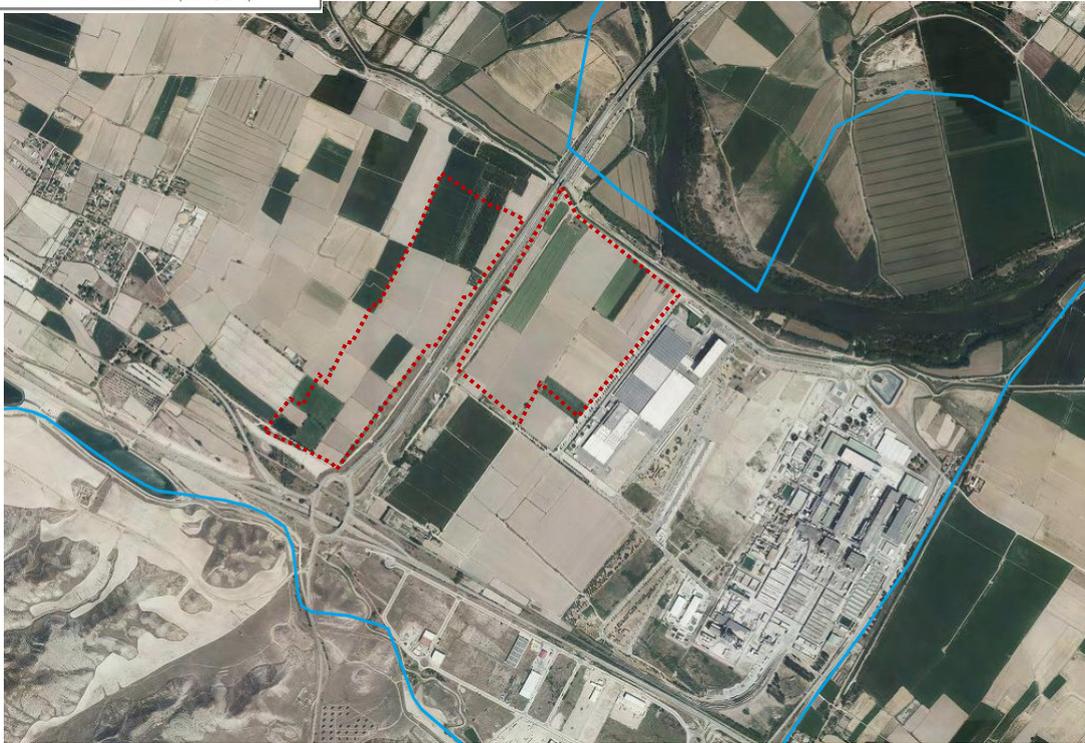


\*El contenido de este documento ha sido sometido a un proceso de seudonimización de datos en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento Europeo de Protección de Datos (2016/679)



## NORMAS URBANÍSTICAS

MODIFICACIÓN AISLADA Nº14 DEL TEXTO REFUNDIDO 2010 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2003 DEL BURGO DE EBRO (ZARAGOZA)

SEPTIEMBRE 2024

**GRUPO SISENER**  
**CONSULTORA ARAGONESA DE INGENIERIA S.A.**  
CIVIL Y ARQUITECTURA

XXXXXXXXXXXXXXXX : Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
XXXXXXXXXXXXXXXX : Arquitecta

**DUMA**  
XXXXXXXXXXXXXXXX . Abogado  
XXXXXXXXXXXXXXXX . Abogada

## ÍNDICE

TÍTULO V RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

TÍTULO VII SUPERFICIES

## TITULO V.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

## **CAPITULO 5.1.- RÉGIMEN GENERAL**

### **Artículo 5.1.1.- Definición.**

Constituyen el suelo urbanizable, los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano, ni de suelo no urbanizable y que el Plan General clasifica como tales porque en el momento actual, es posible prever su transformación a través de su urbanización en las condiciones que se establecen en estas Normas.

### **Artículo 5.1.2.- Categorías.**

El Plan General distingue dentro del suelo urbanizable, el delimitado y el no delimitado y establece para cada uno de ellos las condiciones específicas a cumplir para la redacción de los Planes Parciales, en los distintos sectores.

#### *5.1.2.1.- Suelo urbanizable delimitado*

Tienen esta consideración, los terrenos cuya urbanización está establecida como prioritaria por el Plan General, pues garantiza un desarrollo racional del municipio.

#### *5.1.2.2.- Suelo urbanizable no delimitado*

Tiene la consideración de suelo urbanizable no delimitado, el resto del suelo urbanizable.

### **Artículo 5.1.3.- Desarrollo del suelo urbanizable.**

Su desarrollo se efectuará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación, o a los que se delimiten posteriormente en el suelo urbanizable no delimitado.

Los Planes Parciales, se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, (artículos de 44 a 48) en sus reglamentos y en las presentes normas.

Los Planes Parciales de iniciativa particular se regularán por lo dispuesto en la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, en sus artículos 51, 52 y concordantes, en sus reglamentos y en estas normas.

Los propietarios de suelos clasificados por el Plan General como urbanizables delimitados, estarán obligados a presentar a trámite los Proyectos de Planes Parciales de sus sectores en el plazo máximo de 4 años.

## **CAPITULO 5.2.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

### **Artículo 5.2.1.- Régimen general.**

El régimen del suelo urbanizable delimitado, es el establecido para esta clasificación en la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, artículos 26 a 30 y concordantes, y en los reglamentos de la Ley, completados, por lo dispuesto en estas normas.

### **Artículo 5.2.2.- Régimen en ausencia de Plan Parcial aprobado.**

En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación detallada que permita la urbanización, solo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el Plan General, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el registro de la propiedad.

### **Artículo 5.2.3.- Delimitación de los sectores.**

Se define como sector en suelo urbanizable, el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial. Los Planes Parciales abarcarán uno o varios sectores completos.

Los límites de los sectores del suelo urbanizable delimitado son los representados en los planos del Plan General.

### **Artículo 5.2.4.- Aprovechamiento medio.**

El aprovechamiento medio de un sector del suelo urbanizable, se define como resultado de dividir por su superficie la suma de aprovechamientos urbanísticos objetivos asignados por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en él o de no estar delimitada, a los terrenos de dicho sector.

El aprovechamiento urbanístico objetivo, indica la superficie construible de que es susceptible la edificación privada, medida en metros cuadrados de la edificación que está considerada como característica en cuanto a uso y tipología, tras haber convertido a dicha unidad de medida la superficie construible de otros usos o tipologías distintos mediante los coeficientes de homogeneidad establecidos por estas normas.

A efectos de cálculo del aprovechamiento medio, la superficie del sector comprenderá, el suelo correspondiente a los sistemas generales incluidos en el delimitación del sector o adscritos a él para su obtención.

Se define como aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado el resultado de dividir por la superficie de todo el suelo así clasificado por el Plan General, la suma de aprovechamientos urbanísticos objetivos asignados por el Plan a los distintos sectores que constituyen dicha clase de suelo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás, incluyéndose en el denominador los sistemas generales con esa clasificación que estén comprendidos en la delimitación de los sectores o adscritos a ellos para su obtención.

Los aprovechamientos de los sectores, homogenizados según el apartado precedente, se ponderan en cada sector conforme a las presentes normas, atendiendo a sus particulares circunstancias urbanísticas.

El aprovechamiento urbanístico subjetivo, correspondiente a un propietario de suelo urbanizable delimitado localizado en un sector o en sistemas generales exteriores adscritos a él, será el resultante de aplicar a la superficie aportada el 90% del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

#### **Artículo 5.2.5.- Obligaciones de los propietarios de suelo urbanizable delimitado.**

De acuerdo con lo determinado en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística en su artículo 29 los propietarios de suelo urbano tienen las siguientes obligaciones:

##### *5.2.5.1.- Con carácter general.*

- a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.
- c) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales, y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.
- d) Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.  
La cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de urbanización.
- e) De acuerdo con lo establecido en el punto 6 de las Ordenanzas del Plan de Saneamiento y Depuración, se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 90,15€ por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitante equivalente.
- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades 2,40 € por metro cuadrado de uso industrial, o 90,15 € por habitante equivalente.

Todo ello en virtud del artículo 21 de la ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón, publicada en el BOA de 1 de junio de 2001. Las determinaciones del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración son de carácter vinculante y deben ser recogidas en el planeamiento urbanístico.

Estas cargas deberán ser aportadas por los promotores urbanísticos al Ayuntamiento de El Burgo de Ebro para que este a su vez las entregue a la institución que se haga cargo de la construcción de la depuradora.

f) En los suelos de uso dominante industrial:

Las características de los vertidos industriales admisibles en el alcantarillado municipal, deberán cumplir con las exigencias del artículo 102.1.2 de las Normas Subsidiarias y complementarias de ámbito provincial de Zaragoza.

En el caso de que por el proceso productivo el efluente no reuniera tales características, deberá implantarse una estación depuradora específica para la parcela que soporte dicho proceso de fabricación.

Cada parcela industrial tendrá la obligación en su acometida de disponer de una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por la administración inspectora competente. La mencionada arqueta se situará en espacio de dominio público.

#### 5.2.5.2.- Obligaciones específicas por sectores.

El Plan General establece el uso dominante en cada sector y el aprovechamiento de cada uno de ellos según el uso dominante y característico. Además se establecen coeficientes de homogeneidad de uso o tipología y de ponderación entre sectores, según cuadros resumen en estas normas.

En los planes parciales de los sectores de suelo urbanizable delimitado de uso dominante residencial, se establecerá una reserva mínima de 10 % de la edificabilidad total para vivienda protegida en cualquiera de los regímenes vigentes, independiente del 10% del aprovechamiento medio de la Administración.

En los artículos 5.3.6 y 5.3.7 se establecen las superficies de sistemas generales asignadas a cada sector, el aprovechamiento previsto por el plan y el coeficiente de ponderación del sector.

En los sectores de uso dominante residencial, el Plan General ha considerado que la superficie construida destinada a uso terciario no puede superar el 33 % del total de la superficie de viviendas libres.

## **CAPITULO 5.3.- PLANES PARCIALES**

### **Artículo 5.3.1.- Objeto y determinaciones.**

Tendrán como objeto el desarrollo de este Plan General, en cuanto a los terrenos incluidos en suelo urbanizable.

En ningún caso podrán modificar las determinaciones del Plan General y si contendrán, las determinaciones especificadas en los artículos 34 y 45 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística.

