

TITULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS
Y DE LOS SISTEMAS EN ESPACIOS PARCELADOS
EN EL SUELO URBANO

CAPITULO PRELIMINAR

N. S. M.
BARBASTRO

TITULO V: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS Y DE
LOS SISTEMAS EN ESPACIOS PARCELADOS EN SUELO URBANO

NORMAS
URBANISTICAS

CAPITULO PRELIMINAR

Art. 5.0.1. DEFINICION

Son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos II y III, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios, en función de su localización.

Art. 5.0.2. APLICACION

1.- Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación en las diferentes clases de obras, según quede establecido para cada una de ellas.

2.- Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles, no son de aplicación a los usos tolerados que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad, salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

Art. 5.0.3. CLASES DE AREAS

1.- A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, las N.S.M. distinguen en el suelo urbano tres clases de áreas:

a) Area de ordenación (AO), en la que con la regulación contenida en estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico.

b) Areas de planeamiento diferenciado (APD), en las que se mantiene, si bien en alguna de ellas con nuevas determinaciones o mayores precisiones, en todo o en parte, el planeamiento que ahora se revisa.

c) Areas remitidas a planeamiento ulterior (APR), en las que las N.S.M. interponen entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo.

Art. 5.0.4. DIVISION DE LAS AREAS

1.- En función de los objetivos diferentes que las N.S.M. persiguen en cada lugar y de su uso característico el suelo urbano se ha dividido en zonas y sistemas en espacios parcelados de la forma siguiente:

ZONAS:

- 1.- CASCO ANTIGUO
- 2.- ENSANCHE SIMILAR AL CASCO ANTIGUO
- 3.- RESIDENCIAL SUBURBANA
- 4.- RESIDENCIAL INTENSIVA
- 5.- RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA

- 6.- CIUDAD JARDIN
- 7.- INDUSTRIAL CON TOLERANCIA DE VIVIENDA
- 8.- INDUSTRIAL
- 9.- BURCEAT Y CREGENZAN

AREAS PENDIENTES DE CALIFICACION

SISTEMAS EN ESPACIOS PARCELADOS:

- DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

CAPITULO PRIMERO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1
CASCO ANTIGUO

CAPITULO PRIMERO

Condiciones particulares de la Zona 1: Casco Antiguo

Art. 5.1.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS

1.- Pertenecen al ámbito de esta Zona las áreas siguientes:

- . AO 3 : ENTREMURO
- . APR 4 : CATEDRAL
- . AO 5 : ROMERO
- . APR 6 : MERCADO
- . AO 10 : RIANCHO
- . AO 11 : CAMINO DE MONZON
- . AO 13 : LA TALLADA
- . AO 42a : LAS FUENTES
- . APR 43 : PLAZA GUI SAR - P.E.R.I.
- . APR 44 : SAN FRANCISCO
- . AO 45 : GRAUS

Estas áreas quedan delimitadas en los planos de Ordenación correspondientes.

Comprenden lo que fueron cuartones del Entremuro, Romero, Mercado, Camino de Monzón y Arrabales de la Ciudad Antigua; de notable valor artístico, tradicional, ambiental o típico.

2.- Parte de la Zona se halla declarada Conjunto Histórico-Artístico, por Decreto 1784/75 de 26 de Junio. Su delimitación figura en el plano de Información nº. 19.

3.- La edificación corresponde a la tipología de edificación entre medianeras, formando manzana cerrada.

4.- Su uso característico es el residencial.

5.- El objetivo que persiguen las N.S.M. en esta zona es la conservación ambiental.

Art. 5.1.2. OBRAS ADMITIDAS

1.- Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras exteriores de reforma menor.

2.- Obras de demolición. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial, cuando fueran necesarias para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el nº. anterior, y de demolición total, cuando los edificios estuvieran declarados en estado de ruina fuera de ordenación.

3.- Obras de nueva edificación. Están permitidas:

- a) Las obras de reconstrucción.
- b) Las obras de nueva ocupación podrán ejecutarse en los solares.
- c) Podrán ejecutarse obras de ampliación y sustitución en las edificaciones, hasta alcanzar las condiciones que se establecen para las obras de nueva planta.

Art. 5.1.3. TRAMITACION

Las solicitudes de Licencia de Obras en la Subzona declarada Conjunto Histórico-Artístico, deberán ser informadas por la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón.

SECCION 1ª.

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Art. 5.1.4. PARCELA MINIMA

Se entiende por parcela mínima, aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecido para la vivienda mínima, en el artículo 2.2.10. apartado 1.

Art. 5.1.5. CONDICIONES DE LA PARCELA

- 1.- Se respeta la parcelación actual, salvo afecciones.
- 2.- Para modificarla será preciso Licencia de Parcelación.
- 3.- A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) La superficie de parcela será igual o superior a noventa (90) metros cuadrados.
 - b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
 - c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- 4.- En el caso de que la actuación afecte al cincuenta por ciento (50%) o más de la superficie de la manzana, será preciso la redacción de un Estudio de Detalle.

Art. 5.1.6. POSICION RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR

Será la señalada en el plano de Detalle de Ordenación de la Ciudad, o en el P.E.R.I. o Estudio de Detalle, que se redacten en las áreas sometidas a planeamiento ulterior. En general, la línea de edificación coincidirá con la alineación exterior, no permitiéndose retranqueos ni avances en la planta baja.

Art. 5.1.7. FONDO EDIFICABLE

No se establece.

Art. 5.1.8. OCUPACION

El coeficiente de ocupación máxima es del cien por cien (100%) de la parcela edificable.

Art. 5.1.9. EDIFICABILIDAD

La superficie edificable será función de la ocupación de parcela y de la altura de la edificación.

Art. 5.1.10. ALTURA DE LA EDIFICACION

1.- La medición de la altura de cornisa se establece en función de la de las construcciones colindantes, con arreglo a los siguientes criterios:

a) Si los edificios colindantes tienen ambos su cornisa a la misma altura, la altura de la nueva edificación deberá ser la misma que aquella.

b) Si los edificios colindantes tienen sus cornisas a diferentes alturas y en calles con pendiente, la altura se establecerá especialmente para cada caso, previa presentación de las diferentes soluciones que armonicen con el resto de los edificios, mediante representaciones de éstas en alzados complejos del tramo de calle o calles a que dé frente.

c) Si por la posición de la parcela y características de la manzana no resultare adecuada la aplicación de ninguno de los criterios anteriores, la altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa, se fija en función del ancho de la calle, con arreglo al cuadro que se relaciona:

ANCHO DE LA CALLE (metros)	ALTURA (plantas)	ALTURA (metros)
Menos de 6	PB+2	9,00
De 6 a menos de 9	PB+3	12,00
De 9 en adelante	PB+4	15,00

2.- En parcelas de esquina a calles de distinto ancho se regulará la línea de cornisa con arreglo al principio de mantener la mayor altura, que podrá doblar en la fachada correspondiente a la calle de menor ancho, una longitud máxima igual al fondo edificado y siempre menor de dieciocho (18) metros.

3.- Deberán tratarse las posibles medianerías que queden al descubierto, como fachadas.

4.- Por encima de la altura máxima de cornisa no se admite la construcción de áticos.

Art. 5.1.11. ALTURA DE PISOS

La altura de pisos se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes, siguiendo los criterios del apartado 1 del artículo anterior, siendo como mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros en la planta baja y doscientos ochenta (280) centímetros en las superiores.

Art. 5.1.12. PATIOS DE PARCELA CERRADOS

Los patios de parcela cerrados se regirán por lo dispuesto en el artículo 3.2.18., apartado d).

Art. 5.1.13. SALIENTES Y VUELOS

1.- Se admite rebasar la alineación exterior únicamente con balcones, balconadas y miradores, cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no superará las dimensiones que siguen:

ANCHO DE LA CALLE (metros)	SALIENTE (metros)
Menos de 6 metros	0,25
De 6 metros en adelante	0,50

2.- El saliente máximo de cornisas y aleros podrá superar en diez (10) centímetros el máximo permitido.

