

DOCUMENTACIÓN

MEMORIA

- ENCARGO Y AUTOR
- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- PREVISIÓN DE PLAZOS
- TRAMITACIÓN
- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES:
 - **Normas y ordenanzas.**
 - **Alineaciones y viales.**
 - **Modificación de calificaciones del suelo.**
 - **Modificación de las condiciones de desarrollo de los ámbitos de Industria Compatible afectados por la formulación de Planes Especiales. Unidades de Ejecución 12, 14, 15 y 16.**
 - **Modificación de las condiciones de los ámbitos de Industria Compatible pendientes de desarrollo.**
 - Unidad de Ejecución 13.
 - Unidades de Ejecución 26, 27, 28 y 29.
 - Unidades de Ejecución 19, 30.
 - Unidades de Ejecución 31, 32, 33.
 - **Unidades de Ejecución de nueva creación (17, 18, 20, 21, 22, 23, 24 y 25), en el entorno del río Huerva.**
 - Descripción de la actuación.
 - Objetivos.
 - Estudio económico y justificación de la edificabilidad en las nuevas Unidades de Ejecución.
 - Estudio comparativo de densidades con el entorno.
 - Previsión de nuevas Zonas Verdes derivadas del incremento de viviendas estimado en las nuevas Unidades de Ejecución.
 - Esquemas gráficos explicativos.
 - **Fichas de planeamiento.** Descripción y justificación.

FICHAS DE PLANEAMIENTO DEFINITIVAS

REDACCIÓN DEFINITIVA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

MEMORIA

ENCARGO Y AUTOR

La presente modificación del P.G.O.U. de Cuarte de Huerva se formula a instancia de su Ayuntamiento. Redacta el trabajo J. Enrique Guiral Diago, arquitecto colegiado con el nº 3094 del C.O.A.A., con domicilio en calle Condes de Aragón, 10, 4º D, de Zaragoza.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La necesidad y oportunidad para el municipio de las modificaciones planteadas obedece a su importante desarrollo urbanístico, atribuible a una situación consolidada y su necesidad de progresivo crecimiento y sin que la importancia de las mismas implique, por el momento, una revisión del P.G.O.U.

Las modificaciones realizadas son de naturalezas distintas y se enumeran a continuación:

- Modificación de normas y ordenanzas.
- Modificación de alineaciones y viales.
- Modificación de calificaciones del suelo.
- Modificación de las condiciones de desarrollo de los ámbitos de industria compatible afectados por la formulación de planes especiales.
- Modificación de las condiciones de los ámbitos de Industria Compatible pendientes de desarrollo.
- Unidades de Ejecución de nueva creación (17, 18, 20, 21, 22, 23, 24 y 25), en el entorno del río Huerva.

PREVISIÓN DE PLAZOS

El desarrollo del suelo urbano propuesto no altera las determinaciones del Plan de Etapas del Plan General de Ordenación Urbana de Cuarte de Huerva, por lo que no se modifican sus prioridades ni su programa de plazos en lo que afecta al suelo urbanizable.

TRAMITACIÓN

De acuerdo con los artículos 73 y 74 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, la presente modificación se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas en dicho texto.

Zaragoza, junio de 2006

J. Enrique Guiral Diago

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

- NORMAS Y ORDENANZAS.

A continuación se describen y justifican las modificaciones en artículos del planeamiento.

Art. 2.2.6

El artículo 2.2.6 define las condiciones exigibles a la vivienda unifamiliar. La modificación del artículo afectará a las condiciones de acceso a cada vivienda, que se exigían exclusivamente desde la vía pública. A partir de la presente modificación se permitirá el acceso desde vial o espacio libre privados.

Con esta modificación se pretende flexibilizar las condiciones exigibles a la vivienda unifamiliar y aclarar la responsabilidad sobre los deberes de conservación de los viales de nueva apertura.