Si la iniciativa es particular, contendrán además las determinaciones establecidas en los artículos 51 y 52 de la Ley Urbanística.

### **Artículo 5.3.2.- Formulación de los planes parciales.**

Para formular los planes parciales, se estará a lo dispuesto en la Ley 5/1999 de 25 de marzo Urbanística.

### **Artículo 5.3.3.- Condiciones de la ordenación.**

Con carácter orientativo se establecen las siguientes determinaciones para los Planes Parciales.

#### *5.3.3.1.- En relación con el viario.*

Las calles que pasen a formar parte del viario público, tendrán un ancho mínimo de 12,00 metros entre alineaciones, en las que las aceras a ambos lados tendrán así mismo un mínimo de 2,00 metros.

Se establece otro ancho “tipo“ de un total de 16,00 metros de los cuales 7,00 metros están destinados a calzada, 2,50 metros destinados a aparcamiento en cordón y aceras a ambos lados de 3,25 metros de anchura, todo esto por lo que respecta a zonas residenciales.

En relación con la zonas industriales el ancho será de 17,00 metros de los cuales 7,00 metros se destinarán a calzada a ambos lados del eje de la misma se situarán aparcamientos en cordón de 2,50 metros de anchura con aceras de 2,50 metros de anchura, este debe ser una tipología considerada general como mínima.

Se establece el tipo de 20 metros de anchura en el que la calzada es de doble dirección con dos carriles en cada sentido con un total de 14,00 metros y aceras a ambos lados de 2,50 metros.

En todo caso se deberá dar cumplimiento a las determinaciones establecidas en el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1.999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

*5.3.3.2.- En relación con las zonas verdes.*

El Ayuntamiento podrá exigir la ubicación de las zonas verdes de modo que, unidas a otras colindantes, existentes o pendientes de ordenación, o en ejecución en suelos exteriores al sector, procuren ámbitos de mayor extensión y favorezcan la mejor integración entre los distintos sectores dándoles así una continuidad.

*5.3.3.3.- En relación con los equipamientos.*

Los suelos destinados a equipamientos docentes, deportivos y asistenciales, buscarán la proximidad a las zonas verdes.

Las actividades no residenciales se relacionarán con la red viaria de modo que se procure su mejor accesibilidad.

*5.3.3.4.- En relación con la edificación.*

En el interior de cada sector, se procurará adecuar la ordenación a zonas específicas de las establecidas por el Plan General para el suelo urbano consolidado.

Para los sectores de uso dominante residencial y dadas las tendencias actuales en cuanto a las tipologías edificatorias aceptadas: unifamiliares pareados, en hilera, se establece un nuevo tipo de zonificación que puede ser recogido en los nuevos Planes Parciales.

*5.3.3.5.- Tipo de ordenación R4 (antigua RA3).*

Edificios aislados o agrupados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda y combinación de tipos unifamiliares y colectivos de densidad moderada o baja, rodeados por espacios libres plantados con vegetación, de propiedad privada y usos privativo o comunitario.

Los tipos de edificación residencial admitidos incluyen vivienda unifamiliar aislada, pareada, en hilera, así como vivienda colectiva en desarrollos lineales de baja altura y espacios libres mancomunados.

*5.3.3.5.1.- Condiciones de uso.*

- 1.- Uso principal: Vivienda colectiva y unifamiliar en coexistencia.
- 2.- Usos compatible y complementarios:
  - a) Residencia comunitaria y hotelero
  - b) Industrias, talleres y almacenes:
    - Con el mismo acceso que las viviendas , solo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas semisótano y superiores, con las siguiente limitaciones:  
En semisótano o planta baja : superficie máxima de 50 m<sup>2</sup> y 2 CV.  
En planta alzada: superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> y 1 CV.
    - Con acceso independiente, se permiten pequeños talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:  
En semisótano o planta baja : superficie máxima de 100 m<sup>2</sup> y 5 CV.  
En planta alzada: superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> y 1 CV.
  - c) Comercial y oficinas:
    - Con acceso común a las viviendas solamente se admiten:  
Peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos, y despachos profesionales en la vivienda del titular.
    - Con acceso independiente, en plantas semisótano, baja y primera para el comercio y en planta de semisótano o superior para oficinas.

*5.3.3.5.2.- Condiciones de aprovechamiento.*

*2.1.- Condiciones de las parcelas.*

1.- En las segregaciones y parcelaciones de suelos, las parcelas resultantes deberán tener al menos 150 m<sup>2</sup> de superficie y 6 m. de longitud de la fachada a vial.

Cuando vayan a albergar edificios de vivienda unifamiliar aislada, se admitirán parcelaciones que originen parcelas de tamaño igual o superior a 150 m<sup>2</sup>./ vivienda.

Las parcelas resultantes deberán tener las dimensiones lineales exigidas para poder satisfacer las condiciones de separación a linderos y entre edificios, según el tipo de agrupación, sin que la longitud de fachada a vial de la parcela pueda ser nunca inferior a 6 m.

2.- La parcela mínima edificable se atenderá a las siguientes dimensiones mínimas, según el tipo residencial de que se trate:

- 250 m<sup>2</sup> para el tipo de vivienda colectiva y otros usos no residenciales permitidos.
- 150 m<sup>2</sup> para el tipo de vivienda unifamiliar pareada o en hilera .
- 250 m<sup>2</sup> por vivienda, para el uso de vivienda unifamiliar aislada.

*2.2.- Retranqueos.*

Se exigirá un retranqueo mínimo con respecto a los linderos de 3,00 m., en el caso de edificación del tipo aislado.

*2.3.- Ocupación del suelo, máxima*

- 75 por ciento.

*2.4.- Altura máxima.*

Altura máxima de 3 plantas y 10,50 m. para vivienda unifamiliar y colectiva  
Altura libre máxima en plantas: 4 m en planta baja; 2,80 m. en plantas alzadas.

*2.5.- Edificabilidad.*

La edificabilidad máxima, sobre parcela neta será de 1,95 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

**Artículo 5.3.4.- Módulos mínimos de reserva**

*5.3.4.1.- Uso dominante residencial*

Se estará a lo dispuesto en los artículos 213 y 47 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística y artículo 77 y siguientes del Decreto 52/2002. Reglamento de Planeamiento, en especial los artículos 81 a 84, ambos incluidos.

*5.3.4.2.- Uso dominante industrial*

Para los sectores de uso dominante industrial teniendo en cuenta lo determinado en los artículos de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística, y el artículo 85 del Decreto 52/2002 Reglamento de Planeamiento.

*5.3.4.3.- Uso terciario e industrial.*

Se estará a lo dispuesto en los artículos 47 de la Ley 5/1.999 de 25 de marzo. Urbanística, y 86 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón).

**Artículo 5.3.5.- Documentación de los planes parciales.**

De conformidad con el artículo 48 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los documentos que establecen los artículos 88 a 95 del Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento urbanístico.

**Artículo 5.3.6.- Determinaciones específicas a cumplir por los planes parciales de uso dominante residencial.**

En el momento de la redacción de este Texto Refundido los Sectores R-2, R-3 y R-4 de suelo urbanizable delimitado han pasado a ser Suelo Urbano Consolidado, al tener el Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados definitivamente. El Proyecto de Reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad y el de Urbanización ejecutado.

Por lo expuesto pasarán a tener la designación de Suelo Urbano Consolidado Residencial, Zonas R3b, R3c y R3d

Se delimitaron los sectores hoy R3a, R3b, R3c, R3d y R3e. Para todos ellos los usos permitidos son los definidos en el artº 3.2.4.1.3.- “Condiciones de Uso” para la zona de edificación residencial R1a (anteriormente RA-1).

El resto de las determinaciones específicas son las siguientes:

**5.3.6.1.- Sector R3a (antes R-1) (en tramitación)**

*5.3.6.1.1.- Superficies generales*

A.- Superficie del sector .....	3,2542 Has
B.- Superficie de Sistemas Generales Asignados ...	0,4427 Has (13,60 % s/A)
C.- Superficie del Sector + SG.....	3,3773Has

*5.3.6.1.2.- Viviendas*

- Densidad de viviendas .....	53 Viv./Has
- Número total de viviendas .....	172 Viviendas
Viviendas Libres (80%) .....	138 Viv.
Viviendas Protegidas (10%).....	17 Viv.
Viviendas Cesión Ayuntamiento (10%)	17 Viv.
- Superficie construidas viviendas .....	14.620 m <sup>2</sup> .
Viviendas libres .....	11.730 m <sup>2</sup>
Viviendas Protegidas y Aytº .....	2.890 m <sup>2</sup>

5.3.6.1.3.- *Uso terciario*

- Superficie Construida uso terciario .....3.871 m<sup>2</sup>.

5.3.6.1.4.- *Cesiones*

Las cesiones aquí reflejadas se consideran como mínimas, excepto en los viales que se consideran orientativas.

A.- Viales (20% Sup. Sector).....6.508 m<sup>2</sup>.

B.- Sistema Local Espacios Libres

Se considera el mayor de los siguientes valores:

- 18 m<sup>2</sup>/Viv. x 172 Viviendas = .....3.096 m<sup>2</sup>.

- 10 % x Superficie Sector = 0,10 x 32.542 =.....3.254 m<sup>2</sup>.

C.- Sistema local de Equipamientos

Al ser el número de viviendas inferior a 250 se considera:

- Equipamiento Social y Educativo: 10 m<sup>2</sup>/Viv. x 172 =.....1.720 m<sup>2</sup>.

- Equipamiento Polivalente: 12 m<sup>2</sup>/ Viv. x 172 Viv. =.....2.064 m<sup>2</sup>.

    Total S. L. de Equipamientos.....3.784 m<sup>2</sup>.

D.- Resumen de Cesiones

- Viales .....6.508 m<sup>2</sup>.

- S.L. Espacios libres .....3.254 m<sup>2</sup>.

- S.L. Equipamientos.....3.784 m<sup>2</sup>.

    Superficie total cesiones .....13.546 m<sup>2</sup>.

