo (excepto en el caso 6) y se multiplicará por el coeficiente correspondiente. El resto de la finca (la porción situada más al fondo de los 15 m.) se multiplica por 1 m²/m². La suma de ambas edificabilidades será la edificabilidad del solar.

Disposición de la edificabilidad: En la franja de los 15 mts. se podrá poner la edificabilidad total correspondiente al solar, sin rebasar en ningún caso la altura permitida.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima edificable será:

- 1.- Franja mencionada en el apartado 1 del artículo anterior.- 16 metros, equivalentes a 5 plantas.
- 2.- Franja mencionada en el apartado 2 del artículo anterior.- 13 metros, equivalentes a 4 plantas.
- 3.- Franja mencionada en el apartado 3 y todas las zonas de los apartados 4 y 5 del subapartado anterior - 10 metros, equivalentes a 3 plantas.

Para los casos especiales: calles en pendiente, fincas que den a dos calles de distinta cota o diferente regulación de altura, solares en esquina, plazas o calles de

anchura variable, etc.; se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ordenanza General sobre forma de medir la altura.

ALTURA MÍNIMA:

- 1.- 10,00 metros, equivalentes a 3 plantas, para el apartado 1.
- 2.- 7,00 metros, equivalentes a 2 plantas, para el apartado 2.
- 3.- 3,50 metros, equivalentes a 1 planta, para el apartado 3.

ÁTICOS

No se permiten por encima de la altura máxima. Únicamente se admitirá el uso de la entrecubierta para uso residencial, en las condiciones señaladas en el artículo 16.b) de la Ordenanza general sobre construcciones por encima de la altura máxima, cuando el edificio a construir tenga un máximo de dos plantas, y no se rebase con la superficie destinada a dicho usos la edificabilidad permitida.

Art. 14 CONDICIONES ESTÉTICAS

Edificaciones de nueva planta

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 28 de las Ordenanzas Generales.

Obras de reforma de edificaciones existentes

Se tendrán en cuenta las disposiciones siguientes:

- a) Se tenderá a la reutilización de vanos cegados anteriormente en otras reformas del edificio. De proceder a la apertura de nuevos huecos para mejorar las condiciones de habitabilidad del edificio, se observarán las prescripciones para obras nuevas.
- b) Las alteraciones en muros de fachada, deberán ejecutarse con materiales y texturas acordes con el entorno.
- c) Ninguna obra podrá eliminar o desfigurar elementos compositivos típicos.
- d) Las ampliaciones se atenderán a las prescripciones para obras nuevas.
- e) Los edificios existentes podrán mantener su actual volumen y ocupación aún cuando superen las condiciones establecidas por estas Ordenanzas, no siendo considerados como Fuera de Ordenación, siempre que no se proceda a su demolición y sustitución por otro nuevo, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en los artículos anteriores.

Tramitación de derribos y licencias.

La tramitación de los proyectos de derribo, reforma y construcción de los edificios catalogados, los colindantes con ellos, y los incluidos en el área incoada como conjunto histórico artístico (Plaza del Salvador, Calle Mediavilla, Ramón y Cajal, Plaza de España), definida en los Planos de ordenación del Suelo Urbano, requerirá el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, todo ello sin perjuicio del estricto cumplimiento del artículo 36 relativo a derribos y demoliciones de las Normas Urbanísticas Generales.

Para las obras de nueva planta o cualquier actuación de reforma que afecte a una parte o la totalidad de las fachadas de los edificios, como demostración de que el nuevo edificio o el edificio rehabilitado se inserta correctamente en su entorno urbano, se aportarán, dentro de la Memoria Justificativa del Proyecto, croquis o fotografías de los alzados, cubiertas, balcones, etc., del edificio y de los edificios próximos, que permitan comprobar el grado de adecuación formal de las soluciones adoptadas, enmarcando el edificio o fachada propuesta en el entorno visual en planos, croquis o montajes fotográficos.

Los proyectos de reforma o habilitación de locales que impliquen actuaciones en fachada deberán incluir asimismo alzado de la totalidad del edificio, en el que se refleje su integración en el conjunto.

Art. 15 SALIENTES Y VUELOS

Se regirán por lo especificado en los artículos 26 y 28 de la Ordenanza General de Edificación relativos a salientes y vuelos y condiciones estéticas generales respectivamente, con las siguientes limitaciones:

Aleros y balcones:

Los aleros serán obligatorios tal y como se establece en el artículo 28.

El vuelo mínimo de aleros y balcones será de 30 cm., siendo su vuelo máximo de

- Calles de anchura inferior a 5 m. 0,30 m.
- Calles de 5 m. o superior, sin llegar a 7 m. 0,40 m.
- Calles de 7 m. o superior. 0,50 m

Para los casos especiales: solares que den frente a plazas, espacios públicos o calles de anchura variable, etc.; se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ordenanza General sobre forma de medir la altura.

En patios de manzana sólo se permiten los balcones abiertos de vuelo máximo 1 m. y longitud máxima 2,50 m., cuando la distancia del extremo del vuelo al lindero trasero de la parcela sea como mínimo de 3,00 m.

Miradores

Se permiten sólo en el Paseo del Muro, con un vuelo máximo igual al de balcones y aleros.

No podrán ocupar en conjunto una superficie superior a la mitad de la superficie de la parte de fachada comprendida entre la línea horizontal situada a 3 metros sobre la rasante y la del alero del edificio.

La superficie ocupada por los miradores computará a efectos de edificabilidad consumida en todos los casos.

Sección 3ª. ZONA DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC)

Art. 16 TIPO DE ORDENACIÓN

La edificación formará una franja a lo largo de todo el perímetro de la manzana, quedando una parte descubierta en el interior de la misma. Las fachadas estarán situadas sobre la alineación de la vía pública, sin permitirse retranqueos.

La edificación será entre medianeras, ocupando todo el ancho de cada parcela, sin dejar espacios libres laterales.

Art. 17 CONDICIONES DE USO

Se permiten los siguiente usos:

- Uso Residencial.- Vivienda, residencia colectiva, hotelero, o similar.
- Uso Comercial.- Sin limitaciones
- Oficinas.- Sin limitaciones.
- Espectáculos.- Solo en planta baja, con las siguientes limitaciones:

	Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB si ha de funcionar entre las 8,00 y las 22,00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22,00 y las 8,00 horas, aunque sea de forma limitada.
	Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (A) entre las 22,00 y las 8,00 horas.
Equipamiento.-	Sin limitaciones
Servicios.-	Sin limitaciones
Industrial.-	Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (A) entre las 22,00 y las 8,00 horas.
Almacenamiento.-	Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30-11-1961.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

Uso agrícola o ganadero.

Uso Industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

Art. 18 CONDICIONES DE VOLUMEN

LIMITACIONES DE PARCELA

La parcela mínima deberá tener una superficie superior a 100 m², con un frente mínimo de fachada de 6,00 mts. Cuando se trate de parcelas situadas entre otras ya construidas y no puedan cumplirse estos mínimos podrá autorizarse excepcionalmente la construcción en superficies o frentes inferiores.

OCUPACIÓN

La ocupación en plantas bajas podrá ser del 100% de la parcela. En plantas alzadas, la ocupación vendrá dada por el fondo máximo.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 20 metros, paralelo a la alineación de fachada, siempre que el patio general de manzana no quede menor en ninguna de sus dimensiones de 14 m. como mínimo.

En los casos en los que las dimensiones de la manzana no permiten la consecución de dichos patios y fondos, se grafían en los planos de ordenación los fondos máximos edificables.

La profundidad mínima edificable será de 10 mts.

El patio de manzana podrá cubrirse en planta baja con cubierta plana con una altura máxima de 4 metros. De cubrirse con cubierta inclinada, su punto más alto no sobrepasará 1 m. sobre el forjado de planta baja (con objeto de que no impida las luces rectas) y el arranque de la pendiente estará separado de las fachadas interiores un mínimo de 3 mts.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima edificable será:

- 1.- Calles de 15 m. o más de anchura.- 16 metros, equivalentes a 5 plantas.
- 2.- Calles de 10 m. o más, sin llegar a 15 m.- 13 metros, equivalentes a 4 plantas.
- 3.- Calles de anchura inferior a 10 m.- 10 metros, equivalentes a 3 plantas.

En las dos manzanas situadas en la cornisa recayente a la Estanca del Gancho en el barrio de La Llana, situadas entre la calle Gancho y el Paseo de borde, se limita la altura a 3 plantas (Planta baja y dos alzadas). Esta limitación no supone dejar fuera de ordenación las edificaciones existentes, en las que se podrán realizar obras de reforma, rehabilitación y mantenimiento de todo tipo. La limitación de alturas será de aplicación únicamente en el momento de derribo y nueva construcción total o parcial de alguna de estas dos manzanas.

Para los casos especiales: calles en pendiente, fincas que den a dos calles de distinta cota o diferente regulación de altura, solares en esquina, plazas o calles de anchura variable, etc.; se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ordenanza General sobre forma de medir la altura.

ALTURA MÍNIMA:

- 1.- Calles de 15 m. o más de anchura.- 10 metros, equivalentes a 3 plantas.
- 2.- Resto de calles.- 7 metros, equivalentes a 2 plantas.

EDIFICABILIDAD

Será la que resulte de aplicar las alturas y fondos permitidos.

ÁTICOS

No se permite el aprovechamiento de la entrecubierta para uso residencial.

Art. 19 CASAS EN ESQUINAS DE CALLES DE DISTINTA CATEGORÍA

En solares en esquinas de calles con distinta altura reguladora, se mantendrá la altura mayor en la calle que dé menos altura en una longitud de fachada no inferior a 8 mts. (si lo permite el frente del solar) ni superior a 16 mts. ni al doble del ancho de la calle más estrecha (en las calles menores de 4 m. se considerará un ancho de calle de 4 m.). Estas longitudes se medirán desde la esquina o desde el chaflán en caso de que existiera. (Ver artículo 15 de la Ordenanza General sobre forma de medir la altura)

Cuando la diferencia de alturas permitidas entre las dos calles sea de una planta o superior, los paramentos de la porción de edificio de mayor altura no formarán con el plano de fachada de la calle de menor ancho ángulos menores de 60° y deberán retranquearse de los linderos de parcela al menos 2 metros para permitir luces propias, tratándose con los mismos materiales y composición de la fachada de la calle.

Art. 20 CONDICIONES ESTÉTICAS

Edificaciones de nueva planta

Dentro del entorno urbano, dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volúmenes y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones tradicionales existentes.

Para ello será de obligado cumplimiento el Artículo 28 de las Ordenanzas Generales referente a condiciones estéticas.

Obras de reforma de edificaciones existentes

Se tendrán en cuenta las disposiciones siguientes:

- a) Se tenderá a la reutilización de vanos cegados anteriormente en otras reformas del edificio. De proceder a la apertura de nuevos huecos para mejorar las condiciones de habitabilidad del edificio, se observarán las prescripciones para obras nuevas.
- b) Las alteraciones en muros de fachada, deberán ejecutarse con materiales y texturas acordes con el entorno.
- c) Ninguna obra podrá eliminar o desfigurar elementos compositivos típicos.
- d) Las ampliaciones se atenderán a las prescripciones para obras nuevas.

Art. 21 SALIENTES Y VUELOS

Se regirán por lo especificado en los artículos 26 y 28 de la Ordenanza General de Edificación relativos a salientes y vuelos y condiciones estéticas generales respectivamente, con las siguientes limitaciones:

Aleros y balcones:

Serán obligatorios los aleros, con un espesor máximo de losa de 25 cm.

El vuelo mínimo de aleros y balcones será de 30 cm., siendo su vuelo máximo de:

- | | |
|--|---------|
| - Calles de anchura inferior a 8 m. | 0,40 m. |
| - Calles de 8 m. o superior, sin llegar a 12 m. | 0,50 m. |
| - Calles de 12 m. o superior, sin llegar a 15 m. | 0,65 m. |
| - Calles de 15 m. o superior sin llegar a 20 m. | 0,80 m. |
| - Calles de 20 m. o superior. | 1,00 m. |

Para los casos especiales: solares que den frente a plazas, espacios públicos o calles de anchura variable, etc.; se aplicarán las consideraciones que se establecen en las Ordenanzas Generales para la regulación de la altura máxima.

En patios de manzana solo se permitirán balcones abiertos de vuelo máximo 1 m. y longitud máxima 3 m., siempre que no reduzcan las dimensiones del patio a menos de 14 metros, o de la anchura grafiada en los planos de ordenación.

Miradores

Únicamente se permiten en las calles de anchura igual o superior a 12 m. y en la Calle Justo Zoco, con un vuelo máximo igual al de balcones y aleros.

No podrán ocupar en conjunto una superficie superior a la mitad de la superficie de la parte de fachada comprendida entre la línea horizontal situada a 3 metros sobre la rasante y la del alero del edificio.

Sección 4ª. ZONA DE EDIFICACIÓN INTENSIVA

Art. 22 TIPO DE ORDENACIÓN

La edificación de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, en una profundidad máxima de 15 m. y mínima de 8 m, con fachada sobre la alineación de la vía pública pudiendo abarcar o no la totalidad del frente de la parcela.

En este segundo caso, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de obra de fábrica de altura mínima 3 m. con el mismo acabado que la edificación principal, situado sobre la alineación de fachada de la vía pública. En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela. Asimismo, en estos casos, el retranqueo lateral mínimo será de 3 metros.