Art. 5.1.14. ESTACIONAMIENTOS

Se dispondrán las plazas de aparcamiento que señala el Título II para los usos compatibles en la Zona.

El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de tal obligación cuando las condiciones del solar y ancho de las calles de acceso no lo permitan.

Art. 5.1.15. CRITERIOS DE COMPOSICION DE LAS FACHADAS EXTERIORES

1.- Las fachadas exteriores tendrán, en su composición, las siguientes características:

- a) Dispondrán en su remate de cornisa o alero.
- b) Contarán con huecos de eje vertical dominante

que formarán balcones, miradores o balconadas cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán dominante compositiva vertical formando dibujos al modo de los históricos en la zona.

c) No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.

d) La cubierta se resolverá con las aguas, pendientes y materiales tradicionales, desechándose soluciones de cubierta horizontal.

2.- Se utilizarán solamente los siguientes materiales: piedra natural en sillares o chapados, ladrillo caravista con aparejo tradicional y color natural, revocos con la textura y color dominante en la zona.

3.- No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico.

Art. 5.1.16. TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS

1.- En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

a) Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

b) Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe a su estado original.

c) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros.

d) La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

Art. 5.1.17. CONTROL MUNICIPAL

El Ayuntamiento podrá denegar Licencia de Obras a los Proyectos que no se ajusten en su composición y materiales, a las características ambientales y arquitectónicas del entorno.

SECCION 2ª.

COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION
DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS

Art. 5.1.18. USOS COMPATIBLES

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

1.- RESIDENCIAL:

a) Vivienda unifamiliar: Se admite la vivienda unifamiliar, que se adapte a la tipología de edificación entre medianeras.

b) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

- En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

- En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

- En situación c): en calles de ancho inferior a siete (7) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie; y en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros, sin limitación.

2.- INDUSTRIAL:

a) Talleres artesanos: se admite en las situaciones a) y b), con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.17.

b) Pequeña industria: se admite en la situación b), con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.18.

c) Almacenes: se admiten, en situación b), con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados.

d) Estacionamientos: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

e) Garajes: se admiten los garajes en las siguientes condiciones:

- En situación b): para un máximo de cincuenta (50) plazas, en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros.

- En situación c): para un máximo de cien (100) plazas, en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros.

3.- SERVICIOS TERCIARIOS:

a) Hospedaje: se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

b) Comercio: se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación a) con superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados; en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Agrupación comercial: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Edificio comercial: en situación c), en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros.

Solo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso de planta baja, con acceso por ésta, y que además ambas estén comunicadas por huecos y escaleras.

c) Oficinas: se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

- Oficinas profesionales: en situación a).

- Servicios de la Administración y oficinas privadas: en situación b) en plantas semisótano, baja y primera.

- Edificio de oficinas: en situación c), en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros.

d) Salas de reunión: se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

- En situación a): con superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

- En situación b): con superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados.

- En situación c): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4.- DOTACIONAL:

a) Equipamiento: se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

b) Servicios urbanos: se admiten siempre en situación c).

c) Servicios infraestructurales: se admiten siempre en situación c).

Nota:

(1) Situaciones de los usos, art. 2.1.18, p. , tomo III.

CAPITULO SEGUNDO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2
ENSANCHE SIMILAR AL CASCO ANTIGUO

CAPITULO SEGUNDO

Condiciones particulares de la Zona 2:

Ensanche similar al casco antiguo

Art. 5.2.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS

1.- Pertenecen al ámbito de esta Zona las áreas siguientes:

- AO 7 : MATADERO
- AO 8 : EL MURO
- AO 9 : AVDA. ESTACION
- APR 14 : LA MERCED - E.D.
- APR 15 : ESCUELAS LA MERCED - E.D.
- APR 17 : BARRANCO LA TALLADA - P.E.R.I.
- AO 20 : LA PELELA
- APR 22 : AVDA. DEL PUEYO - P.E.R.I.
- AO 23a : CORDELEROS
- APR 23b : CARRETERA HUESCA - P.E.R.I.
- AO 24 : CARRETERAS
- AO 26 : PROLONGACION AVDA. LA MERCED
- APR 27 : LA FLORESTA - E.D.
- APD 33 : SANTA BARBARA
- APR 34 : LA TRINIDAD - P.E.R.I.
- APR 46 : GUARA - E.D.
- AO 54 : COTIELLA
- AO 55 : GASOLINERA
- AO 57 : CARRETERA GRAUS
- AO 64 : GOYA

Estas áreas quedan delimitadas en los planos de Ordenación correspondientes.

Corresponden al crecimiento experimentado por la ciudad desde el final de la Guerra Civil hasta 1.969, fecha de redacción del primer P.G.O.U.; con nulo o muy escaso grado de planificación.

2.- La edificación corresponde a la tipología de edificación entre medianeras, formando manzana cerrada.

3.- Su uso característico es el residencial.

Art. 5.2.2. OBRAS ADMITIDAS

1.- Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, reguladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.8.

2.- Podrán ejecutarse obras de ampliación y sustitución en las edificaciones, hasta alcanzar las condiciones

que se establecen para las obras de nueva planta.

SECCION 1ª.

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Art. 5.2.3. PARCELA MINIMA

Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecidos para la vivienda mínima, en el artículo 2.2.10. apartado 1.

Art. 5.2.4. CONDICIONES DE LA PARCELA

1.- Se respeta la parcelación actual, salvo afecciones.

2.- Para modificarla será preciso Licencia de Parcelación

3.- A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a noventa (90) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

4.- En el caso de que la actuación afecte al cincuenta por ciento (50%) o más de la superficie de la manzana, será preciso la redacción de un Estudio de Detalle.

Art. 5.2.5. SEPARACION A LOS LINDEROS

1.- Si el destino del edificio lo hace necesario, o razones derivadas de las características de la edificación colindante o de la propia organización del edificio, así lo aconsejan, se tolera separarse de los linderos laterales.

En este caso el ancho mínimo de la separación será de trescientos cincuenta (350) centímetros, pudiendo recaer huecos de ventilación sobre ella, si su ancho cumple las condiciones establecidas para patios de parcela cerrados en el artículo 3.2.18. y no cabiendo su ocupación en construcciones en planta baja. En

este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran existir en los edificios colindantes.

2.- La edificación en plantas alzadas se separa del lindero trasero una distancia igual o superior a un tercio ($1/3$) de la altura del patio, medida de acuerdo al artículo 3.2.17., con mínimo de tres (3) metros, midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el lindero posterior. La altura del patio se medirá para los distintos cuerpos de edificación enfrentados al lindero trasero.

3.- Se exceptúan de la condición anterior las parcelas de fondo inferior a doce (12) metros, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan en la fachada posterior, en cuyo caso deberá dejarse patio de parcela, con las dimensiones mínimas reguladas en el artículo 3.2.18.

Art. 5.2.6. POSICION RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR

1.- La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

2.- La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzanas o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la misma; debiendo cumplirse lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 5.2.4.

3.- En el caso del apartado anterior, corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran crearse en la edificación colindante.

Art. 5.2.7. FONDO EDIFICABLE

1.- Se establece un fondo edificable máximo de catorce (14) metros en las plantas alzadas.

2.- Este valor podrá superarse, respetando siempre la distancia al lindero trasero, por cuerpos volados abiertos, en cuyo caso la medición de la separación a lindero se hará desde el límite del cuerpo volado. El saliente del vuelo no podrá rebasar la dimensión de un (1) metro.

3.- El fondo edificable en la planta baja y plantas bajo rasante podrá ser el total del solar, en caso de edificación en manzana cerrada.

Art. 5.2.8. CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

1.- El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.