5.3.6.1.5.- *Edificabilidad sobre parcelas netas*

La superficie de manzanas netas se obtiene restando de la superficie del Sector la correspondiente a las cesiones.

$$S. \text{ neta} = 32.542 \text{ m}^2 - 13.546 \text{ m}^2 = 18.996 \text{ m}^2.$$

La superficie total construida del Sector R3a, según se ha visto en 5.3.6.1.2 y 5.3.6.1.3 es de:

$$S_{\text{const.}} = 14.620 \text{ m}^2 + 3.871 \text{ m}^2 = 18.491 \text{ m}^2.$$

Por lo tanto, la Edificabilidad sobre Parcelas Netas será:

$$e = 18.491 \text{ m}^2 / 18.996 \text{ m}^2 = 0,9734 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \text{ neto.}$$

*5.3.6.1.6.- Aprovechamiento Objetivo del Sector*

Se consideran los siguientes coeficientes de homogeneización, que se aplicarán a las superficies construidas:

- Vivienda Libre ..... 1,00
- Vivienda protegida ..... 0,50
- Uso terciario ..... 1,00

Los aprovechamientos objetivos por usos y del sector, según los datos obtenidos en 5.3.6.1.2 y 5.3.6.1.3, son los siguientes:

- Vivienda libre  $11.730 \text{ m}^2 \times 1,00 = \dots\dots\dots 11.730 \text{ m}^2$ .
  - Vivienda protegida  $2.890 \text{ m}^2 \times 0,50 = \dots\dots\dots 1.445 \text{ m}^2$ .
  - Usos terciarios  $3.871 \text{ m}^2 \times 1,00 = \dots\dots\dots 3.871 \text{ m}^2$ .
- 
- Aprovechamiento objetivo del sector ..... 17.046 m<sup>2</sup>.

*5.3.6.1.7.- Edificabilidades y aprovechamiento medio del sector.*

A.- La edificabilidad real total se obtiene dividiendo la superficie construida total del sector por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, por lo que se tiene.

$$\text{Edificabilidad Real} = 18.491 \text{ m}^2 / 32.542 \text{ m}^2 = 0,5682 \text{ m}^2 / \text{m}^2.$$

B.- La edificabilidad homogeneizada se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, con lo que se tiene.

$$\text{Edif. Homogenizada} = 17.046 \text{ m}^2 / 32.542 \text{ m}^2 = 0,5238 \text{ m}^2 / \text{m}^2.$$

C.- El aprovechamiento medio del sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector más la correspondiente a los sistemas generales a él asignado, esto es

$$\text{Aprovechamiento Medio} = 17.046 \text{ m}^2 / 36.969 \text{ m}^2 = 0,4610 \text{ m}^2 / \text{m}^2.$$

**5.3.6.2.- Sector R3b (antes R-2) (Ejecutado. Normas del Plan Parcial)**

5.3.6.2.1.- Superficies generales

A.- Superficie del sector .....	5,9087 Ha
B.- Superficie de Sistemas Generales Asignados ....	0,9355 Ha (15,83 % s/A)
C.- Superficie del Sector + SG.....	6,8442 Ha

5.3.6.2.2.- Viviendas

- Densidad de viviendas .....	51 Viv./Ha
- Número total de viviendas .....	301 Viviendas
Viviendas libres (80%).....	241 Viv.
Viviendas Protegidas (10%).....	30 Viv.
Viviendas Cesión Ayuntamiento (10%)	30 Viv.
- Superficie construidas viviendas .....	25.585 m <sup>2</sup>
Viviendas libres.....	20.485 m <sup>2</sup>
Viviendas Protegidas y Ayt° .....	5.100 m <sup>2</sup> .

5.3.6.2.3.- Uso terciario

- Superficie Construida uso terciario .....	6.760 m <sup>2</sup> .
---	------------------------

5.3.6.2.4.- Cesiones

Las cesiones aquí reflejadas se consideran como mínimas.

A.- Viales ( mínimo un 20% Sup. Sector) .....	11.817 m <sup>2</sup>
---	-----------------------

B.- Sistema Local Espacios Libres

Se considera el mayor de los siguientes valores:

- 18 m <sup>2</sup> /Viv. x 301 Viviendas = .....	5.418 m <sup>2</sup>
- 10 % x Superficie Sector = 0,10 x 59.087 =.....	5.909 m <sup>2</sup> .

C.- Sistema local de Equipamientos

Al ser el número de viviendas superior a 250 se considera:

- Equipamiento Educativo.....	3.010 m <sup>2</sup>
Primaria 6 m <sup>2</sup> /viv. x 301 viv. =	1.806 m <sup>2</sup>
Secundaria.- 4 m <sup>2</sup> /301 viv. =	1.204 m <sup>2</sup>

- Equipamiento Deportivo.- 3 m <sup>2</sup> / viv.....	903 m <sup>2</sup>
--	--------------------

- Equipamiento Social.- 4 m <sup>2</sup> x 301 viv.....	1.204 m <sup>2</sup>
---	----------------------

Total S. L. de Equipamientos.....	5.117 m <sup>2</sup>
-----------------------------------	----------------------

D.- Resumen de Cesiones

- Viales .....	11.817 m <sup>2</sup>
- S.L. Espacios libres .....	5.909 m <sup>2</sup>
- S.L. Equipamientos.....	5.117 m <sup>2</sup>
Superficie total cesiones .....	22.843 m <sup>2</sup>

5.3.6.1.5.- Edificabilidad sobre parcelas netas

La superficie de manzanas netas se obtiene restando de la superficie del Sector la correspondiente a las cesiones.

$$S. \text{ neta} = 59.087 \text{ m}^2 - 22.843 \text{ m}^2 = 36.244 \text{ m}^2$$

La superficie total construida del Sector R3b, según se ha visto en 5.3.6.2.2 y 5.3.6.2.3 es de:

$$S_{\text{const.}} = 25.585 \text{ m}^2 + 6.760 \text{ m}^2 = 32.345 \text{ m}^2.$$

Por lo tanto, la Edificabilidad sobre Parcelas Netas será:

$$e = 32.345 \text{ m}^2 / 36.244 \text{ m}^2 = 0,8924 \text{ m}^2 / \text{ m}^2 \text{ neto.}$$

5.3.6.2.6.- Aprovechamiento Objetivo del Sector

Se consideran los siguientes coeficientes de homogeneización, que se aplicarán a las superficies construidas:

- Vivienda Libre .....	1,00
- Vivienda protegida .....	0,50
- Uso terciario .....	1,00

Los aprovechamientos objetivos por usos y del sector, según los datos obtenidos en 5.3.6.2.2 y 5.3.6.2.3, son los siguientes:

- Vivienda libre 20.485 m <sup>2</sup> x 1,00 = .....	20.485 m <sup>2</sup>
- Vivienda protegida 5.100 m <sup>2</sup> x 0,50 = .....	2.550 m <sup>2</sup>
- Usos terciarios 6.760 m <sup>2</sup> x 1,00 = .....	6.760 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo del sector .....	29.795 m <sup>2</sup> .

5.3.6.2.7.- Edificabilidades y aprovechamiento medio del sector.

A.- La edificabilidad real total se obtiene dividiendo la superficie construida total del sector por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, por lo que se tiene.

$$\text{Edificabilidad Real} = 32.345 \text{ m}^2 / 59.087 \text{ m}^2 = 0,5474 \text{ m}^2 / \text{ m}^2$$

B.- La edificabilidad homogeneizada se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, con lo que se tiene.

$$\text{Edif. Homogenizada} = 29.795 \text{ m}^2 / 59.087 \text{ m}^2 = 0,5043 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

C.- El aprovechamiento medio del sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector más la correspondiente a los sistemas generales a él asignado, esto es:

$$\text{Aprovechamiento Medio} = 29.795 \text{ m}^2 / 68.442 \text{ m}^2 = 0,4353 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

**5.3.6.3.- Sector R3c (antes R-3) Ejecutado. Normas del Plan Parcial**

**5.3.6.3.1.- Superficies generales**

A.- Superficie del sector .....	4,6535 Ha
B.- Superficie de Sistemas Generales Asignados ....	0,9938 Ha (21,36 % s/A)
C.- Superficie del Sector + SG.....	5,6473 Ha

**5.3.6.3.2.- Viviendas**

- Densidad de viviendas .....	53 Viv./Ha
- Número total de viviendas .....	247 Viviendas
Viviendas libres (80%).....	197 Viv.
Viviendas Protegidas (10%).....	25 Viv.
Viviendas Cesión Ayuntamiento (10%).	25 Viv.
- Superficie construidas viviendas .....	20.995 m <sup>2</sup>
Viviendas libres.....	16.745 m <sup>2</sup>
Viviendas Protegidas y Aytº .....	4.250 m <sup>2</sup>

**5.3.6.3.3.- Uso terciario**

- Superficie Construida uso terciario .....	5.526 m <sup>2</sup> .
---	------------------------

**5.3.6.3.4.- Cesiones**

Las cesiones aquí reflejadas se consideran como mínimas.

A.- Viales ( mínimo un 20% Sup. Sector) .....	9.307 m <sup>2</sup>
B.- Sistema Local Espacios Libres	

Se considera el mayor de los siguientes valores:

-  $18 \text{ m}^2/\text{Viv.} \times 247 \text{ Viviendas} = \dots\dots\dots 4.446 \text{ m}^2$

-  $10 \% \times \text{Superficie Sector} = 0,10 \times 46.535 = \dots\dots\dots 4.654 \text{ m}^2$

C.- Sistema local de Equipamientos

Al ser el número de viviendas inferior a 250 se considera:

- Equipamiento Social y Educativo:  $10 \text{ m}^2/\text{Viv.} \times 247 = \dots\dots\dots 2.470 \text{ m}^2$

- Equipamiento Polivalente:  $12 \text{ m}^2/\text{Viv.} \times 247 \text{ Viv.} = \dots\dots\dots 2.964 \text{ m}^2$

Total S. L. de Equipamientos.....5.434 m<sup>2</sup>

D.- Resumen de Cesiones

- Viales .....9.307 m<sup>2</sup>

- S.L. Espacios libres .....4.654 m<sup>2</sup>

- S.L. Equipamientos.....5.434 m<sup>2</sup>

Superficie total cesiones .....19.395 m<sup>2</sup>

5.3.6.3.5.- Edificabilidad sobre parcelas netas

La superficie de manzanas netas se obtiene restando de la superficie del Sector la correspondiente a las cesiones.

$$S. \text{ neta} = 46.535 \text{ m}^2 - 19.395 \text{ m}^2 = 27.140 \text{ m}^2$$

La superficie total construida del Sector R3c, según se ha visto en 5.3.6.3.2 y 5.3.6.3.3 es de:

$$S_{\text{const.}} = 20.995 \text{ m}^2 + 5.526 \text{ m}^2 = 26.521 \text{ m}^2$$