En los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución o, actuando por manzanas completas en el resto de los calificados con esta zonificación, podrán redactarse Estudios de Detalle y/o Planes Especiales según las atribuciones y dentro de las competencias conferidas por la legislación urbanística, que señalen nuevas alineaciones y rasantes, corrigiendo o completando las establecidas por el Planeamiento, permitiéndose la creación de viarios o espacios libres privados de carácter peatonal en las manzanas.

Art. 23 CONDICIONES DE USO

Se permiten los siguiente usos:

- | | |
|-------------------|--|
| Uso Residencial.- | Vivienda, residencia colectiva, hotelero, etc., únicamente en la edificación principal. |
| Uso Comercial.- | Sin limitaciones |
| Oficinas.- | Sin limitaciones. |
| Espectáculos.- | Solo en planta baja, con las siguientes limitaciones:
Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB si ha de funcionar entre las 8,00 y las 22,00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22,00 y las 8,00 horas, aunque sea de forma limitada.
Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (A) entre las 22,00 y las 8,00 horas. |
| Equipamiento.- | Sin limitaciones |
| Servicios.- | Sin limitaciones |
| Industrial.- | Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.
El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (A) entre las 22,00 y las 8,00 horas. |

Almacenamiento.- Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

Uso agrícola o ganadero.

Uso Industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

Art. 24 CONDICIONES DE VOLUMEN

LIMITACIONES DE PARCELA

La parcela mínima deberá tener una superficie superior a 100 m², con frente mínimo de fachada de 3,00 mts. Cuando se trate de parcelas situadas entre otras ya construidas y no pueda cumplirse este mínimo, se podrá autorizar excepcionalmente la construcción en superficies inferiores.

OCUPACIÓN

En plantas alzadas, la ocupación vendrá dada por el fondo máximo. En planta baja se permite la ocupación del 100% de la parcela en las condiciones señaladas en el apartado siguiente.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 15 metros, paralelo a la alineación de fachada, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras, con las condiciones mínimas establecidas en el art. 27 de las Ordenanzas Generales sobre patios de parcela, en el interior de la propia parcela.

La profundidad mínima edificable será de 8 mts.

A partir de la edificación principal podrá edificarse en planta baja con una altura máxima de 3,50 metros, cubiertos con cubierta plana. De cubrirse con cubierta inclinada, su punto más alto no sobrepasará 1 m. sobre el forjado de planta baja (con objeto de que no impida las luces rectas) y el arranque de la pendiente estará separado de las fachadas interiores un mínimo de 3 mts.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será de 2,35 m²/m², contabilizando tanto la edificación principal como la secundaria.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de la edificación principal será de 13 metros, equivalentes a 4 plantas, para todas las fachadas, interiores o exteriores.

ALTURA MÍNIMA:

La altura mínima será de 7,00 metros, equivalentes a 2 plantas.

ÁTICOS

No se permite el aprovechamiento de la entrecubierta para uso residencial.

Art. 25 CONDICIONES ESTÉTICAS

Edificaciones de nueva planta

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 28 de las Ordenanzas Generales referente a condiciones estéticas.

Obras de reforma de edificaciones existentes

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20 de las presentes normas específicas sobre obras de reforma en Manzana cerrada.

Art. 26 SALIENTES Y VUELOS

Se regirán por lo especificado en los artículos 26 y 28 de la Ordenanza General de Edificación relativos a salientes y vuelos y condiciones estéticas generales respectivamente, con las siguientes limitaciones:

Aleros y balcones:

El vuelo de aleros y balcones se regirá por lo especificado en el artículo 21 de las presentes normas específicas sobre salientes y vuelos en Manzana cerrada.

En patios de manzana sólo se permiten los balcones abiertos con vuelo máximo de 1 m., y longitud máxima de 3 m., siempre que no reduzcan las dimensiones del patio a menos de 10 metros, o de la anchura grafiada en los planos de ordenación.

Miradores

No se permitirá la construcción de miradores cerrados.

Art. 27 SOPORTALES

Con excepción de los expresamente grafiados en los Planos de Ordenación, que serán de 3,50 m. de altura y 3,50 m. de fondo, el resto serán opcionales, oscilando su fondo y altura entre 3 y 5 m., mínimo y máximo respectivamente. Su rasante será la de la acera y su superficie no contará a efectos de la edificabilidad total.

Sección 5ª. ZONA DE EDIFICACIÓN SEMI-INTENSIVA

Art. 28 TIPO DE ORDENACIÓN

La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, en una profundidad máxima de 15 m., con fachada sobre la alineación de la vía pública pudiendo abarcar o no la totalidad del frente de la parcela.

En este segundo caso, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, situado sobre la alineación de fachada de la vía pública. En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela. Asimismo, en estos casos, el retranqueo lateral mínimo será de 3 metros.

Además de la edificación principal, podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela, en las condiciones señaladas en el artículo 30 de las presentes Normas específicas sobre condiciones de volumen en edificación semi-intensiva.

Actuando por manzanas completas, podrán redactarse Estudios de Detalle y/o Planes Especiales según las atribuciones y dentro de las competencias conferidas por la legislación urbanística, que señalen nuevas alineaciones y rasantes, corrigiendo o completando las establecidas por el Planeamiento, permitiéndose la creación de viarios o espacios libres privados de carácter peatonal en las manzanas.

Art. 29 CONDICIONES DE USO

Se permiten los siguiente usos:

- | | |
|-------------------|--|
| Uso Residencial.- | Vivienda, residencia colectiva, hotelero, etc., únicamente en la edificación principal. |
| Uso Comercial.- | Pequeño comercio en planta baja |
| Oficinas.- | Despachos profesionales, pequeñas oficinas de empresa no mayores de 120 m ² . |
| Espectáculos.- | Solo en planta baja, con las siguientes limitaciones:
Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB si ha de funcionar entre las 8,00 y las 22,00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22,00 y las 8,00 horas, aunque sea de forma limitada.
Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (A) entre las 22,00 y las 8,00 horas. |
| Equipamiento.- | Sin limitaciones |
| Servicios.- | Sin limitaciones |
| Industrial.- | Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. |

El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (A) entre las 22,00 y las 8,00 horas.

- Almacenamiento.- Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961.
- Agropecuario.- En los Barrios de Rivas y Farasdués: dependencias agrícolas y explotaciones ganaderas clasificadas como domésticas según la normativa en vigor de la Comunidad Autónoma.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

Explotaciones ganaderas de carácter no doméstico. En el núcleo principal se prohíbe todo tipo de actividad ganadera.

Uso Industrial calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

Art. 30 CONDICIONES DE VOLUMEN

LIMITACIONES DE PARCELA

La parcela mínima deberá tener una superficie superior a 80 m², con frente mínimo de fachada de 3,00 mts. Cuando se trate de parcelas situadas entre otras ya construidas y no pueda cumplirse este mínimo, se podrá autorizar excepcionalmente la construcción en superficies inferiores.

OCUPACIÓN

La ocupación vendrá dada en principio por el fondo máximo, dentro del cual puede ocuparse el terreno en un 100% (respetando luces y ventilación). Si ejecutada la edificación principal resulta que queda libre más de un tercio de la parcela, se permite la construcción de edificaciones auxiliares hasta alcanzar una ocupación máxima de 2/3 de la parcela, debiendo quedar libre el tercio restante.

En parcelas entre 150 m² y 200 m² en las que se den las condiciones anteriores, se permite la ocupación de 150 m² en planta baja (respetando luces y ventilación) y en planta 1ª con patios de luces según establece el artículo 28.

En las parcelas inferiores a 150 m², podrá ocuparse la totalidad de la parcela en planta baja y planta 1ª en las mismas condiciones.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 15 metros, paralelo a la alineación de fachada, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras, con las condiciones mínimas establecidas en el art. 27 de las Ordenanzas Generales sobre patios de parcela, en el interior de la propia parcela.

A partir de la edificación principal podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela en las condiciones señaladas en el apartado anterior.

FONDO MÍNIMO

Se establece un fondo mínimo edificable que con carácter general es de 7 m., salvo en las manzanas consolidadas en el Plano de Ordenación del barrio de Rivas y que comprende las manzanas enmarcadas por las calles: Carretera de Ejea a Luesia, calle Cervantes, calle Alfonso el Batallador, calle Miguel Servet, Paseo del Parque,

Ronda perimetral, calle de santa Bárbara, calle Baltasar Gracián y calle Ramón y Cajal, donde el fondo mínimo edificable será de 10 metros.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será de 1,90 m²/m², contabilizando tanto la edificación principal como las secundarias.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de los edificios principales será de 10 metros, equivalentes a 3 plantas.

La altura de las edificaciones auxiliares no podrá exceder de 7 metros, equivalentes a dos plantas.

ALTURA MÍNIMA:

La altura mínima será de 3,00 metros, equivalentes a 1 planta.

ÁTICOS

No se permiten por encima de la altura máxima. Sólo se admitirá el uso de la entrecubierta para uso residencial, en las condiciones señaladas en el artículo 51.b), únicamente cuando el edificio a construir tenga un máximo de dos plantas, y no se rebase la edificabilidad permitida.

Art. 31 CONDICIONES ESTÉTICAS

Edificaciones de nueva planta

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 28 de las Ordenanzas Generales referente a condiciones estéticas.

Obras de reforma de edificaciones existentes

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20 de las presentes normas específicas sobre obras de reforma en Manzana cerrada.

Art. 32 SALIENTES Y VUELOS

Se regirán por lo especificado en los artículos 26 y 28 de la Ordenanza General de Edificación relativos a salientes y vuelos y condiciones estéticas generales respectivamente, con las siguientes limitaciones:

Aleros y balcones:

El vuelo de aleros y balcones se regirá por lo especificado en el artículo 26.

En los patios traseros se permiten los balcones abiertos con vuelo máximo de 1 m., y longitud máxima de 3 m., siempre que la distancia del extremo del vuelo al lindero trasero de la parcela sea como mínimo de 3 m.

Miradores

No se permitirá la construcción de miradores cerrados

Art. 33 PAREDES LATERALES AL DESCUBIERTO. CERRAMIENTOS

Cuando en la edificación principal queden paredes laterales al descubierto, éstas deberán presentar el mismo acabado que las fachadas.

El cerramiento deberá ser en principio diáfano, con reja o malla metálica sobre un zócalo macizo de altura máxima 1 metro, excepto cuando las características de la

zona aconsejen un cerramiento de fábrica de mayor altura, en cuyo caso se ejecutará este con una altura mínima de 3 m. en obra de fábrica de similares acabados que la fachada principal.

En el caso de cerramiento diáfano, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá presentar buen aspecto y estar bien atendido, mediante obras de jardinería y pavimentación adecuadas a su uso.

Sección 6ª. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (VU)

Art. 34 TIPO DE ORDENACIÓN

La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, en una profundidad máxima de 15 m., con fachada sobre la alineación de la vía pública, pudiendo abarcar o no todo el frente de parcela. En este segundo caso, el espacio o espacios libres podrán quedar limitados por un cerramiento adecuado, situado sobre la alineación de fachada de la vía pública. En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela. Asimismo, en este segundo caso, el retranqueo lateral mínimo será de 3 metros.

Además de la edificación principal, podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela, en las condiciones señaladas en el artículo 36 sobre condiciones de volumen en edificación unifamiliar.

En los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución o, actuando por manzanas completas en el resto de los calificados con esta zonificación, podrán redactarse Estudios de Detalle y/o Planes Especiales según las atribuciones y dentro de las competencias conferidas por la legislación urbanística, que señalen nuevas alineaciones y rasantes, corrigiendo o completando las establecidas por el Planeamiento, permitiéndose la creación de viarios o espacios libres privados de carácter peatonal en las manzanas. Podrá asimismo plantearse una nueva ordenación de volúmenes, admitiéndose en estos casos el retranqueo de la totalidad de la edificación con un fondo máximo de 5 metros.

Asimismo se admitirá el retranqueo de la totalidad de la edificación en la Zona de Eras Altas aún sin edificar y en aquellas manzanas en las que la construcción se encuentra de hecho tradicionalmente retranqueada (manzanas en Fernando El Católico, Eras Altas, etc.).

El espacio resultante de los retranqueos tendrá el carácter de libre privado y sus posibilidades de edificación serán nulas.

Art. 35 CONDICIONES DE USO

Se permiten los siguiente usos:

- | | |
|-------------------|---|
| Uso Residencial.- | Vivienda unifamiliar, en la edificación principal. Excepcionalmente, en los núcleos de colonización se admitirá el uso de vivienda en las edificaciones auxiliares. |
| Uso Comercial.- | Pequeño comercio en planta baja |
| Oficinas.- | Despachos profesionales, pequeñas oficinas de empresa no mayores de 120 m ² . |
| Equipamiento.- | Sin limitaciones |
| Industrial.- | Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir |

incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (A) entre las 22,00 y las 8,00 horas.

Almacenamiento.- Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961.

Agropecuario.- En los núcleos de colonización: dependencias agrícolas y explotaciones ganaderas clasificadas como domésticas según la normativa en vigor de la Comunidad Autónoma.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

Explotaciones ganaderas de carácter no doméstico. En el núcleo principal se prohíbe todo tipo de instalación ganadera.

Uso Industrial calificado como actividad insalubre, nociva o peligrosa.

Art. 36 CONDICIONES DE VOLUMEN

LIMITACIONES DE PARCELA

La parcela mínima deberá tener una superficie superior a 80 m², con frente mínimo de fachada de 3,00 mts. Cuando se trate de parcelas situadas entre otras ya construidas y no pueda cumplirse este mínimo, se podrá autorizar excepcionalmente la construcción en superficies inferiores.