En consecuencia, se modifica la anterior redacción:

*a) Vivienda unifamiliar: La que ocupa una porción del suelo que le corresponde exclusivamente, ya sea en propiedad y segregada mediante linderos, o bien en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados, pareados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda **desde la vía pública.***

Que pasa a redactarse del siguiente modo:

*a) Vivienda unifamiliar: La que ocupa una porción del suelo que le corresponde exclusivamente, ya sea en propiedad y segregada mediante linderos, o bien en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados, pareados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda **desde vía pública o privada.***

Art. 2.2.9

El artículo 2.2.9 define las condiciones exigibles en edificios colectivos de viviendas. La modificación del artículo afectará a las condiciones de acceso a cada vivienda, que se exigían exclusivamente desde espacio público exterior a través de espacios comunes, tales como portales, pasos y escaleras. A partir de la presente modificación se permitirá el acceso desde vial o espacio libre privados.

Con esta modificación se pretende flexibilizar las condiciones exigibles a los edificios colectivos de viviendas, aclarar la responsabilidad sobre los deberes de conservación de los viales de nueva apertura y permitir la tipología de edificio en manzana cerrada con acceso desde su patio interior a los zaguanes.

En consecuencia, se modifica la anterior redacción:

*1. En edificios colectivos de viviendas se podrá acceder a cada una de ellas **desde el espacio público exterior** a través de espacios comunes, tales como portales, pasos y escaleras. El número máximo de viviendas servidas por un único núcleo de portal y caja de escaleras será de cincuenta (50).*

Que pasa a redactarse del siguiente modo:

*1. En edificios colectivos de viviendas se podrá acceder a cada una de ellas **desde el espacio público exterior y desde vial o espacio libre privados** a través de espacios comunes, tales como portales, pasos y escaleras. El número máximo de viviendas servidas por un único núcleo de portal y caja de escaleras será de cincuenta (50).*

Art. 2.2.10

El artículo 2.2.10 define las condiciones de la vivienda en cuanto a dotación de aparcamientos. La modificación de este artículo afectara al número de aparcamientos por unidad de vivienda y por superficie construida de uso residencial.

Con esta modificación se pretenden resolver los posibles problemas de escasez de estacionamiento debido al aumento de viviendas.

En consecuencia, se modifica la anterior redacción:

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de uso residencial, y en todo caso, por cada unidad de vivienda, a salvo de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

Que pasa a redactarse del siguiente modo:

Se dispondrán 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de uso residencial, y en todo caso, por cada unidad de vivienda, a salvo de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona. Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento podrán eximir del cumplimiento de este artículo por el tamaño de la parcela u otras causas justificadas.

Art. 2.2.31

El artículo 2.2.31 determina las condiciones de las edificaciones especiales para usos terciarios y de equipamiento en suelo urbano.

Con el fin de favorecer la implantación de este tipo de actividades en el municipio, se permitirá el relevo de alguno de los parámetros de configuración de la edificación previa aprobación de Estudio de Detalle.

En consecuencia, se modifica la anterior redacción:

EDIFICACIONES ESPECIALES PARA USOS TERCIARIOS Y DE EQUIPAMIENTO

1. Las actividades terciarias y de equipamiento se admitirán en general en cualquier suelo urbano, sujetas a las condiciones de uso y compatibilidad que se dictan para cada zona, y salvo las exclusiones expresas que en ella se establezcan. Esta admisión genérica no dará derecho a implantar actividades que produzcan emisiones superiores a las admitidas en la zona, ni a imponer a las actividades próximas unas condiciones más restrictivas que las admitidas por la calificación de sus emplazamientos. Su admisibilidad estará condicionada a la aceptación del municipio, que podrá exigir medidas especiales relativas a sus condiciones de acceso, uso, incidencia en el medio urbano o en el tráfico rodado de la zona.

2. Las características de la edificación podrán adaptarse a las señaladas para la zona, si bien se posibilitará su emplazamiento en edificio exento en cualquier solar urbano sujeto a las siguientes características geométricas y formales:

a) Parcela mínima de mil cincuenta (1050) metros cuadrados, indivisible.

b) Se fija un retranqueo no rebasable sobre rasante de cinco (5) metros a la vía pública, y de tres (3) metros al resto de linderos.

c) Se permitirá una ocupación de hasta el 50% en cualquiera de sus plantas.

d) La edificabilidad total será de dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela, o bien la correspondiente a su zonificación.

e) La altura admitida será de planta baja más tres alzadas, con catorce (14) metros de altura máxima de fachada. Las parcelas descritas que cuenten con una fachada de al menos veinte metros a la autovía CN-330, podrán elevarse en planta baja más cuatro alzadas, con un límite de diecisiete (17) metros de altura de fachada.