Por lo tanto, la Edificabilidad sobre Parcelas Netas será:

$$e = 26.521 \text{ m}^2 / 27.140 \text{ m}^2 = 0,9772 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \text{ neto.}$$

5.3.6.3.6.- *Aprovechamiento Objetivo del Sector*

Se consideran los siguientes coeficientes de homogeneización, que se aplicarán a las superficies construidas:

- Vivienda Libre ..... 1,00
- Vivienda protegida ..... 0,50
- Uso terciario ..... 1,00

Los aprovechamientos objetivos por usos y del sector, según los datos obtenidos en 5.3.6.3.2 y 5.3.6.3.3, son los siguientes:

- Vivienda libre  $16.745 \text{ m}^2 \times 1,00 = \dots\dots\dots 16.745 \text{ m}^2$
  - Vivienda protegida  $4.250 \text{ m}^2 \times 0,50 = \dots\dots\dots 2.125 \text{ m}^2$
  - Usos terciarios  $5.526 \text{ m}^2 \times 1,00 = \dots\dots\dots 5.526 \text{ m}^2$
- 
- Aprovechamiento objetivo del sector ..... 24.396 m<sup>2</sup>

5.3.6.3.7.- *Edificabilidades y aprovechamiento medio del sector.*

A.- La edificabilidad real total se obtiene dividiendo la superficie construida total del sector por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, por lo que se tiene.

$$\text{Edificabilidad Real} = 26.521 \text{ m}^2 / 46.535 \text{ m}^2 = 0,5699 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

B.- La edificabilidad homogeneizada se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, con lo que se tiene.

$$\text{Edif. Homogenizada} = 24.396 \text{ m}^2 / 46.535 \text{ m}^2 = 0,5243 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

C.- El aprovechamiento medio del sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector más la correspondiente a los sistemas generales a él asignado, esto es

$$\text{Aprovechamiento Medio} = 24.396 \text{ m}^2 / 56.473 \text{ m}^2 = 0,4320 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

**5.3.6.4.- Sector R3d (antes R-4) Ejecutado y Normas del Plan Parcial**

*5.3.6.4.1.- Superficies generales*

A.- Superficie del sector .....	5,9198 Has
B.- Superficie de Sistemas Generales Asignados ...	0,7813 Has (13,20 % s/A)
C.- Superficie del Sector + SG.....	6,7011 Has

*5.3.6.4.2.- Viviendas*

- Densidad de viviendas .....	50 Viv./Ha
- Número total de viviendas .....	296 Viviendas
Viviendas libres (80%).....	236 Viv.
Viviendas Protegidas (10%).....	30 Viv.
Viviendas Cesión Ayuntamiento (10%).	30 Viv.
- Superficie construidas viviendas .....	25.160 m <sup>2</sup>
Viviendas libres.....	20.060 m <sup>2</sup>
Viviendas Protegidas y Aytº .....	5.100 m <sup>2</sup>

*5.3.6.4.3.- Uso terciario*

- Superficie Construida uso terciario .....	6.620 m <sup>2</sup>
---	----------------------

*5.3.6.4.4.- Cesiones*

Las cesiones aquí reflejadas se consideran como mínimas.

A.- Viales ( mínimo un 20% Sup. Sector) .....	11.840 m <sup>2</sup>
B.- Sistema Local Espacios Libres	

Se considera el mayor de los siguientes valores:

-  $18 \text{ m}^2/\text{Viv.} \times 296 \text{ Viviendas} = \dots\dots\dots 5.328 \text{ m}^2$

-  $10 \% \times \text{Superficie Sector} = 0,10 \times 59.198 = \dots\dots\dots 5.920 \text{ m}^2$

C.- Sistema local de Equipamientos

Al ser el número de viviendas inferior a 250 se considera:

- Equipamiento Educativo.....2.960 m<sup>2</sup>

    Primaria.-  $6 \text{ m}^2/\text{viv.} \times 296 \text{ viv.} = 1.776 \text{ m}^2$

    Secundaria.-  $4 \text{ m}^2/\text{viv.} \times 296 \text{ viv} = 1.184 \text{ m}^2$

- Equipamiento Deportivo.-  $3 \text{ m}^2/\text{viv.} \times 296 \text{ vivi} \dots\dots\dots 888 \text{ m}^2$

- Equipamiento Social.-  $14 \text{ m}^2/\text{Viv.} \times 296 \text{ Viv.} = \dots\dots\dots 1.184 \text{ m}^2$

    Total S. L. de Equipamientos.....5.032 m<sup>2</sup>

D.- Resumen de Cesiones

- Viales ..... 11.840 m<sup>2</sup>

- S.L. Espacios libres ..... 5.920 m<sup>2</sup>

- S.L. Equipamientos.....5.032 m<sup>2</sup>

    Superficie total cesiones .....22.792 m<sup>2</sup>

5.3.6.4.5.- Edificabilidad sobre parcelas netas

La superficie de manzanas netas se obtiene restando de la superficie del Sector la correspondiente a las cesiones.

$S. \text{ neta} = 59.198 \text{ m}^2 - 22.792 \text{ m}^2 = 36.406 \text{ m}^2$

La superficie total construida del Sector R3d, según se ha visto en 5.3.6.4.2 y 5.3.6.4.3 es de:

$S_{\text{const.}} = 25.160 \text{ m}^2 + 6.620 \text{ m}^2 = 31.780 \text{ m}^2$

Por lo tanto, la Edificabilidad sobre Parcelas Netas será:

$e = 31.780 \text{ m}^2 / 36.406 \text{ m}^2 = 0,8729 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \text{ neto.}$

5.3.6.4.6.- *Aprovechamiento Objetivo del Sector*

Se consideran los siguientes coeficientes de homogeneización, que se aplicarán a las superficies construidas:

- Vivienda Libre ..... 1,00
- Vivienda protegida ..... 0,50
- Uso terciario ..... 1,00

Los aprovechamientos objetivos por usos y del sector, según los datos obtenidos en V.3.6.4.2 y V.3.6.4.3, son los siguientes:

- Vivienda libre  $20.060 \text{ m}^2 \times 1,00 = \dots\dots\dots 20.060 \text{ m}^2$
  - Vivienda protegida  $5.100 \text{ m}^2 \times 0,50 = \dots\dots\dots 2.550 \text{ m}^2$
  - Usos terciarios  $6.620 \text{ m}^2 \times 1,00 = \dots\dots\dots 6.620 \text{ m}^2$
- 
- Aprovechamiento objetivo del sector ..... 29.230 m<sup>2</sup>

5.3.6.4.7.- *Edificabilidades y aprovechamiento medio del sector.*

A.- La edificabilidad real total se obtiene dividiendo la superficie construida total del sector por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, por lo que se tiene.

$$\text{Edificabilidad Real} = 31.780 \text{ m}^2 / 59.198 \text{ m}^2 = 0,5368 \text{ m}^2 / \text{ m}^2$$

B.- La edificabilidad homogeneizada se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, con lo que se tiene.

$$\text{Edif. Homogenizada} = 29.230 \text{ m}^2 / 59.198 \text{ m}^2 = 0,4938 \text{ m}^2 / \text{ m}^2$$

C.- El aprovechamiento medio del sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector más la correspondiente a los sistemas generales a él asignado, esto es

$$\text{Aprovechamiento Medio} = 29.230 \text{ m}^2 / 67.011 \text{ m}^2 = 0,4362 \text{ m}^2 / \text{ m}^2$$

**5.3.6.5.- Sector R3e (antes R-5) en tramitación**

*V.3.6.5.1.- Superficies generales*

A.- Superficie del sector .....	4,0198 Has
B.- Superficie de Sistemas Generales Asignados ...	1,7709 Has (44,05 % s/A)
C.- Superficie del Sector + SG.....	5,7907 Has

*V.3.6.5.2.- Viviendas*

- Densidad de viviendas .....	63 Viv./Has
- Número total de viviendas.....	253 Viviendas
Viviendas libres (80%).....	203 Viv.
Viviendas Protegidas (10%).....	25 Viv.
Viviendas Cesión Ayuntamiento (10%)	25 Viv.
- Superficie construidas viviendas .....	21.505 m <sup>2</sup>
Viviendas .....	17.255 m <sup>2</sup>
Viviendas Protegidas y Aytº .....	4.250 m <sup>2</sup>

*5.3.6.5.3.- Uso terciario*

- Superficie Construida uso terciario .....	5.694 m <sup>2</sup>
---	----------------------

*5.3.6.5.4.- Cesiones*

Las cesiones aquí reflejadas se consideran como mínimas.

A.- Viales ( mínimo un 20% Sup. Sector) .....	8.040 m <sup>2</sup>
---	----------------------

B.- Sistema Local Espacios Libres

Se considera el mayor de los siguientes valores:

- 18 m <sup>2</sup> /Viv. x 253 Viviendas = .....	4.554 m <sup>2</sup>
- 10 % x Superficie Sector = 0,10 x 40.198 =.....	4.020 m <sup>2</sup>

C.- Sistema local de Equipamientos

Al ser el número de viviendas superior a 250 se considera:

- Equipamiento Educativo.....	2.530 m <sup>2</sup>
Primaria.- 6 m <sup>2</sup> /viv. x 253 viv. =	1.518 m <sup>2</sup>
Secundaria.- 4 m <sup>2</sup> /viv. x 253 viv. =	1.012 m <sup>2</sup>
- Equipamiento Deportivo.- 3 m <sup>2</sup> /viv. x 253 viv. ....	759 m <sup>2</sup>
- Equipamiento Social.- 4 m <sup>2</sup> /viv. x 253 viv.....	1.012 m <sup>2</sup>
Total S. L. de Equipamientos.....	<u>4.301 m<sup>2</sup></u>

D.- Resumen de Cesiones

- Viales .....	8.040 m <sup>2</sup>
- S.L. Espacios libres .....	4.554 m <sup>2</sup>
- S.L. Equipamientos.....	4.301 m <sup>2</sup>
Superficie total cesiones .....	<u>16.895 m<sup>2</sup></u>

Las cesiones de zonas verdes y espacios libres se acumularán en las proximidades del sector industrial I-11, así como en la proximidad del Suelo urbano no consolidado IC<sub>2</sub>, para lograr una adecuada separación de los usos residencial e industrial.