OCUPACIÓN

La ocupación vendrá dada en principio por el fondo máximo, dentro del cual puede ocuparse el terreno en un 100% (respetando luces y ventilación). Si de la aplicación de dicho fondo resulta que queda libre más de un tercio de la parcela, se permite la construcción de edificaciones auxiliares en el fondo de la parcela hasta alcanzar una ocupación máxima de 2/3 de la parcela, debiendo quedar libre el tercio restante.

En parcelas entre 150 m² y 200 m² en las que se den las condiciones anteriores, se permite la ocupación de 150 m² en planta baja (respetando luces y ventilación) y en planta 1ª con patios de luces según establece el art. 27 de las Ordenanzas Generales sobre patios de parcela.

En las parcelas inferiores a 150 m², podrá ocuparse la totalidad de la parcela en planta baja y planta 1ª en las mismas condiciones.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 15 metros, paralelo a la alineación de fachada, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras, con las condiciones mínimas establecidas en el art. 27 de las Ordenanzas Generales sobre patios de parcela, en el interior de la propia parcela.

A partir de la edificación principal podrá haber edificaciones secundarias en el fondo de la parcela en las condiciones señaladas en el apartado anterior.

Se establece un fondo mínimo edificable de 7 metros.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será de 1,60 m²/m² sobre parcela neta, contabilizando tanto la edificación principal como las secundarias.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de los edificios principales y auxiliares será de 7 metros, equivalentes a 2 plantas.

ALTURA MÍNIMA:

La altura mínima será de 3,00 metros, equivalentes a 1 planta.

ÁTICOS

Se permiten en las condiciones señaladas en el artículo 16 de la Ordenanza General de edificación sobre forma de medir la altura, siempre que con su edificación no se rebase la edificabilidad permitida.

Art. 37 CONDICIONES ESTÉTICAS

Edificaciones de nueva planta

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 28 de las Ordenanzas Generales referente a condiciones estéticas.

Obras de reforma de edificaciones existentes

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20 de las presentes normas específicas sobre obras de reforma en Manzana cerrada.

Art. 38 SALIENTES Y VUELOS

Se regirán por lo especificado en los artículos 26 y 28 de la Ordenanza General de Edificación relativos a salientes y vuelos y condiciones estéticas generales respectivamente, con las siguientes limitaciones:

Aleros y balcones:

El vuelo de aleros y balcones se regirá por lo especificado en el artículo 21 de las presentes normas específicas sobre salientes y vuelos en Manzana cerrada.

En los patios de parcela se permiten los balcones abiertos con vuelo máximo de 1 m., y longitud máxima de 3 m., siempre que la distancia del extremo del vuelo al lindero trasero de la parcela sea como mínimo de 3 m.

Miradores

No se permitirá la construcción de miradores cerrados

Art. 39 PAREDES LATERALES AL DESCUBIERTO. CERRAMIENTOS

Cuando en la edificación principal queden paredes laterales al descubierto, éstas deberán presentar el mismo acabado que las fachadas.

El cerramiento deberá ser en principio diáfano, con reja o malla metálica sobre un zócalo macizo de altura máxima 1 metro, excepto cuando las características de la zona aconsejen un cerramiento de fábrica de mayor altura, en cuyo caso se ejecutará este con una altura mínima de 3 m. en obra de fábrica de similares acabados que la fachada principal.

Se permite dejar los terrenos sin edificar en fachada sin ningún tipo de cerramiento. En este caso y en el de cerramiento diáfano, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá presentar buen aspecto y estar bien atendido, mediante obras de jardinería y pavimentación adecuadas a su uso.

Sección 7ª. ZONA DE VIVIENDA EXTENSIVA (VE)

Art. 40 TIPO DE ORDENACIÓN

La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, en una profundidad máxima de 15 m., con fachada sobre la alineación de la vía pública, pudiendo abarcar o no todo el frente de parcela. En este segundo caso, el espacio o espacios libres podrán quedar limitados por un cerramiento adecuado, situado sobre la alineación de fachada de la vía pública. En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

Además de la edificación principal, podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela, en las condiciones señaladas en el artículo 36 de estas Normas Específicas sobre Condiciones de Volumen de la Vivienda Unifamiliar.

En los barrios construidos por el Instituto Nacional de Colonización en los años 50, las manzanas planificadas en este Plan General han sido calificadas como Vivienda Extensiva, y su regulación tiene por objetivo conseguir una adecuada integración de las nuevas construcciones residenciales con tipología de vivienda pareada con la arquitectura y el urbanismo de estos núcleos.

En los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución o, actuando por manzanas completas en el resto de los calificados con esta zonificación, podrán redactarse Estudios de Detalle y/o Planes Especiales según las atribuciones y dentro de las competencias conferidas por la legislación urbanística, que señalen nuevas alineaciones y rasantes, corrigiendo o completando las establecidas por el Planeamiento, permitiéndose la creación de viarios o espacios libres privados de carácter peatonal en las manzanas. Podrá asimismo plantearse una nueva ordenación de volúmenes, admitiéndose en estos casos el retranqueo de la totalidad de la edificación con un fondo máximo de 5 metros.

Art. 41 CONDICIONES DE USO

Serán las mismas que en la Zona de Vivienda Unifamiliar (VU).

En Barrios de Colonización no se permite la vivienda adosada en hilera. La edificación deberá configurarse mediante viviendas pareadas, con un retranqueo mínimo lateral de 3 metros. La construcción de viviendas aisladas se permitirá únicamente en las esquinas de las nuevas manzanas, que quedarán de esta forma definidas mediante el volumen edificado de la vivienda principal. Esta excepción se justifica para conseguir una mayor integración con las manzanas de colonización ya construidas.

Art. 42 CONDICIONES DE VOLUMEN

LIMITACIONES DE PARCELA

La parcela mínima deberá tener una superficie igual o superior a 200 m², con frente mínimo de fachada de 6,00 mts. en Ejea, Rivas y Farasdues, y de 8 mts. en los Barrios de Colonización.

OCUPACIÓN

La ocupación máxima será de 2/3 de la superficie neta de la parcela, tanto en planta baja como alzadas.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 15 metros, paralelo a la alineación de fachada, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras, en el interior de la propia parcela.

A partir de la edificación principal podrá haber edificaciones secundarias en el fondo de la parcela en las condiciones señaladas en el apartado anterior.

Se establece un fondo mínimo edificable de 7 metros.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será de 1,10 m²/m² sobre parcela neta, contabilizando tanto la edificación principal como las secundarias.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de los edificios principales y auxiliares será de 7 metros, equivalentes a 2 plantas.

ALTURA MÍNIMA:

La altura mínima será de 3,00 metros, equivalentes a 1 planta.

ÁTICOS

Se permiten en las condiciones señaladas en el artículo 16.b) de la Ordenanza general sobre construcciones por encima de la altura máxima, siempre que con su edificación no se rebase la edificabilidad permitida.

Art. 43 CONDICIONES ESTÉTICAS

Edificaciones de nueva planta

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 28 de las Ordenanzas Generales referente a condiciones estéticas.

Obras de reforma de edificaciones existentes

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20 de las presentes normas específicas sobre obras de reforma en Manzana Cerrada.

Art. 44 SALIENTES Y VUELOS

Se regirán por lo especificado en los artículos 26 y 28 de la Ordenanza General de Edificación relativos a salientes y vuelos y condiciones estéticas generales respectivamente, con las siguientes limitaciones:

Aleros y balcones:

Se permite un vuelo de 75 cms. en balcones, y de 1,00 mts. en aleros.
En los patios de parcela se permiten los balcones abiertos con vuelo máximo de 1 m., y longitud máxima de 3 m., siempre que la distancia del extremo del vuelo al lindero trasero de la parcela sea como mínimo de 3 m.

Miradores

No se permitirá la construcción de miradores cerrados

Art. 45 PAREDES LATERALES AL DESCUBIERTO. CERRAMIENTOS

Cuando en la edificación principal queden paredes laterales al descubierto, éstas deberán presentar el mismo acabado que las fachadas.

En los Barrios de Colonización, los cerramientos de parcela deberán ser del mismo material que la fachada de la vivienda, siguiendo la idea de diseño de las manzanas de colonización, de tal forma que se entienda la manzana como una entidad homogénea. Se permite una altura máxima de 3,50 m.

En Ejea Ciudad, Rivas y Farasdués, los cerramientos de parcela deberán ser de piedra, ladrillo visto o estucados, con una altura máxima de 0,50 m. de muro macizo y de 1,50 m. de cerramiento calado, transparente o vegetal, con un total de 2,00 m. en fachada principal. En los cerramientos de fondo y laterales se permite una altura máxima de 3,50 m.

Sección 8ª. ZONA DE MANZANA DE COLONIZACIÓN (MCC)

Art. 46 TIPO DE ORDENACIÓN

La edificación respetará la parcelación y volumetría existentes en las manzanas consolidadas de los "pobladados de colonización", proyectados y construidos en los años cincuenta, y que conforman un conjunto de núcleos de gran interés urbanístico. Con carácter general, se trata de edificaciones de características agrícolas, con fachada principal hacia la calle, y una amplia parcela destinada a albergar una serie de espacios y edificaciones de actividades agrarias. La tipología de vivienda pareada es muy frecuente, aunque también existe tipología de vivienda unifamiliar adosada. La intervención en la edificación respetará la volumetría original y la parcelación del diseño del poblado de colonización, justificando cualquier modificación o variación del mismo.

Art. 47 CONDICIONES DE USO

Serán las mismas que en la Zona de Vivienda Unifamiliar (VU). Se permite la vivienda unifamiliar pareada. La unifamiliar aislada y adosada en hilera se permite únicamente en aquellas parcelas en las que la edificación existente presenta en la actualidad esta tipología.

Art. 48 CONDICIONES DE VOLUMEN

LIMITACIONES DE PARCELA

No se permite la división de las parcelas existentes, excepto en el caso de parcelas en esquina, en cuyo caso la parcela mínima deberá tener una superficie igual o superior a 200 m², con frente mínimo de fachada de 6,00 mts.

OCUPACIÓN

La ocupación máxima será de 2/3 de la superficie neta de la parcela, tanto en planta baja como alzadas.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

No se establece un fondo máximo edificable, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras, en el interior de la propia parcela.

A partir de la edificación principal podrá haber edificaciones secundarias en el fondo de la parcela en las condiciones señaladas en el apartado anterior.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será de 1,30 m²/m² sobre parcela neta, contabilizando tanto la edificación principal como las secundarias.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La línea de fachada será coincidente con la alineación establecida en los planos de ordenación, excepto en aquellas manzanas en las que la edificación original de colonización ocupase una posición retranqueada. Preferiblemente las nuevas construcciones coincidirán en su trazado con el proyecto original de colonización. En cualquier caso, las esquinas de las manzanas, se definirán con el volumen edificado de la vivienda principal, que en este caso no será pareada sino aislada.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de los edificios principales y auxiliares será de 7 metros, equivalentes a 2 plantas.

ALTURA MÍNIMA:

La altura mínima será de 3,00 metros, equivalentes a 1 planta.

ÁTICOS

Se permiten en las condiciones señaladas en el artículo 16.b) de la Ordenanza general sobre construcciones por encima de la altura máxima, siempre que con su edificación no se rebase la edificabilidad permitida.

Art. 49 CONDICIONES ESTÉTICAS

Edificaciones de nueva planta

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 28 de las Ordenanzas Generales referente a condiciones estéticas.

Obras de reforma de edificaciones existentes

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20 de las presentes normas específicas sobre obras de reforma en Manzana cerrada.

Art. 50 SALIENTES Y VUELOS

Se regirán por lo especificado en los artículos 26 y 28 de la Ordenanza General de Edificación relativos a salientes y vuelos y condiciones estéticas generales respectivamente, con las siguientes limitaciones:

Aleros y balcones:

Se permite un vuelo de 75 cms. en balcones, y de 1,00 mts. en aleros.

En los patios de parcela se permiten los balcones abiertos con vuelo máximo de 1 m., y longitud máxima de 3 m., siempre que la distancia del extremo del vuelo al lindero trasero de la parcela sea como mínimo de 3 m.

Miradores

No se permitirá la construcción de miradores cerrados

Art. 51 PAREDES LATERALES AL DESCUBIERTO. CERRAMIENTOS

Cuando en la edificación principal queden paredes laterales al descubierto, éstas deberán presentar el mismo acabado que las fachadas.

Los cerramientos de parcela deberán ser del mismo material que la fachada de la vivienda, de tal forma que se entienda la manzana como una entidad homogénea. Se permite una altura máxima de 3,50 m.

Sección 9ª. ZONA INDUSTRIAL

Art. 52 TIPO DE ORDENACIÓN

Este tipo de ordenación corresponde a manzanas integradas totalmente por edificaciones industriales.

Para conceder licencias de edificación en las zonas calificadas como industriales en los núcleos secundarios: Rivas, Farasdues, Bárdena, Santa Anastasia, El Bayo, Pinsoro, Valareña y Sabinar (Grado 2); el Ayuntamiento podrá exigir con carácter previo a la solicitud de licencia, la aprobación de un Estudio de Detalle sobre la zona, que establezca alineaciones y rasantes, y ordene los volúmenes de acuerdo con las ordenanzas dadas por este Plan General, o un Plan Especial de Infraestructuras, que además de las determinaciones anteriores, contemple la ordenación de las redes de infraestructuras necesarias.