2.- La planta baja y las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela en caso de edificación en manzana cerrada.

3.- En parcelas con frente a calles opuestas, el fondo edificable máximo correspondiente a cada vía, cumplirá las condiciones del artículo anterior. Este fondo tan solo podrá superarse con el núcleo de comunicación vertical, común para los dos cuerpos de edificación. En todo caso, las dimensiones del espacio libre interior, cumplirán las condiciones establecidas para los patios cerrados de parcela en el artículo 3.2.18.

Art. 5.2.9. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

1.- La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura, en número de plantas que le corresponda en función del ancho de la calle, según el punto 1 del artículo 5.2.10., por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior pública, los linderos laterales y el fondo máximo edificable en cada planta.

2.- Si la parcela tiene alineaciones exteriores a calles opuestas, su aprovechamiento será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela se superpongan ambas poligonales, se computará una única vez el espacio común.

Si a las calles opuestas corresponden distintas alturas de edificación, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación la altura correspondiente, considerando, caso de que se superpongan ambas poligonales, la media de las alturas para el espacio común.

3.- En parcelas de esquina se tomará a efectos de cálculo de la superficie edificable, la comprendida en el polígono definido por las alineaciones exteriores, y el fondo máximo edificable en cada planta. Si corresponden alturas distintas a las calles que limitan la parcela, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo siguiente.

Art. 5.2.10. ALTURA DE LA EDIFICACION

1.- La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa, se fija en función del ancho de la calle, con arreglo al siguiente cuadro:

ANCHO DE CALLE (metros)	ALTURA (plantas)	ALTURA (metros)
Menos de 6	PB+1	6
De 6 a menos de 9	PB+2	9
De 9 a menos de 12	PB+3	12
De 12 en adelante	PB+4	15

2.- En parcelas con frentes a calles opuestas de distinto ancho se podrá mantener la altura correspondiente a cada calle hasta la línea media de la parcela.

3.- En parcelas de esquina a calles de distinto ancho se podrá mantener la mayor altura en la fachada correspondiente a la calle de menor ancho, una longitud máxima igual al fondo edificado, y siempre menor a catorce (14) metros.

4.- Sobre la altura máxima, en plantas y a cornisa, determinada en el apartado 1, se admite la construcción de una planta de ático sujeta a las siguientes condiciones:

- Los planos de las fachadas exteriores del ático se situarán respecto a los planos de las fachadas a una distancia igual o superior a la determinada por la intersección del plano trazado a 45° desde el borde del forjado de la última planta, y el correspondiente a la altura mínima de pisos, con distancia mínima de doscientos setenta y cinco (275) centímetros.

- Deberán tratarse las posibles medianerías que queden al descubierto, como planos de fachada.

Art. 5.2.11. ALTURA DE PISOS

La altura mínima de pisos será:

- Planta baja: trescientos cincuenta (350) centímetros.

- Plantas alzadas: doscientos ochenta (280) centímetros.

Art. 5.2.12. CONDICIONES HIGIENICAS

1.- Excepto en viviendas o locales de esquina y en los supuestos contemplados en los artículos 5.2.5.

apartado 3, y 5.2.8. apartado 3, se prohíbe la ventilación de piezas habitables a patios de parcela cerrados.

2.- Podrán realizarse patios ingleses dentro de retranqueo, si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

Art. 5.2.13. CONDICIONES DE ESTETICA

1.- Salientes y vuelos: Se admite rebasar la alineación oficial con balcones, balconadas, miradores, terrazas y cuerpos volados cerrados, cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no superará las dimensiones que siguen:

ANCHO DE CALLE (metros)	SALIENTE (metros)		
	Balcones Balconadas	Miradores	Terrazas y cuerpos volados
Menos de 6	0,25	0,25	0,25
De 6 a menos de 9	0,50	0,50	0,50
De 9 a menos de 12	0,50	0,75	0,75
De 12 en adelante	0,50	0,75	1,00

2.- La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera, será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

3.- El saliente máximo de cornisas y aleros podrá superar en diez (10) centímetros al saliente máximo permitido.

4.- En todos los casos de salientes y vuelos, éstos deberán retirarse del extremo de la fachada una distancia igual al saliente del vuelo, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

5.- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño se deberán ajustar a las características ambientales y arquitectónicas del entorno.

Art. 5.2.14. ESTACIONAMIENTOS

Se dispondrán las plazas de aparcamiento que señala el Título II para los usos compatibles en la Zona.

El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de tal obligación, cuando las condiciones del solar y ancho de las calles de acceso no lo permitan.

SECCION 2ª.

COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION
DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS (1)

Art. 5.2.15. USOS COMPATIBLES

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

1.- RESIDENCIAL:

a) Vivienda unifamiliar: Se admite la vivienda unifamiliar, que se adapte a la tipología de edificación entre medianeras.

b) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

- En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

- En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

- En situación c): Sin limitación.

2.- INDUSTRIAL:

a) Talleres artesanos: Se admite en las situaciones a) y b), con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.17.

b) Pequeña industria: Se admite en la situación b), con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.18.

c) Almacenes: Se admiten en situación b) con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados.

d) Agencias de transporte: Se admiten en situación b), siempre que su emplazamiento no ocasione problemas de tráfico, a juicio del Ayuntamiento.

e) Talleres de reparación de vehículos: Se admiten

en situación b), siempre que su emplazamiento no ocasione problemas de tráfico a juicio del Ayuntamiento.

f) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

g) Garajes: Se admiten los garajes en las siguientes condiciones:

- En situación b) para un máximo de cincuenta (50) plazas.

- En situación c) para un máximo de doscientas (200) plazas.

3.- SERVICIOS TERCIARIOS

a) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la Residencia Comunitaria.

b) Comercio: Se admite el uso de comercio, en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación a) con superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados; en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Agrupación comercial: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Edificio comercial: en situación c), sin limitación.

Solo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso de planta baja, con acceso por ésta, y que además ambas estén comunicadas por huecos y escaleras.

c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

- Oficinas profesionales: en situación a).

- Servicios de la Administración y oficinas privadas: en situación b) en plantas semisótano, baja y primera.

- Edificio de oficinas: en situación c), sin limitación.

d) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

- En situación a), con superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

- En situación b), con superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados.

- En situación c), sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4.- DOTACIONAL

a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en

las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

b) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

NOTAS:

(1) Situación de los usos: Art. 2.1.18, p. , tomo III.

CAPITULO TERCERO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3
RESIDENCIAL SUBURBANA

CAPITULO TERCERO

Condiciones particulares de la Zona 3:

Residencial Suburbana

Art. 5.3.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS

1.- Pertenecen al ámbito de esta Zona las áreas siguientes:

- APR 18a : CAMINO DEL TERRERO - E.D.
- AO 19 : EL CASTILLO
- APR 31a : LA MILLERA - E.D.
- APR 37 : CAMINO DEL SILO - E.D.
- APD 38 : CAMPO SAN JUAN
- AO 39 : CALVARIO
- AO 50 : AINSA
- AO 51 : BOLTAÑA
- APD 61 : BELLAVISTA
- APR 93a : MONTE PERDIDO - E.D.
- AO 97 : SAN VALENTIN
- APD 98 : CAMINEROS

Estas áreas quedan delimitadas en los planos de Ordenación correspondientes.

Corresponden a los núcleos urbanos aislados y alejados de la ciudad, de desarrollo espontáneo, con marcado carácter suburbial.

2.- Su tipología edificatoria corresponde, en general, a la edificación aislada, o agrupada en hilera, destinada a vivienda familiar.

3.- Su uso característico es el residencial.

Art. 5.3.2. OBRAS ADMITIDAS

1.- Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, reguladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.8.

2.- Podrán ejecutarse obras de ampliación y sustitución en las edificaciones, hasta alcanzar las condiciones que se establecen para las obras de nueva planta.