5.3.6.5.5.- Edificabilidad sobre parcelas netas

La superficie de manzanas netas se obtiene restando de la superficie del Sector la correspondiente a las cesiones.

$$S. \text{ neta} = 40.198 \text{ m}^2 - 16.895 \text{ m}^2 = 23.303 \text{ m}^2$$

La superficie total construida del Sector R-5 (R3e), según se ha visto en 5.3.6.5.2 y 5.3.6.5.3 es de:

$$S_{\text{const.}} = 21.505 \text{ m}^2 + 5.694 \text{ m}^2 = 27.199 \text{ m}^2$$

Por lo tanto, la Edificabilidad sobre Parcelas Netas será:

$$e = 27.199 \text{ m}^2 / 23.303 \text{ m}^2 = 1,1672 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \text{ neto.}$$

5.3.6.5.6.- *Aprovechamiento Objetivo del Sector*

Se consideran los siguientes coeficientes de homogeneización, que se aplicarán a las superficies construidas:

- Vivienda Libre ..... 1,00
- Vivienda protegida ..... 0,50
- Uso terciario ..... 1,00

Los aprovechamientos objetivos por usos y del sector, según los datos obtenidos en 5.3.6.5.2 y 5.3.6.5.3, son los siguientes:

- Vivienda libre 17.255 m <sup>2</sup> x 1,00 = .....	17.255 m <sup>2</sup>
- Vivienda protegida 4.250 m <sup>2</sup> x 0,50 = .....	2.125 m <sup>2</sup>
- Usos terciarios 5.694 m <sup>2</sup> x 1,00 = .....	5.694 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo del sector .....	25.074 m <sup>2</sup>

5.3.6.5.7.- *Edificabilidades y aprovechamiento medio del sector.*

A.- La edificabilidad real total se obtiene dividiendo la superficie construida total del sector por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, por lo que se tiene.

$$\text{Edificabilidad Real} = 27.199 \text{ m}^2 / 40.198 \text{ m}^2 = 0,6766 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

B.- La edificabilidad homogeneizada se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, con lo que se tiene.

$$\text{Edif. Homogenizada} = 25.074 \text{ m}^2 / 40.198 \text{ m}^2 = 0,6238 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

C.- El aprovechamiento medio del sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector más la correspondiente a los sistemas generales a él asignado, esto es

$$\text{Aprovechamiento Medio} = 25.074 \text{ m}^2 / 57.907 \text{ m}^2 = 0,4330 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

**Artículo 5.3.7.- Determinaciones específicas a cumplir por los planes parciales de uso dominante industrial.**

Se han delimitado los D-I-10 y D-I-11 (antiguos I-10 e I-11), y sector D-I-17.

En todos los sectores se permiten los usos establecidos en el artículo 3.2.4.3.3.- “ Condiciones de Uso” de la zona de Edificación Industrial II (antes IE-1)

Las determinaciones específicas que deben cumplir los planes parciales de los sectores D-I-10, D-I-11 y D-I-17 son los siguientes:

**5.3.7.1.- Sector D-I-10**

*5.3.7.1.1.- Sistemas Generales*

A.- Superficie del sector ..... 8,1791 Has

B.- Superficie de Sistemas Generales Asignados ..... 0,0000 Has

C.- Superficie del Sector + S.G..... 8,1791 Has

*5.3.7.1.2.- Cesiones*

Las cesiones aquí reflejadas se consideran como mínimas

A.- Viales (15 % de la superficie del sector) ..... 12.269 m<sup>2</sup>

B.- Sistemas local de Espacios Libres (10% sup.del S).. 8.179 m<sup>2</sup>

C.- Sistema local de Equipamientos ..... 8.588 m<sup>2</sup>

Eq. educativo y Social. -  $10 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 5.316 \text{ m}^2$

Eq. polivalente. -  $4 \text{ m}^2 \times \text{Sup. Sector} = 3.272 \text{ m}^2$

D.- Resumen de Cesiones

- Viales ..... 12.269 m<sup>2</sup>

- Sistemas Local Espacio Libres ..... 8.179 m<sup>2</sup>

- Sistema Local Equipamientos..... 8.588 m<sup>2</sup>

Superficie Total Cesiones..... 29.036 m<sup>2</sup>.

*5.3.7.1.3.- Edificabilidad sobre parcelas netas*

La superficie de manzanas netas se obtiene restando de la superficie del sector la correspondiente a las cesiones.

$$S. \text{ neta} = 81.791 \text{ m}^2 - 29.036 \text{ m}^2 = 52.755 \text{ m}^2$$

La edificabilidad que se considera, por experiencias similares de otros sectores es de  $0,9700 \text{ m}^2/\text{m}^2$  neto.

La superficie total construida será:

$$S. \text{ construida} = 52.755 \text{ m}^2 \times 0,9700 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 51.172 \text{ m}^2.$$

#### 5.3.7.1.4.- *Aprovechamiento objetivo del Sector*

Se considera el siguiente coeficiente de homogeneización, que se aplicará a las superficies construidas.

- Uso industrial ..... 0,70

Los aprovechamientos objetivos por usos y del sector serán los mismos ya que a estos efectos solamente se considera un solo uso.

- Uso industrial. -  $51.172 \times 0,70 = \dots\dots\dots 35.820 \text{ m}^2$

Aprovechamiento objetivo del Sector .....  $35.820 \text{ m}^2$

#### 5.3.7.1.5.- *Edificabilidades y aprovechamiento medio del Sector*

A.- La edificabilidad Real total se obtiene dividiendo la superficie construida total del sector por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, por lo que se tiene.

$$\text{Edificabilidad Real: } 51.172 \text{ m}^2/81.791 \text{ m}^2 = 0,6256 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

B.- La Edificabilidad Homogeneizada se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, es decir:

$$\text{Edif. Homogenizada} = 35.820 \text{ m}^2/ 81.791 \text{ m}^2 = 0,4379 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

C.- El Aprovechamiento Medio del Sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector más la correspondiente a los sistemas generales a él asignados, por lo que tenemos.

$$\text{Aprovechamiento Medio} = 35.820 \text{ m}^2/81.791 \text{ m}^2 = 0,4379 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

**5.3.7.2.- Sector D-I-11 (antes I-11)**

*5.3.7.2.1.- Sistemas Generales*

- A.- Superficie del sector ..... 5,3584 Has  
B.- Superficie de Sistemas Generales Asignados ....0,6456 Has (12,05% s/A)  
C.- Superficie del Sector + S.G..... 6,0040 Has

*5.3.7.1.2.- Cesiones*

Las cesiones aquí reflejadas se consideran como mínimas

- A.- Viales (15 % de la superficie del sector) ..... 8.038 m<sup>2</sup>  
B.- Sistemas local de Espacios Libres (10% sup.del S).. 5.358 m<sup>2</sup>  
C.- Sistema local de Equipamientos ..... 5.626 m<sup>2</sup>  
    Eq. educativo y Social. -  $10 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 3.483 \text{ m}^2$   
    Eq. polivalente. -  $4 \text{ m}^2 \times \text{Sup. Sector} = 2.143 \text{ m}^2$

D.- Resumen de Cesiones

- Viales ..... 8.038 m<sup>2</sup>  
- Sistemas Local Espacio Libres ..... 5.358 m<sup>2</sup>  
- Sistema Local Equipamientos..... 5.626 m<sup>2</sup>  
Superficie Total Cesiones..... 19.022 m<sup>2</sup>

*5.3.7.1.3.- Edificabilidad sobre parcelas netas*

La superficie de manzanas netas se obtiene restando de la superficie del sector la correspondiente a las cesiones.

$$S. \text{ neta} = 53.584 \text{ m}^2 - 19.022 \text{ m}^2 = 34.562 \text{ m}^2$$

La edificabilidad que se considera de 1,0743 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> resultado de incrementar la edificabilidad del sector D-I-10 en un 10,75 % como compensación por los sistemas generales que el sector D-I-11 debe soportar.

La superficie total construida será:

$$S. \text{ construida} = 34.562 \text{ m}^2 \times 1,0743 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 37.130 \text{ m}^2$$

*5.3.7.2.4.- Aprovechamiento objetivo del Sector*

Se considera el siguiente coeficiente de homogeneización, que se aplicará a las superficies construidas.

- Uso industrial ..... 0,70

Los aprovechamientos objetivos por usos y del sector serán los mismos ya que a estos efectos solamente se considera un solo uso.

- Uso industrial. -  $37.130 \times 0,70 = \dots\dots\dots 25.991 \text{ m}^2$

Aprovechamiento objetivo del Sector .....  $25.991 \text{ m}^2$

*5.3.7.2.5.- Edificabilidades y aprovechamiento medio del Sector*

A.- La edificabilidad Real total se obtiene dividiendo la superficie construida total del sector por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, por lo que se tiene.

$$\text{Edificabilidad Real: } 37.130 \text{ m}^2 / 53.584 \text{ m}^2 = 0,6929 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

B.- La Edificabilidad Homogeneizada se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector sin incluir los sistemas generales, es decir:

$$\text{Edif. Homogenizada} = 25.991 \text{ m}^2 / 53.584 \text{ m}^2 = 0,4851 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

C.- El Aprovechamiento Medio del Sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie del sector más la correspondiente a los sistemas generales a él asignados, por lo que tenemos.

$$\text{Aprovechamiento Medio} = 25.991 \text{ m}^2 / 60.040 = 0,4329 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

**5.3.7.1- Sector D-I-17**

*5.3.7.3.1.- Sistemas Generales*

A.- Superficie del sector .....  $324.576,62 \text{ m}^2$

B.- Superficie de Sistemas Generales Asignados .....  $0,0000 \text{ Has}$

C.- Superficie del Sector + S.G.....  $324.576,62 \text{ m}^2$

*5.3.7.3.2.- Cesiones*

Las cesiones aquí reflejadas se consideran como mínimas

A.- Viales (10% de la superficie del sector) .....  $32.457,66 \text{ m}^2$

B.- Sistemas local de Espacios Libres o equipamientos (8% sup.del S)  
25.966,13m<sup>2</sup>

C- Resumen de Cesiones

- Viales (.....)	32.457,66m <sup>2</sup>
- Sistemas Local Espacio Libres .....	25.966,13 m <sup>2</sup>
- Superficie Total Cesiones .....	58.423,79 m <sup>2</sup> .

5.3.7.3.3.- Edificabilidad sobre parcelas netas

La edificabilidad neta por parcela se realizará por reparto de la edificabilidad bruta atribuida al sector sobre las parcelas netas, no pudiendo superar el coeficiente de 0,97 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5.3.7.3.4.- Aprovechamiento objetivo del Sector

Se considera el siguiente coeficiente de homogeneización, que se aplicará a las superficies construidas.