Esta exigencia se producirá en todos los casos en que se produzcan intervenciones sobre parcelas superiores a 2.500 m² y además en aquellos casos en los que las rasantes estén insuficientemente definidas o las condiciones de retranqueos y alineación de las nuevas edificaciones planteen conflictos o dificultades de ordenación.

El ámbito del E.D. o del Plan Especial será el conjunto de la zonificación industrial del barrio de colonización de que se trate o bien un ámbito suficientemente general, como una manzana completa, para que la ordenación resulte coherente.

Art. 53 GRADOS

A efectos de aplicación de las presentes ordenanzas, se establecen los siguientes grados dentro de esta zonificación:

- Grado 1.- Polígono de Valdeferrín.
- Grado 2.- Zonas industriales en núcleos secundarios.
- Grado 3.- Zonas industriales en Ejea Ciudad.

Los terrenos calificados con el Grado 1 se regirán por las ordenanzas reguladoras específicas del Polígono de Valdeferrín, expuestas en el artículo 64 de las presentes Ordenanzas específicas sobre ordenación del Polígono de Valdeferrín.

Los terrenos correspondientes a la conservera Heinz, situados en el barrio de La Llana, calificados con Grado 3, se consideran como uso Industrial a extinguir. Podrá mantenerse el uso industrial actualmente existente en caso de que se recupere la actividad, pero no podrá desarrollarse un uso industrial diferente del de la conservera. La sustitución de usos, una vez se extinga el industrial, se regulará mediante la redacción de un Plan Especial en el ámbito de desarrollo SU-1, atendiendo a las determinaciones de la Ficha correspondiente a este ámbito de desarrollo.

Art. 54 CONDICIONES DE USO

El uso principal será el industrial, con las siguientes limitaciones según los grados:
Zonas de Grado 1:

Se regirán por las ordenanzas reguladoras específicas del Polígono de Valdeferrín, expuestas en el Artículo 58.

Zonas de Grado 2:

No se permitirá el uso Industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

Zonas de Grado 3:

Se prohíben las actividades calificadas como insalubres, nocivas o peligrosas. Se admitirán sin limitaciones los usos existentes.

Para conceder licencias de ampliación o modificación de uso, se deberá garantizar el suministro de agua, depuración de aguas residuales, y no alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, debiendo estar admitidas por la legislación vigente para su ubicación en zonas residenciales.

El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superara los límites de 45 dB (A) entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (A) entre las 22,00 y las 8,00 horas.

Usos tolerados:

- Uso Residencial.- Únicamente se tolerará la construcción justificada de vivienda para el guarda, encargado o propietario, siempre que se adopten las medidas de aislamiento necesarias para garantizar la sanidad y seguridad de las mismas, y con un máximo de 1 vivienda cada 2.500 m² de parcela.
- Uso Comercial.- Exposiciones comerciales sin venta al por menor al público.
- Oficinas.- Los que guarden una relación justificada con el uso dominante.
- Equipamiento.- Los que guarden una relación justificada con el uso dominante.
- Almacenamiento.- Excepto los peligrosos por inflamación o explosión.
- Agropecuario.- En zonas de Grado 2: dependencias agrícolas y explotaciones ganaderas que se ajusten a las limitaciones establecidas por la normativa en vigor de la Comunidad Autónoma.

Art. 55 DISPOSICIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

La edificación podrá tener fachada sobre la vía pública y ocupar la totalidad de la parcela, o retranquearse al menos 3 m. de la vía pública o los predios colindantes.

En este segundo caso, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado situado sobre la alineación de la vía pública. En este cerramiento podrán abrirse puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

Si el espacio entre el edificio retranqueado y la vía pública se destina a facilitar las operaciones de carga y descarga o a permitir la entrada de vehículos pesados cuando la calle no tenga la anchura necesaria para estas maniobras, podrá suprimirse el cerramiento, siempre que el terreno reciba una pavimentación adecuada al tiempo de hacer la obra y se conserve en buen estado y libre de estorbos a costa del propietario.

Art. 56 CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD

1 m² construido por m² de parcela neta.

OCUPACIÓN

No se limita la superficie edificada en relación con el total de la parcela, con tal de que se garantice suficientemente la iluminación y ventilación de los locales de trabajo o vivienda, y se cumpla el artículo anterior, referente a retranqueos con predios vecinos.

Deberá además garantizarse el espacio necesario para aparcamientos inherentes a la industria que se quiera construir, como mínimo según con lo establecido en el art. 32 de la Ordenanza General referente a provisión de aparcamientos, justificándolo convenientemente.

ALTURA MÁXIMA

La altura de los edificios no podrá exceder de 13 metros. Sobre esta altura se permitirá la construcción de vertientes de tejado, con una pendiente máxima del 40%.

Sin límite de altura podrán construirse edificaciones especiales exigidas por la naturaleza de la industria, tales como chimeneas, depósitos de agua, torres, silos, etc.

ALTURA MÍNIMA:

La altura mínima será de 4,00 metros.

Art. 57 PAREDES LATERALES AL DESCUBIERTO. CERRAMIENTOS

Cuando la edificación sobre la línea de fachada tenga al descubierto una o dos paredes laterales, estas deberán recibir un revoco apropiado, a no ser que sean de fábrica a cara vista.

El cerramiento deberá ser en principio diáfano, con reja o malla metálica sobre un zócalo macizo de altura máxima 1 m., excepto cuando las características de la zona aconsejen un cerramiento de fábrica de mayor altura, en cuyo caso se ejecutará este con una altura mínima de 3 m. en obra de fábrica de similares acabados que la fachada principal.

En el caso de destinar las superficies libres a almacenamiento, se protegerán de las vistas desde el exterior mediante la plantación de una adecuada barrera vegetal.

Art. 58 ORDENANZAS GRADO 1. POLÍGONO DE VALDEFERRÍN

58.1. Categoría de Industria

- I).- Industria grande con superficie de parcela superior a 7.000 m². Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.
- II).- Industria media con superficie de parcela comprendida entre 3.000 y 7.000 m². Un único acceso y aparcamiento en el interior de la parcela.
- III).- Industrias ligeras comprendidas entre 500 y 3.000 m². Un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites

traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal.

58.2. Segregación y Agrupación de parcelas

Se establece como parcela mínima indivisible la de 250 m², con la posibilidad de subdividir parcelas, respetando la limitación anterior y la categoría de la que proceden.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones. La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

58.3. Criterios de composición

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

A).- Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado B) y siguientes.

B).- Bloques representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10,00 m. de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios, y 15,00 m. en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas

C).- Espacios libres para aparcamientos.

La superficie libre destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje incluidas en el apartado A).

Quedan excluidas de estas normas las industrias pequeñas pertenecientes a la categoría III, en las cuales se considerará suficiente, a fines de aparcamiento, la zona de retranqueo.

D).- Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas (con las limitaciones expuestas en el capítulo de usos), etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo $H = 1,5 h$, siendo h la altura del edificio vecino más alto.

58.4. Edificación parcial de parcelas

Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesaria para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas; las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el 30% en planta de los m² de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y

atenerse a los porcentajes señalados en los apartados referentes a ocupación y a todas las normas y prescripciones indicadas.

58.5. Composición de los frentes de fachada

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

- a).- Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán 10 metros, como mínimo, contados a partir del límite de parcela, en las industrias de I categoría, y 5 metros en las restantes.
En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones se retranquearán, 5 metros en las fachadas laterales, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranquearán un mínimo de tres metros.
No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.
- b).- Como excepción al último párrafo del epígrafe anterior, se permiten edificios representativos en el interior de la parcela, cuando se haya cubierto más de los 2/3 del frente de la parcela con otros edificios representativos.
- c).- Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del Polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.
Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

58.6. Soluciones de esquina

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo -al menos en planta baja- el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia, de la zona curva con los dos tramos rectos.

58.7. Edificación de las parcelas

- a).- Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 3 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.
Igualmente, las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5 m. como mínimo en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.
Las industrias pertenecientes a III categoría no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes, pero en caso de realizar alguno, la dimensión mínima será de 5 m.
Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcela que se establezcan.

Las alineaciones de los frentes de fachada, y las líneas medianeras o laterales, objeto de retranqueos, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos y altura de 2 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica comprendido entre 0,20 y 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrán por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

- b).-** En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios pertenecientes a parcelas diferentes deberán separarse entre sí, como mínimo, 5 metros en calles con salida a visibilidad desde el viario, y 3 metros en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.
- c).-** La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de tres plantas.
En las parcelas superiores a los 15.000 m², la altura máxima será de 30 metros y composición de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15 m., y a 25 m. el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos. Podrá elevarse una altura mayor con carácter excepcional siempre que se justifique por razón del destino de la edificación
La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.
En planta baja, el piso deberá elevarse 0,50 m. sobre la cota del terreno, medida en el punto medio del frente de fachada.
- d).-** En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación.
- e).-** Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan, y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.
En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros.
- f).-** Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.
Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.
- g).-** Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.
Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

58.8. Estética de los edificios industriales

1. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.
2. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
3. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las Empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
4. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo obtener calidad de obra terminada.
5. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables por los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables -en todo momento- de su buen estado y conservación.

58.9. Condiciones de seguridad

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar en cada parcela al menos un hidrante por cada 15.000 m³ o fracción de volumen edificado en la misma, y de tal modo que la distancia máxima entre hidrantes no sea en ningún caso superior a 80 metros, medidos por la acera.

58.10. Usos

En las zonas calificadas como industriales, la regulación de usos se indica a continuación. La zona de servicios se regula mediante la ordenanza general de Sevicios de Ejea, con las especificidades contempladas para el Polígono de Valdeferrín.

- a).- **Uso de industria.**- No se permitirá el uso Industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sea incompatible con el resto de usos existentes en el polígono por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.
- b).- **Uso de viviendas.**- Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prohibición las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.
En este caso, se tolerarán 300 m² construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m², ni superior a 150 m².
En las industrias del grupo I, las viviendas se consideran, dentro de cada industria, como construcciones accesorias, y deberán ubicarse en edificaciones independientes.
No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisótanos. En las industrias de los grupos II y III, se podrán construir un máximo de 2 viviendas, en el grupo representativo, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.
- c).- **Uso de garajes.**- Se permite el uso de garajes.

- d).- **Uso de comercios.**- Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en la Ordenanza 5ª, apartado b)
- e).- **Uso de oficinas.**- Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas.
- f).- **Uso público y cultural.**- Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida.
Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.
- g).- Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

58.11. Condiciones higiénicas

- a).- **Residuos gaseosos.**- La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederá de 1,50 gramos por metro cúbico.
El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 kg. por hora.
- b).- **Aguas residuales.**- Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro.
La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.
El nitrógeno expresado en N y NH₄ no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.
El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces aguas abajo del punto de vertido.
En caso de que la evacuación del polígono - sin estación de depuración - el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentales o precipitables que, al mezclarse con otros efluentes, pueden atentar, directa o indirectamente, al funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.
El efluente deberá tener su pH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.
El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30º, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.
Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidróxilos y sus derivados halógenos.
Queda prohibido de vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.
- c).- **Ruidos.**- Se permiten ruidos siempre que no sobrepasen los 55 decibelios medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

58.12. Condiciones generales

Además de lo preceptuado en el presente Artículo, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el

Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo y Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961) y Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.

Sección 10ª. ZONA DE SERVICIOS

Art. 59 TIPO DE ORDENACIÓN

Este tipo de ordenación corresponde a manzanas integradas por edificaciones destinadas a servicios.

Para la concesión de licencias de edificación en estas zonas, será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle y/o Plan Especial de la manzana, dentro de las atribuciones y competencias que a los referidos instrumentos de planeamiento atribuye la legislación urbanística vigente. Estas figuras de planeamiento establecerán y reajustarán, en su caso, las alineaciones y rasantes, ordenando los volúmenes de conformidad con las ordenanzas de este Plan General.

El Estudio de Detalle y/o Plan Especial no será exigible cuando el proyecto de ejecución de la edificación abarque la totalidad de la manzana y el grado de concreción del planeamiento sea tal, que haga innecesaria la redacción y tramitación de los citados instrumentos.

Art. 60 CONDICIONES DE USO

El uso principal será el de servicios. A tal efecto, comprenderá los siguientes usos:

- Servicios destinados a actividades de la Administración Pública, Estatal, Local o Autonómica.
- Servicios urbanos referentes al abastecimiento, mantenimiento y transporte de la ciudad.
- Actividades comerciales.
- Actividades funerarias (tanatorio, etc.).
- Servicios destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de energía y agua, comunicaciones y evacuación de residuos.
- Almacenaje, distribución y venta de carburantes.
- Garajes y aparcamientos.
- Estaciones de autobuses.
- Pequeñas industrias o talleres de reparación, con las limitaciones establecidas en las zonificaciones residenciales.

Se impide expresamente el resto de usos industriales excepto en el polígono del Trillar y en la U.E.-25 (Prefabricados Gallizo y otros), donde se permiten:

- Usos industriales existentes,
- Usos industriales no incluidos en el RAMINP o los incluidos siempre que se desarrollen con las correspondientes medidas correctoras que garanticen la compatibilidad con el resto de usos existentes en la zona,
- Almacenaje y
- Viviendas actualmente existentes.

Se tolerará, en los casos debidamente justificados, que habrán de ser autorizados expresamente por el órgano competente para ello, previo dictamen de los Servicios Técnicos Municipales, los establecimientos hoteleros y la construcción de vivienda para el guarda, encargado o propietario, siempre que se adopten las medidas de aislamiento necesarias para garantizar la higiene, salubridad y seguridad de las mismas, y de cualquier modo observando los límites de edificabilidad establecidos en el Artículo 62 de las presentes Normas Específicas referente a ocupación.