SECCION 1ª.

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Art. 5.3.3. CONDICIONES DE LA PARCELA

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segrega-

ciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que cinco (5) metros.

c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cinco (5) metros.

Art. 5.3.4. POSICION RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR

1.- La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

2.- La línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior, cuando el espacio frontal se destine a jardín o aparcamiento, para lo que se deberá redactar, al menos, un Estudio de Detalle por manzana, que fije dichas alineaciones, salvo que vengan señaladas en el plano de ordenación correspondiente.

Esta separación deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) El plano de fachada deberá quedar separado de la alineación exterior, una distancia igual o superior a cinco (5) metros.

b) Podrá situarse un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior, cuando cumpla los siguientes supuestos:

- Deberá estar destinado a uso de estacionamiento, o a usos no residenciales compatibles.

- La construcción tendrá una altura máxima de una (1) planta y trescientos cincuenta (350) centímetros de altura de coronación.

- El frente del cuerpo de edificación no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la longitud del lindero de fachada, ni ser mayor de cuatro (4) metros.

- Se deberá construir una valla siguiendo la alineación exterior, con las condiciones establecidas en el artículo 3.6.25.

Art. 5.3.5. SEPARACION A LOS LINDEROS

1.- La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un tercio ($1/3$) de su altura de cornisa (H:3) con un mínimo de tres (3) metros, midiéndose esta distancia perpendicularmente

en todos los puntos entre el plano de fachada y el trasero. Como altura de edificación se tomará la de cada uno de los distintos cuerpos enfrentados al trasero.

2.- La edificación podrá adosarse al lindero trasero cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar.

b) Que la parcela esté enclavada en una ordenación en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.

c) En construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, cuando exista acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

d) Cuando se trate de parcelas de fondo inferior o igual a nueve (9) metros que resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a la fachada posterior.

3.- En el caso de edificación aislada ésta deberá guardar una separación entre sus planos de fachada y linderos, igual o superior a tres (3) metros.

Art. 5.3.6. ALTURA DE LA EDIFICACION

1.- La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa, se fija en función del ancho de la calle, con arreglo al siguiente cuadro:

ANCHO DE CALLE (metros)	ALTURA (plantas)	ALTURA (metros)
Menos de 6	PB+1	6
De 6 en adelante	PB+2	9

2.- En parcelas con frentes a calles opuestas de distinto ancho se podrá mantener la altura correspondiente a cada calle hasta la línea media de la parcela.

3.- En parcelas de esquina a calles de distinto ancho se podrá mantener la mayor altura en la fachada correspondiente a la calle de menor ancho, una longitud máxima igual al fondo edificado, y siempre menor a catorce (14) metros.

4.- Por encima de la altura máxima de cornisa no se admite la construcción de áticos.

Art. 5.3.7. OCUPACION

No podrá ocuparse por edificación sobre o bajo rasante, una superficie mayor del sesenta por ciento (60%) de la parcela edificable.

Las parcelas intersiciales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie de parcela mínima y no sean reparcelables, se exceptúan del cumplimiento de dicha condición pudiendo edificarse respetando las restantes condiciones de la zona.

Art. 5.3.8. ALTURA DE PISOS

La altura mínima de pisos será:

- Planta baja: trescientos (300) centímetros.
- Plantas alzadas: doscientos ochenta (280) centímetros.

Art. 5.3.9. CONDICIONES HIGIENICAS

No se autorizan patios de parcela cerrados para la ventilación de piezas habitables.

Art. 5.3.10. CONDICIONES DE ESTETICA

1.- Salientes y vuelos: Se admite rebasar la alineación oficial exterior con vuelos, cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no superará las dimensiones que siguen:

ANCHO DE CALLE (metros)	SALIENTE (metros)
Menos de 6	0,25
De 6 en adelante	0,50

2.- La altura libre mínima entre la altura inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera, será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

3.- Cornisas y aleros: el saliente máximo de cornisas y aleros podrá superar en diez (10) centímetros, el saliente máximo permitido.

4.- En todos los casos de salientes y vuelos, éstos deberán retirarse del extremo de la fachada una distancia

igual al saliente del vuelo, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

5.- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño se deberán ajustar a las características ambientales y arquitectónicas del entorno.

Art. 5.3.11. ESTACIONAMIENTOS

Se dispondrán las plazas de aparcamiento que señala el Título II para los usos compatibles en la Zona.

SECCION 2ª.

COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS (1)

Art. 5.3.12. USOS COMPATIBLES

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

1.- RESIDENCIAL:

a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

- En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.
- En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.
- En situación c): en calles de ancho inferior a siete (7) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie; y en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros, sin limitación.

2.- INDUSTRIAL:

a) Talleres artesanos: Se admite en las situaciones a) y b), con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.17.

b) Pequeña industria: Se admite en la situación b), con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.18.

c) Almacenes: Se admiten los almacenes en las siguientes condiciones:

- En situación b): en calles de ancho inferior a siete (7) metros, con una superficie de trescientos (300) metros cuadrados.

- En situación b): en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros, con una superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados.

d) Agencias de transporte: se admiten en situación b), siempre que su emplazamiento no ocasione problemas de tráfico, a juicio del Ayuntamiento.

e) Taller de reparación de vehículos: Se admiten en situación b) siempre que su emplazamiento no ocasione problemas de tráfico, a juicio del Ayuntamiento.

f) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

g) Garajes: Se admiten los garajes en situación b) para un máximo de cincuenta (50) plazas.

3.- SERVICIOS TERCIARIOS

a) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que para la Residencia Comunitaria.

b) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación a) con superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados; en situación b), en planta semisótano, baja y entreplanta.

c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

- Oficinas profesionales: en situación a).

d) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

- En situación a), con superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

- En situación b), con superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados.

4.- DOTACIONAL:

a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las siguientes condiciones:

- En situación a) con superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

- En situación b) con superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados.

- En situación c), sin limitación.

b) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

NOTAS:

(1) Situación de los usos, Art. 2.1.18., p. , tomo III.

CAPITULO CUARTO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4
RESIDENCIAL INTENSIVA

CAPITULO CUARTO

Condiciones particulares de la Zona 4

Residencial intensiva

Art. 5.4.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS

1.- Pertenecen al ámbito de esta Zona las áreas siguientes:

- APR 12 : LAS CLARAS - E.D.
- APR 28 : VIA TAURINA - E.D.
- APD 53 : CAPUCHINOS
- APR 56 : PASEO RIO - E.D.
- APD 63 : ALFAJARIN
- APD 66 : TORRE BARBASTRO
- APD 67 : COOPERATIVA
- AO 81 : TRIANGULO ENSANCHE
- AO 82 : ENSANCHE

Estas áreas quedan delimitadas en los planos de Ordenación correspondientes.

Corresponden a los sectores urbanizados con posterioridad a la aprobación del P.G.O.U. de 1.969, que por hallarse en su mayor parte en suelo urbano no precisaban la redacción previa de Plan Parcial, lo que ha supuesto en general, un exceso de volumen edificado y una carencia de equipamientos y zonas libres, como es el caso de la urbanización del antiguo campo de fútbol.

2.- La edificación responde a la tipología de manzana cerrada y bloque abierto.

3.- Su uso característico es el residencial.

Art. 5.4.2. OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.8.

SECCION 1ª.

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Art. 5.4.3. CLASIFICACION EN TIPOS

1.- A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la Zona, se distinguen dos tipos:

- Edificación en manzana cerrada.
- Edificación en bloque abierto.

2.- Para la edificación en manzana cerrada registrarán las CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION de la Zona 2, Ensanche similar al casco antiguo, señaladas en la Sección 1ª del Capítulo Segundo de este Título.

3.- Para las áreas en que la edificación prevista es en bloque abierto, las condiciones de la nueva edificación son las que se señalan en los artículos siguientes:

Art. 5.4.4. CONDICIONES DE LA PARCELA

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a veinte (20) metros.
- c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros.