- Uso industrial ..... 0,70

Los aprovechamientos objetivos por usos y del sector serán los mismos ya que a estos efectos solamente se considera un solo uso.

Se obtendrá como resultado de aplicar a la superficie del sector el aprovechamiento medio considerado:

- Uso Industrial. – 324.576,62 x 0,4354 =141.327,98 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento objetivo del Sector.....141.327,98 m<sup>2</sup>

5.3.7.135.- Edificabilidades y aprovechamiento medio del Sector

A.- La edificabilidad bruta del sector se obtiene al tener en cuenta que el aprovechamiento objetivo del sector se corresponde con la superficie edificable homogeneizada respecto al uso y tipología característicos:

Edificabilidad bruta: 141.327,98 m<sup>2</sup>/0,7 = 201.897,12 m<sup>2</sup>

B.- El aprovechamiento medio del sector se obtiene de la media del aprovechamiento medio del resto de sectores de suelo urbanizable de uso industrial existentes en el municipio:

Aprovechamiento Medio: (0,4379+0,4329) / 2 = 0,43 54m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Su desarrollo estará sometido a la redacción del correspondiente Plan parcial.

En la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad compositiva y funcional de la propuesta respecto a las tramas existentes, teniendo en cuenta el conjunto de la estructura urbana.

El Plan Parcial deberá garantizar la ejecución de todas las conexiones para facilitar la movilidad entre el polígono ya ejecutado y las infraestructuras existente que vertebran la zona. Se facilitará las conexiones evitando los fondos de saco.

El Plan Parcial deberá prever y resolver las conexiones con las infraestructuras y servicios municipales existentes en el Término Municipal., tales como: aguas residuales, aguas pluviales, abastecimiento de agua, energía eléctrica, etc..

Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo No Urbanizable, asegurando unidad y continuidad paisajística, así como una adecuada transición. La línea de edificación se situará atendiendo a la minoración de ruidos por la intensidad del tráfico previsto en el vial a que dé frente.

**Artículo 5.3.8- Determinaciones específicas a cumplir por los planes parciales de segunda residencia o urbanizaciones privadas.**

De conformidad con el artículo 47 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística y el artículo 87 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón) las reservas de terrenos para equipamiento educativo y social de uso cultural pasarán a incrementar las reservas para espacios verdes.

**CAPITULO 5.4.- APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

El cálculo del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado, se calcula siguiendo el procedimiento determinado en el artículo 40, del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

**5.4.1.- Coeficiente de homogeneización de zona**

El Plan atribuye a cada uso y tipología para todas las zonas un coeficiente, que esta en función del valor que se atribuye a cada uno en función del uso y tipología característico que el de vivienda unifamiliar de promoción libre.

CUADRO DE COEFICIENTES	
Vivienda unifamiliar libre.....	1,00
Vivienda colectiva libre .....	1,00
Vivienda VPO, cualquier régimen .....	0,50
Usos terciarios .....	1,00
Usos industriales, almacenes, talleres .....	0,70
Vivienda admitida en polígonos industriales	2,00

**5.4.2.- Coeficiente de ponderación de los sectores**

Para cada sector, el Plan General, asigna un coeficiente que refleja las diferencias que existen ente ellos, en función de las siguientes circunstancias:

A.- Situación respecto a los sistemas generales y elementos urbanos de interés.

B.- En relación con las características del suelo y su incidencia en los costos de edificación y urbanización.

C.- Otras circunstancias de especial relevancia.

En el cuadro número 1 “Justificación del cálculo del coeficiente de ponderación global de cada sector” figuran los coeficientes aplicados y se recoge en la memoria justificativa del Plan General.

#### **5.4.3.- Aprovechamiento medio de cada sector**

Figuran calculados en el artículo 5.3.6 y 5.3.7 de estas normas. El cuadro número 2, figura como resumen de todos ellos y se recoge en la memoria justificativa del Plan General.

#### **5.4.4.- Aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado**

El cálculo figura en el cuadro número 3 y se ha obtenido como la suma de los aprovechamientos ponderados de todos los sectores, dividida por la suma de la superficie de todos los sectores, más la superficie de los sistemas generales a ellos asignados y se recoge en la memoria justificativa del Plan General.

Los excesos de los aprovechamientos medios de cada Sector sobre el aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado, que es de  $0,4355 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , corresponderán al Ayuntamiento de El Burgo de Ebro, que podrá destinarlos a compensar a otros Sectores que sean deficitarios con respecto aquel.

## **CAPITULO 5.5.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO**

### **Artículo 5.5.1.- Régimen en ausencia de Plan Parcial aprobado.**

El régimen de esta clase de suelo, hasta tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial será el establecido para el suelo no urbanizable genérico, en los artículos 23 a 25 de la Ley Urbanística y sus propietarios no tendrán derecho a exigir indemnización si, en ejecución de los Planes Parciales correspondientes, hubieren de ser demolidas las construcciones realizadas al amparo de dichos artículos.

Los usos industriales legalmente autorizados existentes a la entrada en vigor del Plan, podrán desarrollarse y ampliarse, mediante el procedimiento señalado en las normas de suelo no urbanizable según lo establecido en los artículos 24 y 25 de la Ley Urbanística.

Los propietarios tendrán los derechos y deberes a que se refiere el artículo 21 de la Ley Urbanística.

### **Artículo 5.5.2.- Delimitación de esta categoría de suelo.**

El Plan General ha delimitado en esta categoría de suelo, terrenos con uso dominante residencial o industrial que puedan servir de ampliación del suelo urbanizable delimitado, en actuaciones que no tienen plazo, o en aquellos lugares que puedan formar una actuación autosuficiente, formando una estructura urbana que suponga un medio urbano.

### **Artículo 5.5.3.- Criterios para la delimitación de sectores.**

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable no delimitado, tendrán derecho a promover su transformación en el marco del artículo 51.2 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

En esta categoría de suelo, el acto de delimitación del sector previa a la redacción del Plan Parcial, se acompañará de un avance de planeamiento que comprenda toda el área del suelo urbanizable no delimitado del que el sector forma parte, en el caso de que dicha área se subdivida en distintos sectores.

Los criterios sobre la viabilidad y características de la actuación y en su caso el sistema o sistemas de actuación propuestos, podrán recogerse en un convenio

urbanístico de acuerdo a lo establecido en la Ley 5/1.999, de 25 de marzo Urbanística.

La delimitación de sectores en el suelo urbanizable no delimitado deberá garantizar el desarrollo urbano racional de la Villa. Su dimensión deberá justificar que es posible realizar las dotaciones de equipamientos y espacios libres públicos que garanticen la autonomía local de la urbanización resultante.

No serán admisibles delimitaciones de sectores destinados a usos industriales inferiores a 5 Has, ni de residenciales inferiores a 6 Has.

Se prohíbe en todo caso, la delimitación de un sector con el exclusivo propósito de ajustarse a los límites de propiedad.

El aprovechamiento medio de cada sector se determinará en el Plan Parcial, con arreglo a lo establecido para el suelo urbanizable delimitado en el capítulo 5.4. de estas normas.

Los Planes parciales que desarrollen terrenos comprendidos en Suelo Urbanizable no delimitado deberán contar con informe favorable del Instituto Aragonés del Agua y con informe favorable del Departamento de Medio Ambiente por la posible afección de la redes de saneamiento y depuración al ámbito del PORN de los Sotos y Galachos de río Ebro (tramo Zaragoza-Escatrón), además del resto de informes preceptivos establecidos por la legislación sectorial de aplicación.

Las características de los vertidos industriales admisibles en el alcantarillado municipal, en su caso, deberán cumplir con las exigencias del artículo 102.1.2 de las Normas Subsidiarias y complementarias de ámbito provincial de Zaragoza.

En el caso de que el proceso productivo el efluente no reuniera tales características, deberá implantarse una estación depuradora específica para la parcela que soporte dicho proceso de fabricación.

Cada parcela industrial tendrá la obligación en su acometida de disponer de una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por la administración inspectora competente. La mencionada arqueta se situará en espacio de dominio público.

#### **Artículo 5.5.4.- Áreas de suelo urbanizable no delimitado y usos preferentes.**

El Plan General clasifica en esta categoría los terrenos situados en las siguientes áreas:

##### *5.5.4.1.- Con uso dominante residencial*

Área ND-R-6 (antes NDR-6)

Terrenos situados al oeste del término municipal junto al de Zaragoza. Limita al norte, con la Reserva Natural dirigida de la Alfranca y río Ebro; al sur, con la carretera CN-232; al oeste con el límite del término municipal de Zaragoza; al este con suelo no urbanizable. Se encuentra en el paraje denominado “La Mejana” o “Lierta”.

Se grafía en los planos a escala 1/10.000 de “Clasificación del suelo del término municipal” y en el de escala 1/5.000 de Suelo urbanizable no delimitado.

Queda con la denominación Área R6. Su superficie es de 651.252 m<sup>2</sup>

Área ND-R-7 (antes NDR-7)

Terrenos situados al oeste del casco urbano, limitan; al norte con camino de cabañera y primera terraza del río Ebro; al sur, con la carretera nacional CN-232 en las proximidades del nudo de la nueva variante de la travesía de la carretera; al este y oeste con suelo no urbanizable.

Se grafía en los planos a escala 1/10.000 de “clasificación de suelo del término municipal” y en el de escala 1/5.000 de suelo urbanizable no delimitado.

Queda con la denominación de Área R7. Su superficie es de 146.232 m<sup>2</sup>

Área ND-R-8 (antes NDR-8)

Terrenos situados al oeste del casco urbano, limitan; al norte con la carretera CN-232; al sur con la zona de protección de la variante de la travesía de la mencionada carretera; al oeste con el nudo de donde parte la variante y la propia variante; al este, con el suelo urbanizable delimitado mediante sistema general viario adscrito a este.

Queda con la denominación de Área R8. Su superficie es de 139.874 m<sup>2</sup>.