En la parcela calificada como Servicios en el Polígono de Valdeferrín, se permitirá además la construcción de centros administrativos y deportivos.

En la manzana propiedad del M.O.P.T. en que las viviendas existentes en los suelos calificados como pertenecientes a la Zona de Servicios superan los límites de edificabilidad que señala el Artículo 63 de las presentes Normas Específicas referente a edificabilidad, se permite con carácter excepcional la permanencia de estas edificaciones y la ampliación del número de viviendas existentes hasta un máximo de 40 en total.

Art. 61 DISPOSICIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

La edificación podrá tener fachada sobre la vía pública o retranquearse de la misma. En este segundo caso, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado situado sobre la alineación de la vía pública. En este cerramiento podrán abrirse puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

Si el espacio entre el edificio retranqueado y la vía pública se destina a facilitar las operaciones de carga y descarga o a permitir la entrada de vehículos pesados cuando la calle no tenga la anchura necesaria para estas maniobras, podrá suprimirse el cerramiento, siempre que el terreno reciba una pavimentación adecuada al tiempo de hacer la obra, y se conserve en buen estado y en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y libre de estorbos a costa del propietario.

Art. 62 OCUPACIÓN

No se limita la superficie edificada en relación con el total de la parcela, pero deberá garantizarse en el interior de la parcela el espacio necesario para aparcamientos, con una dotación mínima según lo establecido en el art. 32 de la Ordenanza General referente a provisión de aparcamientos, cargas y descargas, y demás características inherentes a la actividad a instalar, justificándolo convenientemente.

La ocupación mínima será del 33% de la parcela neta.

Art. 63 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima permitida será de 2,00 m²/m², con un volumen máximo de 10 m³/m². De esta edificabilidad, solamente 0,5 m²/m² podrán destinarse a uso de vivienda.

Art. 64 ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA

La altura de los edificios no podrá exceder de 13 metros ni de 4 plantas.

La altura mínima será de 4,00 metros.

Art. 65 PAREDES LATERALES AL DESCUBIERTO. CERRAMIENTOS

Cuando la edificación sobre la línea de fachada tenga al descubierto una o dos paredes laterales, estas deberán recibir un revoco apropiado, a no ser que sean de fábrica a cara vista.

El cerramiento, de disponerse, deberá ser en principio diáfano, con reja o malla metálica sobre un zócalo macizo de altura máxima 1 metro, excepto cuando las características de la zona aconsejen un cerramiento de fábrica de mayor altura, en cuyo caso se ejecutará este con una altura mínima de 3 m. en obra de fábrica de similares acabados que la fachada principal.

En el caso de cerramiento diáfano o inexistente, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá presentar buen aspecto y estar bien atendido, mediante obras de jardinería y pavimentación adecuadas a su uso.

Sección 11ª. ZONA DE EQUIPAMIENTOS

Art. 66 EQUIPAMIENTOS: CLASIFICACIÓN

En estos suelos se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación; ya existentes o que hayan de obtenerse por la Administración, bien tengan un carácter público o privado.

A tal efecto se permiten los siguientes usos relacionados con el equipamiento:

- Administrativo-cívico-cultural-religioso
- Docente
- Asistencial socio-sanitario
- Deportivo

Se admiten todos aquellos usos complementarios de los anteriores.

Art. 67 OBTENCIÓN DE TERRENOS AFECTOS A EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Los suelos destinados a usos de equipamiento público y que no sean de titularidad pública, no incluidos en una Unidad de Ejecución se obtendrán por expropiación o por cesión gratuita, a cuenta de las Unidades de Ejecución que tengan exceso de aprovechamiento en Suelo Urbanizable, si ello fuera posible.

En caso de aplicarse el instituto expropiatorio habrá de tenerse en cuenta la normativa aplicable al efecto.

Si los suelos destinados a equipamientos se encuentran incluidos en una Unidad de Ejecución, se obtendrán mediante los mecanismos de equidistribución y cesión que en ejecución de las mismas, señala la legislación urbanística de aplicación.

Art. 68 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Sobre los suelos destinados a este uso, podrán construirse edificios con aprovechamiento equivalente al que resulta en la zonificación o zonificaciones circundantes, no estando sujetos al resto de las condiciones de volumen, uso y estéticas, ni al tipo de ordenación de dichas zonas. Podrá superarse la altura máxima establecida en dichas zonas con torres y torreones.

Su edificación queda condicionada a la previa redacción de un Estudio de Detalle y/o Plan Especial, salvo cuando el Proyecto de Ejecución de la edificación abarque toda la manzana o área calificada como equipamiento, y el grado de concreción del planeamiento sea tal que haga innecesaria la redacción y tramitación de los citados instrumentos de planeamiento.

Art. 69 ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Su destino será el que su nombre indica, y no serán permitidas dentro de su área otras construcciones que las destinadas a la práctica del deporte.

Se tolerarán edificaciones para uso de oficinas, hostelería, vivienda del guarda, etc. que justificadamente complementen el uso dominante, con una edificabilidad máxima de $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Su edificación queda condicionada a la previa redacción de un Estudio de Detalle, salvo cuando el Proyecto de Ejecución abarque toda el área calificada.

Los edificios existentes en esta zona podrán destinarse a la instalación en ellos de un uso tolerado en esta zona. De otro modo, se someterán a las obligaciones señaladas en el artículo 70 para los de las zonas verdes públicas.

Sección 12ª. ZONA VERDES

Art. 70 ZONA VERDE PUBLICA: TIPO DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres: jardines, parques, etc., en los que está prohibida en principio toda edificación.

Se excluyen de esta prohibición los pequeños pabellones, de hasta dos plantas de altura, y superficie inferior a cien metros cuadrados, así como los equipamientos justificados que guarden relación con el uso del espacio libre, con una edificabilidad máxima de $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Se permitirá la ampliación del cementerio existente en las zonas destinadas a espacios libre contiguas a él.

Los edificios existentes afectados por esta zona se someterán a las obligaciones siguientes:

- 1.- Se considerarán fuera de ordenación los edificios que actualmente se hallen emplazados en zona verde declarada y no se ajusten a las condiciones establecidas en el artículo anterior.
- 2.- Se prohibirán en los mismos las obras de consolidación o aumento de volumen edificable.

Art. 71 ZONA VERDE PRIVADA: TIPO DE ORDENACIÓN

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres existentes dentro del área marcada por el P.G.O.U. de la población y que por su naturaleza, importancia y emplazamiento, o por tratarse de barreras de protección, se juzga de interés respetar, prohibiéndose toda edificación.

Al tratarse de barreras de protección acústica y visual, deberán repoblarse de especies vegetales adecuadas. Deberán conservarse en las debidas condiciones de conservación y limpieza, no permitiéndose el almacenamiento de materiales ni su uso como zona de tránsito.

CAPITULO II. SUELO URBANIZABLE

Art. 72 CONCEPTO

Tienen la consideración de Suelo Urbanizable los terrenos que no tienen la condición de Suelo Urbano ni de Suelo No Urbanizable y son clasificados en los Planos de Ordenación por prever su posible transformación, a través de su urbanización en las condiciones establecidas en el Plan General.

Art. 73 CATEGORÍAS

El Plan General de Ejea de los Caballeros distingue dos categorías de Suelo Urbanizable:

- a) Suelo Urbanizable Delimitado, y
- b) Suelo Urbanizable No Delimitado.

Tienen la consideración de Suelo Urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional. Se han considerado cuatro Sectores de Suelo Urbanizable delimitado en el entorno de Ejea Ciudad. Todo el Suelo Urbanizable restante tiene la consideración de Suelo Urbanizable no delimitado.

Art. 74 DERECHO Y DEBER DE URBANIZAR

El derecho y el deber de urbanizar el Suelo Urbanizable se adquiere por la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

El ejercicio del derecho y el deber de urbanizar se producirá de conformidad con los preceptos de la Ley Urbanística de Aragón que ordenan la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

Art. 75 OBLIGACIONES

Los propietarios de los terrenos incluidos en un Suelo Urbanizable tienen las mismas obligaciones establecidas para los propietarios en Suelo Urbano no consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al Municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable delimitado o, tratándose de Suelo Urbanizable no delimitado, del Sector. La cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de la urbanización.

MODULOS DE RESERVA

Los Planes Parciales respetarán en todo caso los módulos mínimos de reserva que establezca en cada caso la legislación vigente.

En los sectores del Plan en los que la cesión de zona verde o equipamiento es superior, se indica en la ficha correspondiente dicha superficie de cesión en porcentaje respecto a la superficie bruta del sector.

Art. 76 SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

El Plan General establece en los Planos de Ordenación, una ordenación no vinculante, a escala 1/1.000, en la que se han grafado la estructura viaria estructurante de cada uno de los Sectores delimitados. Esta ordenación debe servir al técnico redactor de cada uno de los Planes Parciales exigidos como orientación, y a los Servicios Técnicos municipales como elemento de juicio para valorar la adecuación de la ordenación propuesta en los instrumentos de desarrollo del Plan General en el contexto global de la ciudad de Ejea de los Caballeros.

Se han establecido cuatro Sectores delimitados, con los parámetros de aprovechamiento que se reflejan en las fichas que se incorporan al Plan como anexos. El 20% de reserva de Viviendas de Protección se refiere a la edificabilidad y no al aprovechamiento para facilitar la forma de cálculo. Esta reserva es siempre inferior a la máxima prevista en el artículo 33f de la LUA.

Los Planes Parciales que ordenen cada uno de estos Sectores de suelo urbanizable delimitado contendrán, al menos, la documentación y determinaciones que se señalan en los artículos 44 a 48 de la Ley urbanística de Aragón.

Su tramitación podrá realizarse a iniciativa Municipal o a iniciativa privada, según los procedimientos reseñados en los artículos 50 a 53 de la Ley Urbanística de Aragón y también los artículos 43.2, 46, 48 a 55 y 58 a 64 del Reglamento de planeamiento, que se aplica como Derecho Supletorio en Aragón según la Disposición Final Primera de la Ley Urbanística.

Art. 77 SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Constituye el suelo urbanizable no delimitado, los terrenos que no poseyendo características específicas que justifiquen su preservación del proceso urbanizador, su clasificación como tal se encuentra justificada dentro del desarrollo racional del Municipio.

Se clasifican como suelo urbanizable no delimitado los terrenos que se grafan en los planos de ordenación comprendidos entre el suelo urbano y urbanizable delimitado en el núcleo urbano de Ejea-ciudad y las vías de circunvalación de la ciudad.

El regimen aplicable a este suelo hasta que se produzca la delimitación y desarrollo del mismo es el correspondiente al Suelo No Urbanizable Genérico. Las Licencias y autorizaciones que se concedan en el mismo tendrán en consideración los artículos 23 a 25 de la LUA y las reservas que el Plan establece para viales futuros, de modo que no se dificulte el desarrollo posterior de los suelos.

No se podrá desarrollar el suelo urbanizable no delimitado hasta que no se cumplan las siguientes condiciones:

- Que se hayan presentado a aprobación inicial los Planes Parciales del suelo urbanizable delimitado, y
- Que las obras de construcción de la Variante de Ejea en el tramo correspondiente a cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado que se pretende desarrollar, se encuentren al menos en fase de licitación.

El uso característico de cada uno de los suelos se encuentra grafiado en el plano de clasificación de suelo. También la reserva efectuada para el trazado de los viales principales.

El aprovechamiento máximo de los terrenos de uso característico residencial será de 0,45 m² de superficie construida por cada m² del ámbito que se delimite y en los de uso característico industrial, será de 0,40 m²/m².

En el trámite de consulta, el Ayuntamiento determinará el resto de las condiciones concretas de usos e intensidades, así como las condiciones para su integración con la trama urbana existente. En todo caso, deberá respetar los elementos estructurantes viarios que el presente Plan prevé en los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Delimitado.

Los Planes Parciales que ordenen cada uno de los Sectores de suelo urbanizable no delimitado contendrán, al menos, la documentación y determinaciones que se señalan en los artículos 44 a 48 de la Ley urbanística de Aragón.

Sección primera.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 78 DEFINICIÓN

Constituyen el Suelo No Urbanizable del municipio de Ejea de los Caballeros todos los terrenos del territorio municipal que deben incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación (Sistema de Espacios Naturales de Ejea), así como aquellos otros que se ha considerado necesario preservar por los valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Art. 79 DESTINO

Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en la regulación del régimen de aprovechamientos en éste tipo de suelos.

En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 179 de la Ley Urbanística de Aragón, sin que en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo, en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

Art. 80 CATEGORÍAS

El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías en función de las características, aptitudes y destino principal del territorio en cada unidad homogénea:

- a) Suelo No Urbanizable Especial
- b) Suelo No Urbanizable Genérico.

El Suelo No Urbanizable Especial se subdivide a su vez en:

- a.1. Sistema General de Espacios Naturales
 - Espacios forestales
 - Espacios fluviales
 - Corredores verdes
- a.2. Sistema General de Espacios verdes recreativos
- a.3. Sistema de Areas de Regadío tradicional

El Suelo No Urbanizable Genérico se subdivide a su vez en:

- b.1. Regadío de colonización
- b.2. Nuevos regadíos
- b.3. Paisajes de secano

Sección segunda.- Suelo No Urbanizable Especial

Art. 81 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS NATURALES

El Sistema de Espacios Naturales, incluidos en la categoría de Suelo No Urbanizable Especial, está constituido por los siguientes espacios:

- Espacios Forestales
- Espacios Fluviales
- Corredores verdes

En ellos y con carácter general estará prohibido todo tipo de edificación, además de estar sujetos a las determinaciones que a continuación se establecen.