Art. 5.4.5. POSICION DE LA EDIFICACION

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

2.- La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura de cornisa (H). Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de distinta altura de cornisa, se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o plano de fachada, respecto al cual se mide la separación.

3.- Posición respecto a la alineación exterior:

- a) La edificación guardará, respecto a la alineación exterior, una separación igual o superior al mayor valor en metros resultantes de aplicar:
 - Una separación igual a la altura (H) entre el plano de la fachada de la edificación enfrentada al otro lado de la calle.
 - Una separación igual a la mitad de la altura (H:2) entre al plano de fachada de la nueva construcción y el eje de la calle a que de frente la parcela.

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

4.- Posición respecto a la edificación colindante:

a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura (H), respecto de los planos de fachada de los edificios existentes en parcelas colindantes. Esta separación podrá reducirse en el modo y supuestos contemplados en el epígrafe b) apartado 5 de este artículo.

b) La nueva edificación respetará una separación al lindero igual o superior a la mitad de su altura (H:2), con mínimo de cinco (5) metros.

c) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

- Que la parcela este enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera.

- Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos.

5.- Separaciones entre edificios dentro de una misma parcela:

a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada, igual o superior a la mayor de las alturas de cornisa, con un mínimo de seis (6) metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3) con un mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

- Cuando todo los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Art. 5.4.6. OCUPACION

1.- La edificación no podrá rebasar en plantas sobre

rasante un coeficiente de ocupación del cincuenta por ciento (50%) de la parcela edificable.

2.- La edificación no podrá rebasar en plantas bajo rasante una ocupación superior al setenta por ciento (70%) de la parcela edificable.

Art. 5.4.7. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1.- El coeficiente máximo de edificabilidad bruta se establece en 1,5 m²t/m²s, sobre la totalidad del área.

2.- El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable será función de la edificabilidad bruta prevista para el área, la ocupación (art. 5.4.6.) y la altura de la edificación (art. 5.4.8.)

3.- Para las áreas en las que no se ha establecido coeficiente de edificabilidad bruta, se fija un coeficiente de edificabilidad neta de 2 m²t/m²s para las parcelas edificables en bloque abierto.

Art. 5.4.8. ALTURA DE LA EDIFICACION

1.- La edificación no superará una altura máxima de cornisa de quince (15) metros, con PB+4 plantas.

2.- La edificación no superará una altura total de veintiun (21) metros.

3.- Sobre la última planta permitida cabrá la construcción de una planta ático, sujeta a las mismas condiciones señaladas para la Zona 2.

Art. 5.4.9. ALTURA PISOS

La altura mínima de pisos será:

- Planta baja: trescientos cincuenta (350) centímetros.

- Plantas alzadas: doscientos ochenta (280) centímetros.

Art. 5.4.10. CONDICIONES HIGIENICAS

Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacio público o a espacios libres de parcela exteriores a la edificación.

Art. 5.4.11. SEGURIDAD FRENTE A INCENDIOS

La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a cinco (5) metros.

Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo para la extinción de incendios.

Art. 5.4.12. CONDICIONES ESTÉTICAS

1.- Salientes y vuelos. Se admite rebasar la alineación exterior con balcones, balconadas, miradores, terrazas y cuerpos volados, cumpliendo las mismas condiciones que las señaladas para la Zona 2 Ensanche similar al Casco Antiguo, en el artículo 5.2.13.

2.- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

Art. 5.4.13. ESTACIONAMIENTOS

Se dispondrán las plazas de aparcamiento que señala el Título II para los usos compatibles en la Zona.

Art. 5.4.14. CONDICIONES ESPECIFICAS DE TRAMITACION

En las áreas remitidas a planeamiento ulterior, la tramitación deberá cumplir las condiciones que se señalan:

1.- La posición de la edificación, junto con la distribución de su volúmen, deberá determinarse por medio de un Estudio de Detalle de redacción y tramitación necesariamente previa a la solicitud de Licencias.

2.- Dicho Estudio de Detalle organizará la edificación como mejor convenga a sus necesidades funcionales, y de modo que su impacto sobre el entorno urbano sea mínimo, justificando debidamente la solución adoptada.

3.- La ordenación de los volúmenes se atenderá a las condiciones de posición que se exponen en el artículo 5.4.5. apartado 3.

SECCION 2ª

COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION
DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS

Art. 5.4.15. USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que se señalan para la Zona 2, Ensanche similar al Casco Antiguo, en el artículo 5.2.15.

NOTAS:

(1) Situación de los usos, art. 2.1.18., p. , tomo III.

CAPITULO QUINTO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5
RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA

CAPITULO QUINTO

Condiciones particulares de la Zona 5:

Residencial semiintensiva

Art. 5.5.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS

1.- Pertenecen al ámbito de esta Zona las áreas siguientes:

- APR 29 : CARRETERA BERBEGAL - E.D.
- APR 40 : JARDINES DEL VERO - P.E.R.I.
- APD 41 : HUERTAS DE SUELVES
- APR 42b : POSTERIOR C/. LAS FUENTES - E.D.
- APR 52a : COSTEAN - P.E.R.I.
- APD 58 : ACEQUIA SAN MARCOS
- APD 74 : LA PAZ
- APD 80 : EL ROLLADO
- APR 85 : AVDA. RIO VERO - P.E.R.I.

Estas áreas quedan delimitadas en los planos de Ordenación correspondientes.

Corresponden a sectores calificados de Reserva Urbana y Ensanche en el P.G.O.U. anterior, desarrollados en su mayor parte, mediante Plan Parcial.

2.- Su tipología responde a la edificación en bloque abierto aislado y agrupada en hilera.

3.- Su uso característico es el residencial.

Art. 5.5.2. OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.8.

SECCION 1ª.

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Art. 5.5.3. CLASIFICACION EN GRADOS

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona se distinguen dos grados, que corresponden:

- Grado 1: Bloque abierto.
- Grado 2: Vivienda en hilera.

Art. 5.5.4. CONDICIONES DE LA PARCELA

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán

cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a:

- Grado 1: setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.
- Grado 2: ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a:

- Grado 1: veinticinco (25) metros.
- Grado 2: seis (6) metros.

c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del lindero frontal, en cada Grado.

Art. 5.5.5. POSICION DE LA EDIFICACION

1.- En Grado 1, los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela, que se regulan en el artículo 5.4.5. del Capitulo Cuarto, para la tipología de bloque abierto en la Zona Residencial Intensiva.

2.- En Grado 2, la separación entre el plano de fachada y la alineación exterior, será igual o superior a cinco (5) metros. La separación al lindero trasero será igual o superior a la mitad de su altura de cornisa (H:2) con una dimensión mínima de tres (3) metros.

La edificación se adosará a los linderos laterales según un proyecto unitario.

3.- En Grado 2, podrá situarse un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior, cuando se cumplan los supuestos indicados en el apartado 2 del artículo 5.3.4.

Art. 5.5.6. OCUPACION

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

- Grado 1: plantas sobre rasante, cuarenta por ciento (40%).
plantas bajo rasante, sesenta por ciento (60%).
- Grado 2: plantas sobre y bajo rasante, cincuenta por ciento (50%)

Art. 5.5.7. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del área, se establece en: un (1) metro cuadrado

de techo por un (1) metro cuadrado de suelo.

En el cómputo de la superficie edificable, se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino y de que se situen sobre o bajo rasante.

En el caso de que la planta baja del bloque abierto sea en forma de porche, salvo el espacio ocupado por el portal y cuarto de contadores y servicios del edificio, computa a efectos de superficie únicamente la superficie cerrada.

Art. 5.5.8. ALTURA DE LA EDIFICACION

1.- En Grado 1, la edificación no podrá superar una altura de cornisa de quince (15) metros y un número de cinco (5) plantas, PB + 4. La altura total de la edificación no podrá ser superior a veintiún (21) metros.