5.5.4.2.- Con uso dominante industrial

Área ND-I-16 (antes NDI-1)

Terrenos situados al sur de la línea del ferrocarril en el Area de Royo y Cabezón, que ya se recogían como aptos para urbanizar en las Normas Subsidiarias de 1.987, y posteriormente en el P.G.O.U-2000 adaptado a la L.U.A. Limitan al norte con la línea de ferrocarril de Madrid a Barcelona, vía Caspe; al sur con suelo no urbanizable a una distancia de unos 200 m. de la vía; al oeste, con suelo no urbaniza-

ble, al este con el paso de Royo y Cabezón y el suelo urbano no consolidado industrial.

Tiene la denominación de Área I-16. Se grafía en los planos a escala 1/10.000 de “Clasificación del suelo del término municipal” y en el de escala 1/2000 del suelo urbanizable no delimitado. Su superficie es de 137.910 m<sup>2</sup>

#### Área ND-I-12 (antes NDI-12)

Terrenos situados al sureste del término municipal en la partida denominada “Vaciasacos” o de la “Virgen”.

Limitan al norte, con la vía del ferrocarril de Madrid a Barcelona y la variante de la carretera CN-232; al sur, con el término municipal de Zaragoza; al oeste, con el cauce nuevo del Canal Imperial de Aragón; al este, con la carretera autonómica A-222 que une la CN-232 con Viver del Río Martín por Belchite.

Tiene la denominación de Área I-12. Se grafía en los planos a escala 1/10.000 de “clasificación del suelo del término municipal” y en el de escala 1/5000 del suelo urbanizable no delimitado. Su superficie es 380.195 m<sup>2</sup>.

#### Área ND-I-15 (antes NDI-15)

Terrenos situados al sur de la carretera CN-232 y el paso a desnivel de la carretera de acceso a SAICA, junto al límite del término municipal con Fuentes de Ebro.

Limitan al norte, con el paso a desnivel mencionado; al sur, con el límite con el término municipal de Zaragoza mediante el Canal Imperial de Aragón; al oeste, con el suelo urbano consolidado I-9 (antiguo NDC-9); al este, con el término municipal de Fuentes de Ebro mediante la Cañada Real de los Mojones.

Su superficie es de 129.950 m<sup>2</sup>.

#### Área ND-I-18

Terrenos situados al noroeste de la autovía ARA-A1 y el acceso al municipio desde la antigua la carretera N-232.

Limita al noreste por la zona arqueológica denominada El Hospital con clasificación de SNU-EC/YC, al suroeste por el acceso/salida al núcleo urbano desde la carretera N-232, al noroeste por suelo no urbanizable genérico de regadío SNU-G/RG y al sureste por la autovía ARA-A1.

La superficie total del Sector es de 289.845,65m<sup>2</sup>.

### **Artículo 5.5.5.- Condiciones de ordenación**

Se justificará en los planes parciales de iniciativa particular la cuantía de los aprovechamientos objetivos en relación con los aspectos formales y económicos corrientes, teniendo en cuenta en relación a éstos, el costo económico de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización exigidos por la Ley Urbanística.

La cuantificación del aprovechamiento objetivo, tendrá en cuenta la calidad del medio urbano y de su entorno, el grado de ocupación del suelo, la tipología de las edificaciones, su altura y las dimensiones de la malla viaria.

Así mismo considerará la proporción existente entre dicho aprovechamiento y las obligaciones asumidas por los propietarios del suelo, atendiendo a la proporción de viviendas protegidas, a los sistemas generales a obtener y a la cuantía de las cargas de urbanización internas y de conexión con las redes exteriores.

En las áreas residenciales, la ordenación de los sectores nunca podrá superar los siguientes límites:

- a) 50 viviendas por hectárea.
- b) 4.250 metros cuadrados de superficie residencial construida por hectárea.
- c) El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

En las áreas residenciales se preverá de acuerdo con el Artículo 33 apartado f. de la Ley Urbanística, una reserva para vivienda de protección oficial, equivalentes al 10% del aprovechamiento urbanístico objetivo.

Además, se deberá prever un 10% de cesión de suelo con destino al patrimonio municipal del suelo.

### **Artículo 5.5.6.- Obligaciones de los propietarios de suelo urbanizable no delimitado.**

#### *5.5.6.1.- Con carácter general*

a).- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

b).- Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento de El Burgo de Ebro los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, públicas, recreo, expansión y demás servicios públicos necesarios.

c).- Costear la urbanización referida a:

c.1.- Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de acera y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

c.2.- Obras de saneamiento que comprendan colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas, paraguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al sector o polígono.

c.3.- De acuerdo con lo establecido en el punto 6 de las Ordenanzas del Plan de Saneamiento y Depuración, se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 90,15€ por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitante equivalente.

- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades 2,40 € por metro cuadrado de uso industrial, o 90,15 € por habitante equivalente.

Todo ello en virtud del artículo 21 de la ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón, publicada en el BOA de 1 de junio de 2001. Las determinaciones del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración son de carácter vinculante y deben ser recogidas en el planeamiento urbanístico.

Estas cargas deberán ser aportadas por los promotores urbanísticos al Ayuntamiento de El Burgo de Ebro para que este a su vez las entregue a la institución que se haga cargo de la construcción de la depuradora.

c.4.- Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación, distribución domiciliaria de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios.

c.5.- Suministro de energía eléctrica, incluidos conducción, distribución y alumbrado público.

c.6.- Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

d).- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en el sector o adscritos al mismo.

e).- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo edificable correspondiente al 10 % del aprovechamiento medio del sector, al Ayuntamiento de El Burgo de Ebro.

El municipio no participará de los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo.

f).- Edificar los solares en los plazos que establezca el Plan Parcial.

g).- En cuanto a los módulos de reserva se estará a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón en sus artículos 77 y siguientes).

5.5.6.2.- Con carácter específico.

El desarrollo de las Áreas o Sectores de Suelo Urbanizable no Delimitado, que actualmente no estén en tramitación queda condicionado a la definición del Plan Especial de Infraestructuras del Capítulo 3.4. y a la ejecución previa o simultánea del mismo, salvo lo previsto en el siguiente apartado.

La solución del sistema de abastecimiento de aguas así como del saneamiento, depuración y emisión de las aguas residuales, a un cauce público, podrá solucionarse en su caso, de forma individualizada para una determinada área de suelo urbanizable no delimitado, con carácter previo o simultáneo a su urbanización.

**Artículo 5.5.7.- Condiciones específicas para el desarrollo del suelo urbanizable no delimitado de uso residencial.**

AREA R6 (antes NDR-6)

**Delimitación**

El ámbito constituye un único sector

**Uso dominante**

Vivienda unifamiliar y colectiva en convivencia.

**Usos compatible**

Usos terciarios

**Usos incompatibles**

Industriales

**Accesos**

Desde la carretera CN-232 por vía de servicio.

**Ordenación**

La edificación se situará en la segunda terraza del río, próxima a la carretera CN-232 respetando la zona de afección y línea de edificación.

**Sistemas generales**

Se deberá ceder los terrenos que entran en la delimitación de la Reserva Natural dirigida que se señala en planos 1/10.000 de “ Clasificación del suelo del término municipal”.

**Servicios urbanísticos**

Abastecimiento: Deberá preverse su propia red, bien captado del río Ebro, o bien del Canal Imperial de Aragón.

Saneamiento: Deberá preverse su propio emisario y estación de depuración de aguas residuales.

AREA R7 (antes NDR-7)

**Delimitación**

Deberá aprobarse un avance de ordenación que establezca los elementos esenciales que demuestran su conexión con el casco urbano. Los sucesivos planes parciales deberán atenerse a dicho avance en lo referente a viarios municipales, espacios libres, reservas dotacionales y reserva del patrimonio municipal de suelo.

**Uso dominante**

Vivienda unifamiliar y colectiva en coexistencia.

**Usos compatible**

Usos terciarios

**Usos incompatibles**

Industriales

**Accesos**

Desde la carretera CN-232 , en el tramo comprendido entre el nudo de la variante y el casco urbano.

**Ordenación**

Los ejes viarios principales se situarán paralelos a la carretera CN-232.

**Sistemas generales**

Deben ejecutarse aquellos viales que figuren en los planos y que se consideren necesarios para la articulación del territorio.

**Servicios urbanísticos.**

Abastecimiento: deberá establecerse una red de abastecimiento con captación y estación depuradora en el río Ebro, conjuntamente con el área R8

Saneamiento: Deberá establecerse una red conectada al colector que discurra en el futuro al norte del casco urbano por la calle de Cabañera, por lo que esta es condición previa.

AREA R8 (antes NDR-8)

**Delimitación**

Deberá aprobarse un avance de ordenación que establezca los elementos esenciales que demuestran su conexión con el casco urbano. Los sucesivos planes parciales deberán atenerse a dicho avance en lo referente a viarios municipales, espacios libres, reservas rotacionales y reserva del patrimonio municipal de suelo.

**Uso dominante**

Vivienda unifamiliar y colectiva en coexistencia.

**Usos compatible**

Usos terciarios

**Usos incompatibles**

Industriales

**Accesos**

Desde la carretera CN-232, en el tramo comprendido entre el nudo de la variante y el casco urbano.

**Ordenación**

Los ejes viarios principales se situarán paralelos a la carretera CN-232.

**Sistemas generales**

Deben ejecutarse aquellos viales que figuren en los planos y que se consideren necesarios para la articulación del territorio.

**Servicios urbanísticos.**

Abastecimiento: Se conectará las arterias del área R7.

Saneamiento: Se conectará al emisario del área R7.

**Artículo 5.5.8.- Condiciones específicas para el desarrollo del suelo urbanizable no delimitado de uso industrial.**

AREA ND-I-16 (antes NDI-1)

**Delimitación**

Constituirá un sector único.

**Uso dominante**

Industrial.

**Usos incompatibles**

Residencial y terciario.

**Accesos**

Desde el paso de Royo y Cabezón cuando este, esté urbanizado y resuelto el paso a desnivel del ferrocarril para enlazar con la carretera nacional CN-232.

**Sistemas generales**

Se deberá ejecutar la conexión con el paso de Royo y Cabezón y el paso a desnivel con la vía del ferrocarril.

**Servicios urbanísticos.**

Abastecimiento: La captación se realizará en el Canal Imperial de Aragón.

Saneamiento: Deberá solucionarse conjuntamente con el área R6.

AREA NDI-12

**Delimitación**

Deberá aprobarse un avance de ordenación que establezca los elementos esenciales que demuestren su conexión con la A-222. Los sucesivos planes parciales deberán atenerse a dicho avance en lo referente a viarios municipales, espacios libres y reservas dotacionales.

**Uso dominante**

Talleres artesanales, reparación, montaje, almacenaje y distribución.