Art. 82 ESPACIOS FORESTALES

82.1. Delimitación y regulación de usos.

Se clasifican como Espacios forestales aquellos ámbitos delimitados en el Plano nº 2 "Clasificación del Suelo en el Término municipal", a escala 1/25.000.

En estos espacios será de aplicación, con carácter general, la siguiente ordenanza de usos:

1. Los usos ganaderos y forestales se mantendrán en los niveles existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General. Se prohibirá el incremento de la carga ganadera y no se ampliarán las concesiones de aprovechamiento maderero.
2. Se prohibirá el tráfico de vehículos de motor en el interior del área forestada, a excepción de los correspondientes a los servicios de conservación del Ayuntamiento y del COMENA.
3. Se permitirá el establecimiento de áreas recreativas de bajo impacto, siempre que no impliquen un uso superior a 10 usuarios / Ha. en momentos punta y que se ubiquen en una franja de 1.000 metros a partir del perímetro del área forestada hacia el interior de la misma.
4. Con carácter general se prohibirá todo tipo de edificaciones en una banda de protección que comprenderá 300 metros a partir del perímetro del área forestada hacia el exterior de la misma.
5. Los fogones se adecuarán a la normativa vigente, necesitando para ello instalaciones con cuatro paredes y matachispas en las chimeneas. Las instalaciones existentes se adecuarán también a esta normativa.

Además, para el ámbito de Faldas de Bardena, también conocido como La Loma Negra, que está protegido por las NNSS provinciales, se adopta el regimen de protección que se define en las mismas.

A este respecto se definen como USOS AUTORIZABLES: Son las obras, construcciones o instalaciones cuya concesión municipal requiere la previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio o de la Dirección General de Ordenación Rural, según proceda, y por ello la correspondiente autorización urbanística. Son los siguientes:

- Explotaciones agrarias.
- Usos forestales orientados a la mejora y conservación de la vegetación existente, su regeneración y repoblación.
- Ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas

Se definen como USOS AUTORIZABLES EXCEPCIONALMENTE: Son las obras, construcciones o instalaciones cuya concesión requiere una tramitación específica en cuanto a la presentación de un Análisis de Impacto Ambiental y un Análisis de Impacto Visual con el contenido que expresan los artículos 78 y 39 de las NN.SS. Provinciales de Zaragoza. Son los siguientes:

- Usos de interés público y social.
- La vivienda familiar aislada

Estas limitaciones de uso en los Suelos No Urbanizables Protegidos y de Alto Valor Ecológico, se harán sin perjuicio de las autorizaciones y Licencias administrativas que en cada caso procedan. Quedan exceptuadas en la aplicación de estas limitaciones, las utilizaciones agrarias o forestales que no requieren instalación o construcción alguna y que se vienen desarrollando tradicionalmente en la zona.

USOS AUTORIZABLES:

- Edificación, obras de fábrica carteles o anuncios.
- Movimientos de tierra
- Vertidos incontrolados
- Quema o deterioro de vegetación

82.2. Gestión correspondiente a los espacios forestales

En Ejea de los Caballeros existen los siguientes Montes de Utilidad Pública:

- Bardena Alta (M.U.P. Z-141)
- Bardena Baja (M.U.P. Z-142)
- Corraliza de la Raya (M.U.P. Z-142-A)
- Cueva del Moro (M.U.P. Z-142-B)
- Tierra Plana y Aliagares (M.U.P. Z-142-C)
- La Marcuera (M.U.P. Z-142-D)

Por otra parte existen el siguiente Monte consorciado:

- Boalares (Z-2043)

En ellos, aparte de formaciones boscosas o de matorral, existen también campos de cultivo intercalados y pastizales.

En estos Montes, aun cuando son propiedad del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, la gestión corresponde a la Diputación General de Aragón, según R.D. 1410/1984, de 8 de febrero, de la Presidencia del Gobierno, por el que se traspasan las competencias, funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de conservación de la Naturaleza. Además será de aplicación la misma normativa de Monte de Utilidad Pública a los bosquetes de colonización que incluyen los alrededores del Lagunazo de Moncayuelo y del Sabinar, en el momento en que complete el trámite de declaración de Utilidad Pública.

La policía de las determinaciones que afecten a estos Montes corresponderá a la Diputación General de Aragón, a través de sus Agentes de la Naturaleza.

En el resto de montes del término municipal, no sujetos a gestión directa de la Comunidad Autónoma, o los montes exclusivamente patrimoniales del Ayuntamiento, la competencia será municipal.

Art. 83 ESPACIOS FLUVIALES

El municipio de Ejea de los Caballeros es atravesado por 4 cauces fluviales naturales que suman 55,5 Km. de recorrido. En ellos existen, por un lado, 16 Km. de bosque de ribera y grandes tramos notoriamente deteriorados, que evidencian un grave

desequilibrio del medio natural del municipio, tal como se señala en la Memoria Informativa del Plan General.

El sistema de espacios fluviales está formado por:

- Las riberas fluviales de los ríos existentes.
- Laguna del Escorón
- Lagunazo de Moncayuelo. Con regulación pormenorizada en el artículo siguiente.

Dichos espacios estarán sujetas a las correspondientes Zonas de Servidumbre y Zona de Policía, según se establece en el artículo 86.1 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ámbito Provincial, y en concreto a las siguientes determinaciones:

- 1.- Se prohíbe todo tipo de edificación en una banda de 100 metros a ambos lados de la lámina de agua de los ríos, salvo en aquellos suelos que estuvieran clasificados como urbanos o urbanizables.
- 2.- Se prohíbe el uso de estas áreas como lugares de contención, almacenamiento y vertido de residuos sólidos.
- 3.- Se permite el establecimiento de áreas recreativas de bajo impacto, siempre que no impliquen un uso superior a 100 usuarios / Ha.
- 4.- Se permitirá la extracción de áridos en el tramo del Arba de Luesia aguas arriba del núcleo de Rivas, con sujeción a la normativa vigente de Evaluación de Impacto Ambiental en su caso, y a la Restauración del espacio natural afectado por dichas actividades, en los términos del R. Decreto 2994/1.982, de 15 de Octubre. Ello sin perjuicio de la preceptiva licencia municipal de actividad.

Art. 84 LAGUNAZO DE MONCAYUELO

El Lagunazo de Moncayuelo es el área de mayor calidad ambiental dentro de las zonas húmedas del término municipal de Ejea de los Caballeros. Sus características biológicas y ambientales están especificadas en la Memoria Informativa del Plan General.

La delimitación de este espacio, situado al Norte del término municipal, comprende una superficie de 110,00 Has, más las correspondientes a la lámina de agua.

La ordenación del área es la señalada en el plano nº 3 de ordenación E. 1:10.000. Se trata de un espacio natural con usos recreativos, al que se accederá por la vía perimetral procedente de la carretera local Pinsoro-El Bayo. Los vehículos de motor estacionarán de manera obligatoria en la zona señalada en el gráfico para aparcamientos, que tiene una capacidad máxima de 400 vehículos. El área contará con una superficie para acampada, cuyo acondicionamiento no implicará la tala de la masa arbórea existente. Se establece por otro lado la oportunidad de repoblar de especies salíceas la zona señalada a tal efecto en el gráfico al Norte del área.

Se adopta para este ámbito el régimen de protecciones y la normativa que establece respecto al mismo las Normas Subsidiarias Provinciales.

La definición de usos según NNSS provinciales, ya se ha reproducido en el artículo correspondiente a espacios forestales.

USOS AUTORIZABLES:

- Explotaciones agrarias.

USOS AUTORIZABLES EXCEPCIONALMENTE:

- Ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas

USOS PROHIBIDOS: Obras, instalaciones y construcciones incompatibles con el Medio Natural delimitado como protegido. Son los siguientes:

- Usos de interés público y social.
- La vivienda familiar aislada
- Edificación y obras de fábrica, anuncios o carteles.
- Extracción de áridos
- Vertidos incontrolados

Además, el área está sujeta a las siguientes determinaciones:

- 1.- Se prohíbe todo tipo de edificación en el interior del área, salvo el acondicionamiento y mejora de las existentes, y las de dotaciones mínimas del área de acampada. De acuerdo con lo dispuesto por el Decreto de la D.G.A. 79/1990, de 8 de Mayo, "Reglamento sobre campamentos de turismo y otras modalidades de acampada".
- 2.- Se prohíbe el tráfico rodado de vehículos de motor en el interior del área, a excepción de aquellos necesarios para el abastecimiento y mantenimiento de la misma.
- 3.- Se prohíbe todo tipo de actividades cinegéticas en el interior del área.
- 4.- Se protegerán especialmente, por los servicios municipales, los carrizales de nidificación de aves acuáticas.
- 5.- Se limitará el número de usuarios a un máximo de 2.000 personas en momentos punta.
- 6.- Se prohíbe el uso de motores sobre la lámina de agua.

Art. 85 CORREDORES VERDES

Se trata de áreas con una localización estratégica como áreas-nexo entre zonas de gran interés natural. En el Plano de Ordenación se han delimitado dos Corredores de conexión entre el río Riguel y la Estanca del Sabinar y la zona de las Bardenas. Su regulación de usos y condiciones de la edificación se rige por las mismas condiciones que los Espacios Forestales.

Art. 86 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS VERDES RECREATIVOS

El Sistema General de Espacios Verdes del municipio de Ejea de los Caballeros está constituido por los siguientes espacios:

- Parque Boalares-El Gancho
- Estanca de Bolaso
- Embalse de San Bartolomé
- Estanca de El Sabinar

Cuya delimitación, ordenación y determinaciones que les afectan se señalan en los artículos siguientes.

La limpieza de estos Espacios Verdes Recreativos, será competencia del Servicio de Recogida de Basuras del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, independientemente de que estén o no incluidas esas superficies dentro de un Monte de Utilidad Pública.

Art. 87 ESTANCA DE BOLASO

La Estanca de Bolaso constituye por su situación y características, el área de mayor utilización recreativa del municipio.

La ordenación del Plan pretende un uso más intensivo del área, cuya ordenación se refleja en el plano nº 3 de ordenación E. 1:5.000. La delimitación abarca una superficie de 56,54 Has. de las que 20,30 corresponden a la lámina de agua.

Los accesos de tráfico rodado se realizarán por la vía perimetral de la zona sur hasta la zona de acogida al este de la Laguna, y por la vía existente hacia la zona central de acogida, según el sentido del tráfico señalado en el mismo plano.

El área delimitada está sujeta a las siguientes determinaciones:

- 1.- Se prohíbe con carácter general todo tipo de edificación y obras, a excepción de las necesarias para el incremento y conservación de los usos recreativos. En todo caso las edificaciones permitidas tendrán un máximo de 3,50 metros de altura y una planta. Con carácter excepcional esta altura podrá alcanzar los 7,00 metros y dos plantas. La superficie máxima de techo autorizable en el ámbito no superará los 1.000m²
- 2.- Se permite la acampada en todo el recinto del área, salvo en la zona Este, que recoge el acceso principal de usuarios, y siempre de acuerdo con el Decreto de la D.G.A. 79/1990, de 8 de Mayo, "Reglamento sobre campamentos de turismo y otras modalidades de acampada"
- 3.- Se prohíbe el tráfico de vehículos de motor en todas las vías interiores del área que no estén señaladas en los gráficos como de acceso, salvo para aquellas operaciones de conservación, abastecimiento y mantenimiento.
- 4.- Se permiten usos deportivos en la lámina de agua
- 5.- Se prohíbe todo tipo de actividades cinegéticas en el interior del área.
- 6.- Se prohíbe el uso de motores sobre la lámina de agua.

Art. 88 EMBALSE DE SAN BARTOLOMÉ

El embalse de San Bartolomé constituye un espacio de singular importancia medio ambiental y recreativa en el municipio, si bien se encuentra escasamente amueblado y acondicionado en el momento de la aprobación del Plan.

La delimitación viene grafada en el plano nº 2 de ordenación a E. 1:25.000 adjunto a este documento. El área de actuación abarca una superficie de 62,10 Has.

El área estará sujeta a las siguientes determinaciones:

- 1.- Se prohíbe con carácter general todo tipo de edificación y obras, a excepción de las necesarias para el incremento y conservación de los usos recreativos. En todo caso las edificaciones permitidas tendrán un máximo de 3,50 metros de altura y una planta. Con carácter excepcional esta altura podrá alcanzar los 7,00 metros y dos plantas. La superficie máxima de techo autorizable en el ámbito no superará los 2.000m²
- 2.- Para poder desarrollar cualquier construcción superior a los 400m² será necesaria la redacción de un Plan Especial con las condiciones reseñadas arriba, que ordene el conjunto del ámbito y determine la localización de usos más indicada y las infraestructuras y obras de urbanización necesarias.
- 3.- Se permite la acampada en todo el recinto del área, siempre de acuerdo con el Decreto de la D.G.A. 79/1990, de 8 de Mayo, "Reglamento sobre campamentos de turismo y otras modalidades de acampada"
- 4.- Se prohíbe el tráfico de vehículos de motor en todas las vías interiores del área que no estén señaladas en los gráficos como de acceso, salvo para aquellas operaciones de conservación, abastecimiento y mantenimiento.
- 5.- Se permiten usos deportivos, incluso de embarcaciones a motor, en la lámina de agua.