2.- En Grado 2, la edificación no podrá superar una altura de cornisa de nueve (9) metros y un número de tres (3) plantas PB + 2. La altura total de la edificación no podrá ser superior a trece (13) metros.

3.- Los espacios que se aprovechen bajo la cubierta inclinada, se incluirán en el cómputo de la superficie edificable.

4.- En Grado 1, sobre la altura máxima, en plantas y a cornisa, determinada en el apartado 1, se admite la construcción de una planta ático, sujeta a las mismas condiciones señaladas para la Zona 2.

Art. 5.5.9. ALTURA DE PISOS

La altura mínima de pisos será:

- Planta baja: trescientos cincuenta (350) centímetros.
- Plantas alzadas: doscientos ochenta (280) centímetros.

Art. 5.5.10. CONDICIONES ESTETICAS

1.- Salientes y vuelos: En Grado 1, se admite rebasar la alineación exterior con balcones, balconadas, miradores, terrazas y cuerpos volados, cumpliendo las mismas condiciones que las señaladas para la Zona 2, Ensanche similar al casco antiguo, en el artículo 5.2.13.

2.- El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de esta Zona.

3.- El vallado de las parcelas cumplirá lo establecido en el apartado 2 del artículo 3.6.25.

Art. 5.5.11. ESTACIONAMIENTOS

Se dispondrán las plazas de aparcamiento que señala el Título II para los usos compatibles en la Zona.

Art. 5.5.12. CONDICIONES ESPECIFICAS DE TRAMITACION

En las áreas remitidas a planeamiento ulterior, la tramitación deberá cumplir las condiciones señaladas en el artículo 5.4.14., para la Zona 4 Residencial intensiva.

Art. 5.5.13. DENSIDAD

La densidad máxima establecida para esta Zona es de 75 viviendas por hectárea, computadas sobre la superficie total del área.

Salvo indicación en contra en la ficha correspondiente al área, no se establece proporción alguna entre el número de viviendas asignadas a cada uno de los dos grados.

SECCION 2ª.

COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION
DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS

Art. 5.5.14. USOS COMPATIBLES

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

1.- RESIDENCIAL:

a) Residencia comunitaria: Se admite la Residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

- En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

- En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

- En situación c): sin limitación.

2.- INDUSTRIAL

a) Talleres artesanos: Se admite en las situaciones a) y b), con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.17.

b) Almacenes: Se admiten en situación b) con una superficie máxima de cien (100) metros cuadrados.

c) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótano, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

3.- SERVICIOS TERCIARIOS

a) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que para la Residencia comunitaria.

b) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial. en situación a) con superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados; en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Agrupación comercial: en situación b), en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Edificio comercial: en situación c), sin limitación.

Solo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso de planta baja, con acceso por ésta, y que además ambas estén comunicadas por huecos y escaleras.

c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

- Oficinas profesionales: en situación a).

- Servicios de la Administración y oficinas privadas: en situación b) en plantas de semisótano, baja y primera.

- Edificio de oficinas: en situación c), sin limitación.

d) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

- En situación a), con superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

- En situación b), con superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados.

- En situación c), sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4.- DOTACIONAL

a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

b) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

NOTAS:

(1) Situación de los usos, art. 2.1.18., p. . . tomo III

CAPITULO SEXTO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6
CIUDAD JARDIN

CAPITULO SEXTO

Condiciones particulares de la Zona 6:

Ciudad Jardín

Art. 5.6.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS

1.- Pertenece al ámbito de esta Zona las áreas siguientes:

- APD 32 : POLVORIN
- APD 70 : URBANIZACION SAN RAMON
- APD 76 : COLEGIO MENOR
- APD 79 : CHALES COOPERATIVA
- APR 88 : LA PENILLA - P.E.R.I.
- APR 102 : RESIDENCIA BRILEN - P.E.R.I.
- APD 107 : LARIÑO

Estas áreas quedan delimitadas en los planos de Ordenación correspondientes.

Corresponden, en general, a los sectores del P.G.O.U. anterior, que tenían la calificación de Zona Verde Especial, con Plan Parcial aprobado.

2.- Su tipología responde a la edificación aislada y agrupada en hilera.

3.- Su uso característico es el residencial.

Art. 5.6.2. OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.8.

SECCION 1ª.

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Art. 5.6.3. CLASIFICACION EN GRADOS

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona se distinguen dos grados, que corresponden:

- Grado 1: Vivienda unifamiliar aislada.
- Grado 2: Vivienda unifamiliar en hilera.

Art. 5.6.4. CONDICIONES DE LA PARCELA

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

- a) La superficie de parcela será igual o superior

a:

- Grado 1: quinientos (500) metros cuadrados.
- Grado 2: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a:

- Grado 1: dieciseis (16) metros.
- Grado 2 : setecientos cincuenta (750) centímetros.

c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del lindero frontal, en cada Grado.

d) En parcelaciones de viviendas unifamiliares en hilera, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente, no excederá de cinco a uno (5:1).

Art. 5.6.5. SEPARACION A LINDEROS

1.- La separación de la línea de edificación a los linderos laterales, será en el Grado 1, igual o superior a la mitad de su altura de cornisa (H:2), con una dimensión mínima de tres (3) metros.

2.- La separación a testero, para ambos Grados, será la fijada en el apartado anterior, con una dimensión mínima de tres (3) metros.

3.- En Grado 2, la edificación se adosará a los linderos laterales, previa redacción de un proyecto unitario.

4.- La edificación podrá ser pareada tal como se define en el artículo 3.1.57., debiendo cumplir las siguientes condiciones:

a) Se realizará con soluciones de proyecto unitario o con acuerdo entre los propietarios. En el último supuesto, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

b) El tratamiento de la medianera común en caso de quedar descubierto, será similar al de las fachadas.

c) Se mantendrán las separaciones indicadas a los restantes linderos.

Art. 5.6.6. POSICION RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR

La separación entre el plano de la fachada y la alineación exterior será, en ambos Grados, igual o superior a cinco (5) metros.

El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendedores, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dicha superficie, pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

Art. 5.6.7. OCUPACION

No podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable, los siguientes coeficientes de ocupación:

- Grado 1: treinta por ciento (30%).
- Grado 2: cincuenta por ciento (50%).

Art. 5.6.8. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del área, se establece en: cuatro (4) metros cuadrados de techo por cada diez (10) metros cuadrados de suelo.

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino y de que se situen sobre o bajo rasante.

Art. 5.6.9. ALTURA DE LA EDIFICACION

1.- En ambos Grados, la edificación no podrá superar una altura de cornisa de siete (7) metros y dos (2) plantas, midiendo ambos valores desde la rasante del terreno, en el punto medio de cada fachada.

2.- En ambos Grados, la edificación no podrá superar una altura máxima de once (11) metros, medidos en la vertical de la cumbrera de cubierta más elevada a la rasante del terreno.

3.- Los espacios que se aprovechen bajo la cubierta inclinada, se incluirán en el cómputo de la superficie edificable.

4.- En ambos Grados, sobre la altura máxima, en plantas y a cornisa, determinada en el apartado 1, se admite la construcción de una planta ático, sujeta a las mismas condiciones señaladas para la Zona 2.

5.- Se admite una altura de cornisa de diez (10) metros y tres (3) plantas, para la edificación destinada a Servicios Terciarios y Dotacional, en situación c), en edificación aislada y las condiciones del Grado 1.

Art. 5.6.10. ALTURA DE PISOS

La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros, salvo los espacios

destinados a aparcamiento y trastero, en que la altura de piso podrá ser igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Art. 5.6.11. CONDICIONES ESTÉTICAS

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la Zona.

El vallado de las parcelas cumplirá lo establecido en el apartado 2 del artículo 3.6.25.