**Usos compatibles**

Terciarios, residencial comunitario.

**Accesos**

Desde la carretera A-222.

**Servicios urbanísticos.**

Abastecimiento: Deberá realizarse una captación de agua del Canal Imperial de Aragón.

Alcantarillado: Deberá acometerse al emisario del sector I-9, hoy Suelo urbano consolidado.

### AREA NDI-15

#### **Delimitación**

Deberá aprobarse un avance de ordenación que establezca los elementos esenciales que demuestren su conexión con los sistemas generales y con los servicios de la colindante antigua área NDI-9 actualmente suelo urbano consolidado I2g.

En su caso, los sucesivos planes parciales deberán atenerse a dicho avance en lo referente a viarios, espacios libres y reservas dotacionales.

#### **Uso dominante**

Industrial

#### **Usos incompatibles**

Residencial, salvo la vivienda correspondiente al personal, al servicio o vigilancia de las empresas

#### **Accesos**

Desde el actual acceso a desnivel del antiguo sector I-3, hoy SAICA, que parte de la carretera CN-232 y a través del viario de la colindante antigua área NDI-9, 9 actualmente suelo urbano consolidado I2g.

#### **Servicios urbanísticos.**

Abastecimiento: Se realizará conjuntamente con la antigua área NDI-9 actualmente suelo urbano consolidado I2g.

Saneamiento: Se realizará conjuntamente con la antigua área NDI-9 actualmente suelo urbano consolidado I2g.

## AREA NDI-18

### **Delimitación**

Deberá aprobarse un avance de ordenación que establezca los elementos esenciales que resuelvan su conexión con los sistemas generales de comunicación y con los servicios urbanísticos.

En su caso, los sucesivos planes parciales deberán atenerse a dicho avance en lo referente a viarios, espacios libres y reservas dotacionales.

### **Uso dominante**

Industrial

### **Usos incompatibles**

Residencial, salvo la vivienda correspondiente al personal, al servicio o vigilancia de las empresas

### **Accesos**

Se accederá desde conexión con el ramal que da acceso a la rotonda de la A-68 y variantes. Se deberá tener en cuenta los desniveles.

El sistema viario se diseñará de modo que garantice la accesibilidad y continuación de itinerarios.

### **Servicios urbanísticos.**

Los planes parciales deberán contener las determinaciones sobre los servicios de abastecimiento y saneamiento, conectándolos con los establecidos en suelo urbano consolidado.

## TITULO VII.- SUPERFICIES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2003    TEXTO REFUNDIDO 2010  
**MODIFICACIÓN AISLADA N°14**  
**ADAPTACIÓN TÍTULO VII SUPERFICIES**

CUADRO DE SUPERFICIES DEL TÉRMINO MUNICIPAL			
<b>SUPERFICIES DE SUELO URBANO</b>	<b>SU</b>	<b>TOTAL SUPERFICIE=</b>	<b>3.896.712 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>SU-C</b>		<b>3.043.400 m<sup>2</sup></b>
<b>USO DOMINANTE RESIDENCIAL</b>	<b>SU-C/R</b>		<b>534.426 m<sup>2</sup></b>
ZONA R1a > RA-1		165.781 m <sup>2</sup>	
ZONA R1a > RA-2		176.719 m <sup>2</sup>	
ZONA R1a > R-2		68.442 m <sup>2</sup>	
ZONA R1a > R-3		56.473 m <sup>2</sup>	
ZONA R1a > R-4		67.011 m <sup>2</sup>	
<b>USO DOMINANTE INDUSTRIAL</b>	<b>SU/C-I</b>		<b>2.508.974 m<sup>2</sup></b>
ZONA I-1 > Casco urbano antiguo		49.842 m <sup>2</sup>	
ZONA I-2a LA NORIA I > (antiguo I-2)			
ZONA I-2b OLERLIKON > (antiguo I-4)			
ZONA I-2c LA NORIA II > (antiguo I-5)		304.605 m <sup>2</sup>	
ZONA I-2d LA NORIA-VADILLO > (antiguo I-6)			
ZONA I-2e LA NORIA III > (antiguo I-7)			
ZONA I-2f > (antiguo I-8)		48.274 m <sup>2</sup>	
ZONA I-2h > (antiguo IC-5)		19.644 m <sup>2</sup>	
ZONA I-2i > (antiguo IC-7)		11.058 m <sup>2</sup>	
ZONA I-3 > SAICA, ESPARTAL I		498.386 m <sup>2</sup>	
ZONA I-9 > ESPARTAL II		650.632 m <sup>2</sup>	
ZONA I-13 > Troncheti (antes I14A)		738.915 m <sup>2</sup>	
ZONA I-14 > Saica ampliación (antes 13-14B)		187.618 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>SU-NC</b>		<b>853.312 m<sup>2</sup></b>
<b>USO DOMINANTE RESIDENCIAL</b>	<b>SU-NC/R</b>		<b>630.864 m<sup>2</sup></b>
R2a (URB. VIRGEN DE LA COLUMNA)		449.900 m <sup>2</sup>	
R2b (PARAJE SIMÓN)		114.160 m <sup>2</sup>	
R2c (AMPLIACIÓN VIRGEN DE LA COLUMNA)		66.804 m <sup>2</sup>	
<b>USO DOMINANTE INDUSTRIAL</b>	<b>SU-NC/I</b>		<b>222.448 m<sup>2</sup></b>
SECTOR I14 (ÁREA DE ROYO Y CABEZÓN)		96.864 m <sup>2</sup>	
SECTOR I5 (NORTE Y SUR CN-232)		82.789 m <sup>2</sup>	
SECTOR I6 (ENTRE SECTORES I5 E I6)		9.974 m <sup>2</sup>	
SECTOR I7 (SUR DEL SECTOR I7)		10.704 m <sup>2</sup>	
SECTOR I8 (NORTE SECTOR I8)		22.117 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIES DE SUELO URBANIZABLE</b>	<b>SUZ</b>	<b>TOTAL SUPERFICIE=</b>	<b>2.287.409 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>	<b>SUZ-D</b>		<b>562.318 m<sup>2</sup></b>
<b>USO DOMINANTE RESIDENCIAL</b>	<b>SU-D/R</b>		<b>95.910 m<sup>2</sup></b>
ZONA R3a > antiguo R-1		38.003 m <sup>2</sup>	
ZONA R3e > antiguo R-5		57.907 m <sup>2</sup>	
<b>USO DOMINANTE INDUSTRIAL</b>	<b>SU-D/I</b>		<b>466.408 m<sup>2</sup></b>
I-10		81.791 m <sup>2</sup>	
I-11		60.040 m <sup>2</sup>	
I-17		324.577 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIE DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO</b>	<b>SUZ-ND</b>		<b>1.725.092 m<sup>2</sup></b>
<b>USO DOMINANTE RESIDENCIAL</b>	<b>SU-ND/R</b>		<b>930.297 m<sup>2</sup></b>
R6		651.252 m <sup>2</sup>	
R7		147.459 m <sup>2</sup>	
R8		131.586 m <sup>2</sup>	
<b>USO DOMINANTE INDUSTRIAL</b>	<b>SU-ND/I</b>		<b>794.795 m<sup>2</sup></b>
I-12		237.089 m <sup>2</sup>	
I-15		129.950 m <sup>2</sup>	
I-16		137.910 m <sup>2</sup>	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2003      TEXTO REFUNDIDO 2010  
**MODIFICACIÓN AISLADA Nº14**  
**ADAPTACIÓN TÍTULO VII SUPERFICIES**

<b>I-18</b>		<b>289.846 m<sup>2</sup></b>		
<b>SUPERFICIES DE SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>SNU</b>	<b>TOTAL SUPERFICIE=</b>		<b>18.795.878 m<sup>2</sup></b>
<b>SUELO URBANIZABLE GENÉRICO</b>	<b>SNU-G</b>			<b>9.557.630 m<sup>2</sup></b>
ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO AGRICULTURA EN EL REGADIO	<b>SNU-G/RG</b>	8.411.034 m <sup>2</sup>		
ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO AGRICULTURA EN EL SECANO Y RESTO DE TIERRAS	<b>SNU-G/SC</b>	1.146.596 m <sup>2</sup>		
<b>SUELO URBANIZABLE ESPECIAL</b>	<b>SNU-E</b>			<b>9.360.852 m<sup>2</sup></b>
<b>PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL SOTOS, GALACHOS Y RIBERAS FLUVIALES</b>	<b>SNU-E/SR</b>		5.240.451 m <sup>2</sup>	
Reserva natural zona 1 PORN, Subzona OB incluida en Zona 2 ZEPAs y LIC que no coincidan con los anteriores		5.240.451 m <sup>2</sup>		
<b>PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTA- RIAS CAUCES PÚBLICOS Y ZONAS DE POLICIA</b>	<b>SNU-E/CP</b>		621.000 m <sup>2</sup>	
Canal Imperial de Aragón (Cauce Hidráulico)		621.000 m <sup>2</sup>		
<b>PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTA- RIAS PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICA- CIONES E INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>SNU-E/SC</b>		3.376.797 m <sup>2</sup>	
CN-232 PLATAFORMA DE DOMINIO PÚBLICO Y SERVI- DUMBRE		136.492 m <sup>2</sup>		
CN-232 EN VARIANTE		2.455.437 m <sup>2</sup>		
A-222 PLATAFORMA DE DOMINIO PÚBLICO Y SERVI- DUMBRE		15.402 m <sup>2</sup>		
FERROCARRIL PLATAFORMA DE DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE		1.583.711 m <sup>2</sup>		
* SNU-ES/SC superposición de zonas de protección a descontar		691.641 m <sup>2</sup>		
* SNU-ES/SC a descontar superposición zonas de SNU-E/SC a SUZ Mod nº 14 propuesta		122.604 m <sup>2</sup>		
<b>PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL YACI- MIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS</b>	<b>SNU-E/IP</b>		<b>882.807 m<sup>2</sup></b>	
YACIMIENTO "LA CABAÑETA" (1)		882.807 m <sup>2</sup>		
<b>PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL</b>	<b>SNU-E/IP</b>		<b>2.540.537 m<sup>2</sup></b>	
CANAL IMPERIAL DE ARAGÓN (CAUCE HISTÓRICO) *(1)		2.540.537 m <sup>2</sup>		
<b>SUPERFICIES TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL</b>				<b>24.980.000 m<sup>2</sup></b>