Art. 89 PARQUE BOALARES - EL GANCHO

El Parque Boalares - El Gancho, situado al Sur del núcleo principal, tiene carácter suburbano. Su delimitación, que abarca 229,21 Has., queda reflejada en el plano nº 2 de ordenación a E. 1:25.000

El área está sujeta a las siguientes determinaciones:

- 1.- Se prohíbe con carácter general todo tipo de edificación y obras, a excepción de las necesarias para el incremento y conservación de los usos recreativos. En todo caso las edificaciones permitidas tendrán un máximo de 3,50 metros de altura y una planta. Con carácter excepcional esta altura podrá alcanzar los 7,00 metros y dos plantas. La superficie máxima de techo autorizable en el ámbito no superará los 3.000m²
- 2.- Para poder desarrollar cualquier construcción superior a los 400m² será necesaria la redacción de un Plan Especial con las condiciones reseñadas arriba, que ordene el conjunto del ámbito y determine la localización de usos más indicada y las infraestructuras y obras de urbanización necesarias.
- 3.- Se permite la acampada en todo el recinto del área, siempre de acuerdo con el Decreto de la D.G.A. 79/1990, de 8 de Mayo, "Reglamento sobre campamentos de turismo y otras modalidades de acampada"
- 4.- Se prohíbe el tráfico de vehículos de motor en todas las vías interiores del área que no estén señaladas en los gráficos como de acceso, salvo para aquellas operaciones de conservación, abastecimiento y mantenimiento.
- 5.- Se permiten usos deportivos en la lámina de agua
- 6.- Se prohíbe todo tipo de actividades cinegéticas en el interior del área.
- 7.- Se prohíbe el uso de motores sobre la lámina de agua de la Estanca del Gancho.

Art. 90 ESTANCA DE EL SABINAR

Se trata de una Estanca de reducidas dimensiones, pero que configura un enclave de gran valor ambiental, rodeado de una masa boscosa de pinos relativamente cercana al núcleo de El Sabinar.

Su delimitación queda reflejada en el plano nº 3 de ordenación a E. 1:10.000

El área está sujeta a las siguientes determinaciones:

- 1.- Se prohíbe todo tipo de edificación en el interior del área, salvo el acondicionamiento y mejora de las existentes, y las de dotaciones mínimas del área de acampada. De acuerdo con lo dispuesto por el Decreto de la D.G.A. 79/1990, de 8 de Mayo, "Reglamento sobre campamentos de turismo y otras modalidades de acampada". En todo caso las edificaciones permitidas tendrán un máximo de 3,50 metros de altura y una planta. Con carácter excepcional esta altura podrá alcanzar los 7,00 metros y dos plantas. La superficie máxima de techo autorizable en el ámbito no superará los 500m²
- 2.- Se prohíbe el tráfico rodado de vehículos de motor en el interior del área, a excepción de aquellos necesarios para el abastecimiento y mantenimiento de la misma.
- 3.- Se prohíbe todo tipo de actividades cinegéticas en el interior del área.
- 4.- Se protegerán especialmente, por los servicios municipales, los carrizales de nidificación de aves acuáticas.
- 5.- Se limitará el número de usuarios a un máximo de 2.000 personas en momentos punta.

6.- Se prohíbe el uso de motores sobre la lámina de agua.

Art. 91 AREAS DE REGADÍO TRADICIONAL

Constituyen esta categoría los terrenos pertenecientes a las huertas viejas de los Arbas, grafiadas en el plano nº 2 de Ordenación, escala 1:25.000, sobre una superficie de 2.664 Has.

Se trata de los suelos menos erosionados y de mayor calidad de municipio (ver Información Urbanística) y, dado que son el fruto del trabajo de decenas de generaciones de hombres y mujeres de Ejea de los Caballeros que a lo largo de más de 9 siglos invirtieron en ellos lo mejor de sus vidas, constituyen un patrimonio único y colectivo de todo el municipio.

En estos suelos, excepto en el ámbito de la Huerta de Luchán, podrán permitirse las siguientes construcciones e instalaciones:

- Granjas en régimen familiar de explotación y parideras o corrales de ganado que tengan la categoría de explotaciones domésticas según la Directriz Parcial Sectorial sobre explotaciones ganaderas (Decreto 200/1997 del Gobierno de Aragón)
- Almacenes de productos agrícolas propios de la finca en que se instalan.
- Cobertizos para guarda de aperos agrícolas.

En los tres casos la edificabilidad máxima será de 0,10 m² construido, por cada metro cuadrado de la parcela afecta a la edición de que se trate. Altura máxima: 3 m., equivalentes a una planta.

Sección tercera.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Art. 92. DISPOSICIONES GENERALES.

Se incluyen en esta clasificación de suelo:

- Las zonas de regadío del Instituto Nacional de Colonización (INC)
- Las zonas previstas para futuros regadíos.
- Los paisajes de secano

Según se recogen en el Plano nº 2.

El Suelo No Urbanizable genérico del municipio es el soporte de las actividades forestales, ganaderas y agrícolas, por lo que este tipo de aprovechamientos no tiene limitación alguna.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

En el Suelo No Urbanizable genérico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

Art. 93. ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USOS DE SUELO AUTORIZABLES

Podrán implantarse en Suelo No Urbanizable Genérico los actos de edificación y usos del suelo con las condiciones exigidas en los artículos siguientes.

Además de los usos y actividades expresamente previstos en los artículos siguientes, el Ayuntamiento podrá conceder autorización especial de acuerdo con el procedimiento y condiciones establecidos en el artículo 24 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón.

En obras de transformación en regadíos, la construcción de estaciones de bombeo, filtros, balsas de regulación, casetas para automatismos y otras similares se realizarán de acuerdo a su definición en los Proyectos de obra, sin que el Plan General establezca limitaciones en cuanto a parámetros como edificabilidad y volumen.

En las instalaciones particulares de regadíos se observarán las siguientes condiciones:

- La distancia mínima de instalaciones ganaderas y almacenamiento de purín los drenajes y desagües será de 35 metros, según el Decreto 200/97 de 9 de Diciembre.
- Se prohíbe la realización de construcciones u obra civil, así como la realización de plantaciones de especies arbóreas o arbustivas en una franja de 14 metros, 7 a cada lado, del eje de las tuberías de riego.
- En nivelaciones y obras de riego por aspersión, se seguirán los "Criterios de conservación de infraestructuras" del Departamento de Agricultura de la Diputación General de Aragón de Mayo de 2000. Como criterio general, la distancia mínima de aspersor a coronación exterior de cuneta será de medio metro.

Art. 94. EDIFICIOS DE VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Se permite con carácter excepcional la edificación de viviendas en Suelo No Urbanizable genérico con el fin de garantizar una explotación más racional de los aprovechamientos existentes en el mismo, dada la dimensión del territorio.

Con las determinaciones que siguen a continuación se pretende no obstaculizar el uso ganadero, forestal y agrícola del Suelo No Urbanizable, insertar las edificaciones adecuadamente en el medio y en el marco paisajístico, impedir la formación de núcleos de población y la aparición de viviendas de segunda residencia.

Las determinaciones que siguen a continuación requieren una serie de condiciones sobre los terrenos afectados a la edificación y sobre el uso de la misma.

a) Condiciones de los terrenos

La parcela mínima afecta a la edificación será de 5 Has. en seco y regadío. Se permitirá que estas 5 Has. se obtengan mediante agregación de parcelas próximas del mismo propietario siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Todas las parcelas que conforme las 5 Has. se podrán inscribir en un cuadrado de 500 metros de lado.
- La parcela sobre la que se asiente la edificación tendrá una superficie mínima de 1 Ha.
- El resto de las parcelas hasta completar las 5 Has. se vincularán registralmente a la edificación, no pudiendo segregarse de la propiedad.
- La distancia mínima a cualquier otra edificación existente o proyectada de carácter familiar será de 150 metros.

b) Condiciones sobre el uso de la edificación.

La vivienda será unifamiliar de 1ª residencia y de carácter agrícola o ganadero. Por ello, además de las determinaciones que se establezcan a continuación para la tramitación de la licencia de obras, será preceptivo y con carácter complementario que el futuro usuario de la misma acompañe al proyecto un certificado de cualquier sindicato o asociación profesional agrícola existente en el municipio, o de la Cámara Agraria Local, acreditando la profesión de agricultor o empresario agrícola del sector.

c) Condiciones de volumen

<u>Uso vivienda.-</u>	Superficie construida máxima	300 m ²
	Altura máxima	2 plantas = 7 mts
<u>Usos complementarios.-</u>	Superficie construida máxima	250 m ²
	Altura máxima	1 planta = 5 mts
<u>Edificabilidad máxima.-</u>	Para todos los usos	0,05 m ² / m ²
<u>Distancias mínimas.-</u>	A límites de caminos	10 mts
	A límites con predios vecinos	5 mts
	A otras edificaciones familiares	150 mts

d) Requisitos documentales

Las condiciones para la tramitación de licencias para la construcción de viviendas en Suelo No Urbanizable Genérico son las siguientes:

- 1.- El Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros informará, con documentación formal que obre en el expediente, sobre la realidad profesional y/o laboral en relación con la agricultura, del solicitante de la vivienda agrícola.
- 2.- El solicitante de la licencia deberá presentar compromiso de uso como primera residencia y destinado a fines agrícolas durante un periodo al menos de cinco años.
- 3.- No procederá la segregación de parcela por debajo de la unidad mínima de cultivo ni de la superficie mínima vinculada a la edificación, debiendo presentar en todo caso certificación del Registro de la Propiedad al respecto.
- 4.- El Ayuntamiento podrá solicitar cuanta información estime oportuna, en una única petición, sin que la información complementaria que se pudiera solicitar interrumpa el correspondiente plazo legal para la resolución de la solicitud. Con el fin de agilizar la tramitación, se acompañará a la solicitud la documentación establecida en el artículo 75.3 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ámbito Provincial de Zaragoza.

e) Condiciones Estéticas del Volumen Projectado

La característica predominante en los edificios aislados tradicionales en el campo aragonés no es otra que la nitidez con la que se recorta en el espacio, fruto de la sencillez del volumen proyectado. La gran generalidad la constituyen paralelepípedos rectos. Cuatro paredes y una cubierta.

Por esta razón, este Plan propone, con carácter de recomendación, que el volumen proyectado atienda a esa idea.

f) Condiciones de los Materiales

Se prohíbe el uso de tejas o material de cubierta de color oscuro y negro. se recomienda elegir entre una gama de colores desde el amarillo (tradicional en el territorio) hasta el rojo claro.

Art. 95 CABAÑAS Y EDIFICACIÓN MENOR

Se permite en Suelo No Urbanizable Genérico la edificación de "cabañas" (denominación tradicional en Ejea) y otras edificaciones menores, con el fin de garantizar usos auxiliares a las pequeñas explotaciones agrícolas de huertos familiares.

A estos efectos, y para delimitar la tipología edificatoria a que se hace referencia en el párrafo anterior, se deberá cumplir:

- No ha de presentar distribución interior asimilable a la de una vivienda, permitiéndose sin embargo, la instalación de elementos necesarios para los usos agrícolas que debidamente se justifiquen.
- No poseerán servicios higiénico-sanitarios.
- En general, no presentará tipología de vivienda y por lo tanto, ninguno de los elementos que la definen.

Estas edificaciones no contradirán en ningún momento las determinaciones en Suelo No Urbanizable para los sistemas generales de Espacios Naturales, Verdes Recreativos y Áreas de protección, y estarán sujetas a las siguientes determinaciones:

a) Condiciones de volumen

Volumen máximo	87 m ³
Altura máxima libre	2,5 mts
Distancia mínima a linderos de parcela	5 mts
Distancia mínima a bordes de caminos	10 mts

b) Condiciones de los terrenos

La parcela mínima afecta a la edificación será de 25.000 m² en secano y de 4.000 m² en regadío para edificaciones de 35 m² de superficie en planta, y entre 1.400 m² y 4.000 m² en regadío para edificaciones de 25 m² o menos de superficie en planta.

c) Condiciones sobre el uso de la edificación

La edificación de cabañas o similares tiene un uso complementario y auxiliar a las pequeñas explotaciones agrícolas y huertos familiares, por lo que serán indivisibles interiormente y no dispondrán de ninguna de las características que lo asemejen a vivienda. Ello deberá ser informado formalmente por el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.

d) Condiciones para la solicitud de licencia

Para la obtención de licencia de edificación de cabañas y edificaciones menores en Suelo No Urbanizable genérico serán preceptivas únicamente las condiciones:

- 1.- El solicitante presentará un plano o croquis de la parcela afecta a la edificación, especificando ubicación, dimensiones y límites con los predios vecinos.
- 2.- El solicitante presentará, así mismo, un plano o croquis con las características fundamentales de la edificación y su ubicación en el interior de la parcela.
- 3.- El Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros informará formalmente de las determinaciones que afectan a la parcela en donde se solicita la edificación y, a la vista de la documentación aportada, otorgará o denegará la licencia.
- 4.- El solicitante presentará un compromiso formal de que la construcción quedará afectada en su totalidad a la parcela.