Art. 5.6.12. CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN HILERA

1.- No podrán formarse hileras de viviendas unifamiliares, cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a setenta y cinco (75) metros.

2.- En soluciones de vivienda en hilera no cabrá ocupar el espacio de retranqueo obligatorio mediante construcciones, con independencia del destino de los mismos.

Art. 5.6.13. DENSIDAD

La densidad máxima de vivienda establecida par esta Zona, es de veinte (20) viviendas por hectárea, computadas sobre la superficie total del área.

A efectos de distribución de las viviendas en cada uno de los dos Grados definidos, se fija la obligación de que el número de viviendas unifamiliares aisladas correspondientes al Grado 1, sea igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del total de las viviendas del área.

Art. 5.6.14. ESTACIONAMIENTOS

Se dispondrán las plazas de aparcamiento que señala el Título II para los usos compatibles en la Zona.

SECCION 2ª.

COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION
DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS (1)

Art. 5.6.15. USOS COMPATIBLES

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

1.- RESIDENCIAL:

a) Residencia comunitaria: Se admite en situación c), hasta cincuenta (50) camas y mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie.

2.- INDUSTRIAL:

a) Talleres artesanos: Se admite en las situaciones a) y b) con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.17.

b) Almacenes: Se admiten en situación b) con una superficie máxima de cien (100) metros cuadrados.

c) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótano, o en parte del solar no ocupada por la edificación.

3.- SERVICIOS TERCIARIOS

a) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que para la Residencia comunitaria.

b) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial: en situación a) con superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados; en situación b), con superficie máxima de cien (100) metros cuadrados.

c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

- Oficinas profesionales: en situación a).

d) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

- En situación a), con superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

- En situación b), con superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados.

Los edificios de uso exclusivo destinados a servicios terciarios, cumplirán las siguientes condiciones:

- Coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable: 1 m²t/m²s.

- Separación a linderos igual o superior a quince (15) metros.

- Separación a la alineación exterior igual o superior a quince (15) metros.

- Coeficiente máximo de ocupación sobre parcela edificable 30%.

Los servicios terciarios cumplirán las restantes condiciones de zona.

4.- DOTACIONAL

a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las siguientes condiciones:

- En situación a) con superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

- En situación b) con superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados.

- En situación c), sin limitación.

b) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

NOTAS:

(1) Situación de los usos, art. 2.1.18., p. , tomo III.

CAPITULO SEPTIMO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 7
INDUSTRIAL CON TOLERANCIA DE VIVIENDA

CAPITULO SEPTIMO

Condiciones particulares de la Zona 7:

Industrial con tolerancia de vivienda

Art. 5.7.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS

1.- Pertenecen al ámbito de esta Zona las áreas siguientes:

- APR 35 : ALCOHOLERA - P.E.R.I.
- APR 60 : CITROEN - E.D.
- APR 62 : CERAMICA INDUSTRIAL - P.E.R.I.

Estas áreas quedan delimitadas en los planos de Ordenación correspondientes.

2.- Su tipología responde a la edificación industrial entre medianeras o en edificio aislado.

3.- Su uso característico es el industrial, admitiéndose la vivienda unifamiliar en las condiciones que se señalan en el artículo 5.7.13.

Art. 5.7.2. OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.8.

SECCION 1ª.

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Art. 5.7.3. CONDICIONES DE PARCELACION

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones que habrán de satisfacer las parcelas:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a diez (10) metros.
- c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.

Art. 5.7.4. SEPARACION A LINDEROS

1.- La separación entre los planos de las fachadas y los linderos correspondientes, no podrá ser inferior a tres (3) metros.

2.- La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.

b) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.

c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad siendo preceptiva la ejecución simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto conjunto.

d) Cuando por las condiciones de forma de la parcela ésta resultara inedificable en otro caso y no pueda ser objeto de reparcelación.

3.- Si una construcción se proyecta adosada a una medianera, y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a estos últimos, las condiciones de separación del apartado 1.

4.- Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

Art. 5.7.5. POSICION DEL EDIFICIO RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR

1.- La nueva edificación podrá situar su línea de fachada en la alineación exterior o separarse de la misma en función de sus necesidades.

2.- En el caso de que la edificación se separe de la alineación exterior, este retranqueo deberá fijarse en la figura de planeamiento que desarrolle el área.

3.- El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga.

Art. 5.7.6. OCUPACION

No podrá ocuparse sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar el coeficiente de ocupación del setenta y cinco por ciento (75%).

Art. 5.7.7. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del área, se establece en siete coma cinco (7,5) metros cuadrados de techo por cada diez (10) metros cuadrados de suelo.

Para el cómputo de la edificabilidad bruta, se incluyen todos los espacios edificables de las plantas, con independencia de su destino, salvo las plantas de sótano.

Art. 5.7.8. ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de los edificios industriales no podrá exceder de una (1) planta ni siete (7) metros a la línea de cornisa, con una altura total de diez (10) metros, permitiéndose la construcción de altillos o entreplantas en las condiciones establecidas en el artículo 3.1.56. dentro de la altura fijada, no autorizándose la construcción de áticos.

Art. 5.7.9. ALTURA DE PISOS

La altura mínima de pisos se fija en:

- Planta baja: cuatro (4) metros.
- Planta alzada: tres (3) metros.

Art. 5.7.10. PREVENCIÓN DE INCENDIOS

1.- En edificación entre medianeras, el inmueble resolverá en sí mismo sus condiciones de seguridad frente al fuego y el riesgo que genere sobre las fincas colindantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos, siendo preceptivo informe favorable del departamento municipal competente, que tomará en consideración la actividad a que se destine el edificio.

2.- En función del tamaño, forma y diseño de la construcción, y de la actividad a que se destine, cabrá prohibir que se recurra a soluciones adosadas a uno o varios linderos, cuando ello suponga riesgo razonable para la seguridad de la propia construcción o de sus colindantes, en razón a la tecnología de prevención y extinción disponible.

Art. 5.7.11. CONDICIONES ESTÉTICAS

1.- Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas en las naves industriales, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros. Se autorizan las marquesinas con sujeción a las condiciones del artículo 3.6.17.

2.- La edificación deberá quedar detallada en la figura de planeamiento que desarrolle el área.

3.- La altura de la edificación, en los diferentes casos, deberá quedar fijada en la figura de planeamiento que desarrolle el área.

4.- Por encima de las alturas señaladas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria.

5.- La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la Zona.

Art. 5.7.12. ESTACIONAMIENTOS

Se dispondrán las plazas de aparcamiento que señala el Título II para los usos compatibles en la Zona.

SECCION 2ª.

COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION
DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS (1)

Art. 5.7.13. USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

1.- RESIDENCIAL

Se admite el uso residencial en su clase de vivienda unifamiliar, sujeto a las siguientes condiciones:

a) Estar adscrita al edificio industrial, en edificio anejo o entreplanta.

b) La proporción máxima será de una (1) vivienda por industria, con límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construídos por vivienda.

c) Cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo del Título II.

Se admite, asimismo, el uso de vivienda en edificio exclusivo cuando se trate de edificios residenciales existentes, incluídos en el ámbito de la Zona, y en el supuesto de nueva edificación, en parcelas que den frente a las calles que limitan exteriormente el núcleo industrial, que deberá cumplir las condiciones establecidas para la Zona 6, Ciudad Jardín.

2.- INDUSTRIAL

a) Almacenes: Se admiten en situación d), sin limitación de superficie.

b) Agencias de transporte: Se admiten en situación d), sin limitación de superficie.

c) Talleres de reparación de vehículos: Se admiten en situación d), sin limitación de superficie.

d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótano, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

e) Industria en general: Se admite la industria en medio urbano en situación d).