Art. 96 EDIFICACIÓN DE ALMACENES AGRÍCOLAS

Con el fin de facilitar en Suelo No Urbanizable Genérico la construcción de naves de uso agrícola para el almacenamiento de maquinaria, aperos de labranza, forrajes o abonos, aquellas se atenderán a las siguientes determinaciones:

a) Condiciones de los Terrenos

La parcela mínima afecta a la edificación será de 5 Has. en secano y regadío. Se permitirá que estas 5 Has. se obtengan mediante agregación de parcelas próximas del mismo propietario siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Todas las parcelas que conforme las 5 Has. se podrán inscribir en un cuadrado de 500 metros de lado.
- La parcela sobre la que se asiente la edificación tendrá una superficie mínima de 1 Ha.
- El resto de las parcelas hasta completar las 5 Has. se vincularán registralmente a la edificación, no pudiendo segregarse de la propiedad.

b) Condiciones de Volumen

La altura máxima de las edificaciones será de 6 metros, medida desde la rasante del terreno hasta el arranque de cubierta. La cumbre de la cubierta no superará esta altura en más de 4 metros.

La edificabilidad máxima será de 0,20 m² / m².

c) Distancias a Linderos

La distancia mínima a los linderos de la parcela será de 5 metros, siendo de 10 metros la mínima distancia a los bordes de los caminos.

Art. 97 CERCADO DE PREDIOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Con el fin de evitar que los cercados se conviertan en edificaciones, se prohíbe su realización con materiales resistentes como pueden ser muros de fábrica. Por el contrario, se realizarán con malla metálica, setos vegetales u otros materiales sobre los cuales no se pueda edificar con posterioridad.

La altura máxima de la cerca será de 2,50 metros, medida desde la rasante del terreno en cualquier punto. La cerca se colocará a una distancia de, como mínimo, de 5 metros del eje del camino.

Art. 98 EXPLOTACIONES GANADERAS

Quedan reguladas por el Real Decreto 324/2000 de 3 de Marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las actividades porcinas, que tiene carácter de legislación básica estatal, y el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas.

Para las edificaciones destinadas a uso ganadero, y siempre que cumplan el decreto mencionado no se prescriben condiciones de volumen ni tamaño de parcela mínima, a excepción de una edificabilidad máxima de 0,20 m² / m².

Con carácter preventivo, se prohibirá toda instalación ganadera de porcino en la franja comprendida a menos de 1000 metros de la delimitación del Suelo Urbano y de los Suelos Urbanizables delimitados de Ejea Ciudad (y 1.500 metros en las posiciones de viento desfavorables), y de 600 metros de la delimitación del Suelo Urbano en los barrios rurales.

La redacción de un Plan de Ordenación ganadera en el término municipal de Ejea de los Caballeros podrá modificar estas distancias, una vez se hayan realizado los estudios pertinentes.

La distancia mínima de la edificación a los linderos de la parcela será de 5 metros, siendo de 10 metros la mínima distancia a los bordes de los caminos.

Art. 99 CONDICIONES ESTÉTICAS DE TODA EDIFICACIÓN EN S.N.U. GENÉRICO

a) Condiciones estéticas del volumen proyectado

La característica predominante en los edificios aislados tradicionales en el campo aragonés no es otra que la nitidez con la que se recorta en el espacio, fruto de la sencillez del volumen proyectado. La gran generalidad la constituyen paralelepípedos rectos: cuatro paredes y una cubierta.

Por esta razón, este Plan propone, con carácter de recomendación, que el volumen proyectado atienda a esa idea.

b) Condiciones de los materiales

Se prohíbe el uso de tejas o material de cubierta de color oscuro y negro. se recomienda elegir entre una gama de colores desde el amarillo (tradicional en el territorio) hasta el rojo claro.

Se prohíbe el uso de chapa galvanizada.

Se prohíbe el uso de placas de fibrocemento de color gris.

Todas las paredes estarán enfoscadas, y pintadas o blanqueadas, excepto en los casos de tratarse de fábricas de sillería, de mampostería concertada o de ladrillo cara vista.

Art. 100 NÚCLEOS DE POBLACIÓN. DEFINICIÓN Y DETERMINACIONES

Los núcleos de población del municipio de Ejea de los Caballeros son los siguientes:

- EJEA DE LOS CABALLEROS (núcleo principal)
- BÁRDENA
- EL BAYO
- FARASDUES
- PINSORO
- RIVAS
- SABINAR
- SANTA ANASTASIA
- VALAREÑA

El sistema de asentamientos del municipio ha consistido tradicionalmente en agrupamientos concentrados de viviendas y servicios, y solo en determinados momentos históricos, y dada la dimensión del territorio y la escasa movilidad existente, han aparecido asentamientos reducidos tipo "torres", denominados aquí "Paules".

Estos asentamientos estaban determinados por el sistema productivo imperante en la agricultura tradicional. Situación que en la actualidad no se produce, al haberse alterado todos los supuestos socioeconómicos del sistema de producción agrícola. Actualmente las condiciones objetivas para la formación de un núcleo de población vienen determinadas por las siguientes características:

- 1.- Se trata de concentraciones plurifamiliares de población, según la concepción de familia nuclear al uso en la sociología actual.
- 2.- Se trata de concentraciones de edificios de viviendas y servicios separados, al contrario de lo que sucedía con las Paules y el sistema de corralizas en donde las viviendas y los servicios aparecen adosados unos a otros.
- 3.- Existan indicios claros de apertura y urbanización de nuevos viales.
- 4.- Existan servicios de infraestructuras comunes.
- 5.- Cuando la parcela afecta a la edificación provenga de una parcelación nueva.

El Ayuntamiento tiene en todo momento la facultad de denegar licencias de construcción e incluso de parar obras en curso, cuando haya indicios de que pudiera formarse un núcleo de población en Suelo No Urbanizable.

Cada vez que se solicite una licencia para la construcción de una vivienda rural en Suelo No Urbanizable, emitirá un informe sobre si la vivienda que se pretende construir provoca la formación de núcleo de población o por el contrario no hay peligro de que se forme.

Art. 101 RÉGIMEN DE LA RED VIARIA Y SU ENTORNO

En los proyectos, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras se observará lo dispuesto en la Ley 8/98 de 17 de Diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón.

El suelo situado a ambos márgenes de las carreteras queda dividido en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección, cuyos límites figuran en el gráfico adjunto. Las edificaciones que pretendan situarse en alguna de estas zonas de Suelo No Urbanizable, además de la correspondiente autorización del organismo del que

dependa la carretera, deberán someterse a las limitaciones que para este tipo de suelo se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.

En el Suelo No Urbanizable, la línea de edificación se situará como mínimo:

- A 50 m. de la arista exterior de la calzada en la futura Variante de la población de Ejea.
- A 18 m. de la arista exterior de la calzada en las carreteras A-125 y A-127.
- A 15 m. de la arista exterior de la calzada en la carretera CP-5 de Ejea a Rivas, la VP-15 de Ejea a Castejón de Valdejasa, y en el resto de carreteras.

Será preceptivo y vinculante el informe del Servicio Provincial de Carreteras de la Diputación General de Aragón o de la Diputación Provincial de Zaragoza, en función de sus competencias respectivas.

Se establece una reserva de terrenos para proyectar en el futuro, una variante oeste que conecte la A-127 con el nudo existente entre la A-125 y A-127. Estos terrenos conforman una banda de 110 metros de anchura que queda reflejada en los planos de ordenación como "Zona de Protección Variante", en los que no podrá edificarse sin permiso expreso del Servicio Provincial de Carreteras de la Diputación General de Aragón.

La protección de los sistemas generales de vías pecuarias, caminos rurales, redes de transporte de energía y otros tendidos aéreos, etc. se regirá por las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ámbito Provincial de Zaragoza, en sus artículos 81 a 84.

En Zaragoza para Ejea de los Caballeros, a 12 de Enero de 2000

Por el Equipo Redactor, los Arquitectos:

Teófilo Martín Sáenz

Pablo de la Cal Nicolás

Gerardo Molpeceres López

Javier Gracia Martínez

ANEXOS

- ANEXO 1. Cuadros Numéricos
- ANEXO 2. Fichas de Unidades de Ejecución
- ANEXO 3. Fichas de Estudios de Detalle
- ANEXO 4. Fichas de Sectores en Suelo Urbano
- ANEXO 5. Fichas de sectores en Suelo Urbanizable Delimitado
- ANEXO 6. Justificación de coeficientes y cálculo del Aprovechamiento Medio

ANEXO 1. Cuadros Numéricos

En Zaragoza para Ejea de los Caballeros, a 12 de Enero de 2000

Por el Equipo Redactor, los Arquitectos:

Teófilo Martín Sáenz

Pablo de la Cal Nicolás

Gerardo Molpeceres López

Javier Gracia Martínez

La superficie de las distintas categorías de suelos viene expresada en los cuadros siguientes, abarcando las 61.652 Has. del suelo del Término Municipal.

EJEA CIUDAD.- Delimitación y usos del suelo urbano

Superficies en m²

	m2	%
Residencial Casco Antiguo	157.556	4,91
Residencial Manzana cerrada	177.422	5,53
Residencial Intensiva	90.274	2,81
Residencial Semiintensivo	101.239	3,15
Vivienda Unifamiliar	296.480	9,24
Residencial Vivienda Extensiva	93.871	2,92
Servicios	456.928	14,24
Industrial	147.421	4,59
Equipamientos	215.987	6,73
Zonas deportivas	110.422	3,44
Zonas verdes y espacios libres	565.895	18,26
Viales y zonas libres	794.600	24,76
TOTAL	3.208.100	100,00

NÚCLEOS TRADICIONALES.- Delimitación y usos del suelo urbano

Superficies en m²

Calificación	RIVAS	FARASDUÉ S	TOTAL	%
Residencial SI	69.262	65.832	135.094	44,05
Industrial	12.480	---	12.480	4,06
Zonas verdes	43.524	5.584	49.108	16,01
Equipamiento	4.379	3.052	7.431	2,42
E. Deportivo	10.674	4.169	14.843	4,84
Vías públicas y z. libres	50.464	37.223	87.687	28,59
TOTAL URBANO	190.783	115.860	306.643	100,0

TERMINO MUNICIPAL (Has)

SUELO URBANO

Ejea Ciudad	320,81		43,19 %
Polígono Trillar	3,31		0,45 %
Polígono Valdeferrín	109,20		14,70 %
Núcleos históricos	30,66		4,28 %
Barrios de Colonización	278,77		37,53 %
Total SUELO URBANO	742,75		100 %

SUELO URBANIZABLE

Suelo Urbanizable Delimitado		80,04	45,38 %
Sector 1. Huerta de Luchán 1	12,65		
Sector 2. Huerta de Luchán 2	4,73		
Sector 3. Crta. de Tauste 1	16,64		
Sector 4. Crta. de Tauste 2	12,62		
Sector 5: Coop. Virgen de la Oliva	12,10		
Sector 6. Valdeferrín Este	5,94		
Sector 7. Valdeferrín Sur	15,36		
Suelo Urbanizable No Delimitado		96,23	54,62 %
Total Suelo Urbanizable		176,27	

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL

Espacios Forestales		8.125	58,74 %
Falda de Bardenas	4.168		
Sierra de Marcuera	2.969		
Montes de Faradues	988		
Espacios fluviales		2.330	17,05 %
Diversas riberas	1.197,0 0		
Laguna del Escorón	23,00		
Lagunazo de Moncayuelo	110,00		
Espacios verdes recreativos		510	2,68 %
Estanca del Sabinar	52,50		
El Bolaso	56,54		
Boalares	229,21		
San Bartolomé	62,10		
Corredores verdes		311	2,24 %
Regadío tradicional		2.664	19,26 %
Total S.N.U. Especial		13830	100 %

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Regadío INC		35.901	76,54 %
Regadío futuro		6.075	12,96 %
Malvecino	524		
Bardenas II	5.551		
Paisajes de Secano		4.928	10,50 %
Entorno Bardena	1.485		
Entorno de Farasdues	760		
Marcuera Sur	2.445		
Sur T.M.	238		
Total S.N.U. genérico		46.904	100 %

TOTAL TERMINO MUNICIPAL (Has)

61.652 Has.

ANEXO 2. Fichas de Unidades de Ejecución

En Zaragoza para Ejea de los Caballeros, a 12 de Enero de 2000

Por el Equipo Redactor, los Arquitectos:

Teófilo Martín Sáenz

Pablo de la Cal Nicolás

Gerardo Molpeceres López

Javier Gracia Martínez

ANEXO 3. Fichas de Estudios de Detalle

En Zaragoza para Ejea de los Caballeros, a 12 de Enero de 2000

Por el Equipo Redactor, los Arquitectos:

Teófilo Martín Sáenz

Pablo de la Cal Nicolás

Gerardo Molpeceres López

Javier Gracia Martínez

ANEXO 4. Fichas de Sectores en Suelo Urbano

En Zaragoza para Ejea de los Caballeros, a 12 de Enero de 2000

Por el Equipo Redactor, los Arquitectos:

Teófilo Martín Sáenz

Pablo de la Cal Nicolás

Gerardo Molpeceres López

Javier Gracia Martínez

ANEXO 5. Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado

En Zaragoza para Ejea de los Caballeros, a 12 de Enero de 2000

Por el Equipo Redactor, los Arquitectos:

Teófilo Martín Sáenz

Pablo de la Cal Nicolás

Gerardo Molpeceres López

Javier Gracia Martínez

ANEXO 6. Cálculo del Aprovechamiento Medio

En Zaragoza para Ejea de los Caballeros, a 12 de Enero de 2000

Por el Equipo Redactor, los Arquitectos:

Teófilo Martín Sáenz

Pablo de la Cal Nicolás

Gerardo Molpeceres López

Javier Gracia Martínez