3.- SERVICIOS TERCIARIOS

a) Comercio: Se admite el uso de comercio cuando este ligado a la industria.

b) Oficinas: Se admite el uso de oficinas, cuando este ligado a la industria.

c) Salas de reunión: Se admiten únicamente en situación c), en los espacios previstos para usos dotacionales en las figuras de planeamiento que desarrollen las áreas, sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4.- DOTACIONAL

a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

b) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

NOTAS:

(1) Situación de los usos, art. 2.1.18., p. , tomo III.

CAPITULO OCTAVO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8
INDUSTRIAL

CAPITULO OCTAVO

Condiciones particulares de la Zona 8: Industrial

Art. 5.8.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS

1.- Pertenecen al ámbito de esta Zona las áreas siguientes:

- AO 49 : NAVES INDUSTRIALES
- APD 108 : POLIGONO INDUSTRIAL VALLE DEL CINCA
- AO 109 : ACIN

Estas áreas quedan delimitadas en los planos de Ordenación correspondientes.

En ellas se situa el uso industrial que por sus características es incompatible con la vivienda.

2.- Los edificios responderán a la tipología de edificación industrial entre medianeras o en edificio aislado.

3.- Su uso característico es el industrial.

Art. 5.8.2. OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.8.

Art. 5.8.3. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

1.- Para el Area 108 serán de aplicación las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector 77 del anterior P.G.O.U., con las modificaciones aprobadas, salvo en el caso que se indica en el apartado siguiente.

2.- Para las parcelas "nido" resultantes de la subdivisión de parcelas de mayor superficie, consecuencia de la modificación del Plan Parcial del Polígono Industrial, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 14 de Enero de 1.983, le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.7.4. del Capítulo Séptimo, en relación con la separación a linderos.

3.- Para las restantes áreas será de aplicación lo previsto en las CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION de la Zona 7, Industrial con tolerancia de vivienda, señaladas en la Sección 1ª. del Capítulo anterior.

Art. 5.8.4. COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 12 de las Ordenanzas del Polígono Industrial Valle del Cinca.

CAPITULO NOVENO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9
BURCEAT Y CREGENZAN

CAPITULO NOVENO

Condiciones particulares de la Zona 9:

Burceat y Cregenzán

Art. 5.9.1. . AMBITO Y CARACTERISTICAS

1.- Pertenecen al ámbito de esta Zona los núcleos agregados de Burceat y Cregenzán.

2.- La delimitación de su perímetro urbano figura en los planos de Ordenación números 8 y 9.

3.- Su tipología edificatoria corresponde a la edificación entre medianeras y formando manzana cerrada.

4.- Su uso característico es el residencial.

Art. 5.9.2. . OBRAS ADMITIDAS

Son obras admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, reguladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.8.

Art. 5.9.3. . CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

1.- Serán de aplicación las correspondientes de la Zona 2, Ensanche similar al casco antiguo (Sección 1ª. Capítulo Segundo, Título V), salvo lo dispuesto en los apartados siguientes:

2.- Altura máxima y número de plantas

La altura máxima de la edificación en plantas y en metros a la cornisa será de tres (3) plantas y nueve (9) metros, respectivamente, no autorizándose áticos.

3.- Salientes y vuelos

Se admite rebasar la alineación exterior con balcones, balconadas y miradores, en cincuenta (50) centímetros.

El saliente máximo de cornisas y aleros podrá superar en diez (10) centímetros el saliente máximo permitido.

4.- Criterios de composición de las fachadas exteriores

Serán de aplicación los del artículo 5.1.15. Zona 1, Casco Antiguo.

Art. 5.9.4. . COMPATIBILIDAD DE USOS

Será de aplicación lo correspondiente a la Zona 3, Residencial suburbana, (Sección 2ª. Capítulo Tercero, Título V).

CAPITULO DECIMO

CONDICIONES PARTICULARES
DE LAS AREAS PENDIENTES DE CALIFICACION

CAPITULO DECIMO

Condiciones particulares de las Areas pendientes de calificación

Art. 5.10.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS

1.- Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas siguientes:

- APR 83 : CAMPSA
- APR 84 : OLEARIA
- APR 92 : RENFE

Estas áreas quedan delimitadas en los planos de ordenación correspondientes.

2.- El destino de carácter residencial, industrial o comunitario podrá decidirse cuando se redacte el Plan Especial correspondiente, con las siguientes condiciones:

a) Para el residencial serán de aplicación las condiciones particulares de la Zona 5, Residencial Semiintensiva.

b) Para el industrial, las condiciones particulares de la Zona 7, Industrial con tolerancia de vivienda, y las del artículo 83.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art. 5.10.2. OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación contempladas en los artículos 1.3.6 a 1.3.8.

CAPITULO UNDECIMO

CONDICIONES PARTICULARES
DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

CAPITULO UNDECIMO

Condiciones particulares del sistema de equipamiento comunitario

Art. 5.11.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS

Pertenece al ámbito de este sistema las áreas siguientes:

SISTEMAS GENERALES (Uso y titularidad públicas)

- AO 25 : ESTACION DE AUTOBUSES (Sau)
- AO 36 : SILO (Sa)
- AO 59 : GUARDIA CIVIL (Sd)
- AO 73 : POLIDEPORTIVO (Ed)
- AO 77a : CAMPO DEPORTES (Ed)
- AO 78 : JUZGADOS (Sa)
- AO 86 : ESCUELA HOGAR (Ee)
- AO 87 : INSTITUTO (Ee)
- APD 89 : FERIA DE MUESTRAS (Sf)
- AO 90 : CUARTEL EJERCITO (Sd)
- AO 99 : FORMACION PROFESIONAL (Ee)
- AO 101 : HOSPITAL COMARCAL (Es)
- AO 105 : ESTACION ENOLOGICA (Ei)

SISTEMAS PARTICULARES (Uso público y titularidad privada)

- AO 1 : CAPUCHINAS (Er)
- AO 30 : SEMINARIO (Ee)
- AO 65 : AMPARO (Eb)
- AO 69 : ERMITA DE SAN RAMON (Er)
- AO 100 : COMPLEJO SANCHO RAMIREZ (Eo)
- AO 103 : SAN VICENTE DE PAUL

Estas áreas quedan delimitadas en los planos de Ordenación correspondientes.

Su definición y clases aparecen detalladas en el artículo 2.2.51.

2.- Su tipología responde, en general, a edificación aislada.

3.- Su uso característico es el dotacional, en sus diferentes clases.

Art. 5.11.2. OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.8.

Art. 5.11.3. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

1.- Las áreas con calificación de Equipamiento Comunitario estarán sometidas a las condiciones de la nueva edificación y aprovechamiento señalados para la

Zona 5, Residencial semiintensiva, en su Grado 1, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente:

2.- Si las características necesarias para la edificación de equipamiento comunitario hicieran improcedente la edificación siguiendo los criterios establecidos en el apartado anterior, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.2.54.

Art. 5.11.4. COMPATIBILIDAD DE USOS

Será de aplicación lo previsto en el artículo 2.2.52.

CAPITULO DUODECIMO

CONDICIONES PARTICULARES
DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

CAPITULO DUODECIMO

Condiciones particulares del sistema de espacios libres y zonas verdes

Art. 5.12.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS

Pertenecen al ámbito de este sistema las áreas siguientes:

SISTEMAS GENERALES (V)

- AO 2 : BARBACANA
- AO 16 : CEMENTERIO
- AO 21 : LA MINA
- APD 75 : PARQUE LA PAZ
- V 30 : LARIÑO
- V 31 : POLIAGONO INDUSTRIAL

Estas áreas quedan delimitadas en los planos de ordenación correspondientes.

Su definición y clases aparecen detallados en el artículo 2.2.65. y ss.

Art. 5.12.2. CONDICIONES

Se regirán por las condiciones generales establecidas en la sección 7ª. capítulo segundo, título II de estas Normas y por las particulares que figuran en la ficha del área correspondiente.