Para que pueda acogerse la edificación a esta regulación genérica, se requerirá la redacción de un estudio de detalle para la manzana completa en que se ubique la parcela.

3. Si las características necesarias para los edificios de equipamiento destinados a servicios públicos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de Estudio de Detalle.

Y se añade el párrafo en negrita:

EDIFICACIONES ESPECIALES PARA USOS TERCIARIOS Y DE EQUIPAMIENTO

1. Las actividades terciarias y de equipamiento se admitirán en general en cualquier suelo urbano, sujetas a las condiciones de uso y compatibilidad que se dictan para cada zona, y salvo las exclusiones expresas que en ella se establezcan. Esta admisión genérica no dará derecho a implantar actividades que produzcan emisiones superiores a las admitidas en la zona, ni a imponer a las actividades próximas unas condiciones más restrictivas que las admitidas por la calificación de sus emplazamientos. Su admisibilidad estará condicionada a la aceptación del municipio, que podrá exigir medidas especiales relativas a sus condiciones de acceso, uso, incidencia en el medio urbano o en el tráfico rodado de la zona.

2. Las características de la edificación podrán adaptarse a las señaladas para la zona, si bien se posibilitará su emplazamiento en edificio exento en cualquier solar urbano sujeto a las siguientes características geométricas y formales:

a) Parcela mínima de mil cincuenta (1050) metros cuadrados, indivisible.

b) Se fija un retranqueo no rebasable sobre rasante de cinco (5) metros a la vía pública, y de tres (3) metros al resto de linderos.

c) Se permitirá una ocupación de hasta el 50% en cualquiera de sus plantas.

d) La edificabilidad total será de dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela, o bien la correspondiente a su zonificación.

e) La altura admitida será de planta baja más tres alzadas, con catorce (14) metros de altura máxima de fachada. Las parcelas descritas que cuenten con una fachada de al menos veinte metros a la autovía CN-330, podrán elevarse en planta baja más cuatro alzadas, con un límite de diecisiete (17) metros de altura de fachada.

Para que pueda acogerse la edificación a esta regulación genérica, se requerirá la redacción de un estudio de detalle para la manzana completa en que se ubique la parcela.

3. El municipio podrá admitir configuraciones de ocupación, posición o alineaciones diferentes que, sin que supongan una mayor edificabilidad, permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad.

Art. 3.1.25

El artículo 3.1.25 describe las condiciones de cómputo de la superficie construida o edificada. En éste se excluyen los vuelos abiertos de balcones y balconadas a efectos de cómputo de superficie construida. En la modificación se añadirán las terrazas entrantes como elementos no computables.

Con esta modificación se pretende aclarar el criterio de medición de la superficie edificable.

En consecuencia, se modifica la anterior redacción:

3. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los vuelos abiertos de balcones y balconadas.

Que pasa a redactarse del siguiente modo:

3. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los vuelos abiertos de balcones y balconadas y las terrazas entrantes según las condiciones definidas en el apartado 5 del artículo 3.6.5.

Art. 3.1.38

El artículo 3.1.38 determina las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de fachada y la altura máxima visible. La presente modificación añade un nuevo apartado. Éste describe las condiciones en las que se permitirá la construcción de vivienda por encima de la altura máxima de fachada, siempre y cuando se inscriba dentro del sólido capaz definido en el artículo 3.1.31.

Con esta modificación se persigue condicionar el uso de vivienda sobre la altura máxima de fachada determinando con exactitud su posición, para evitar que el volumen afecte a las condiciones visuales desde el espacio público. También se logra que la vivienda en esta situación no se vea condicionada por una incómoda posición de bajo cubierta.

En consecuencia, se modifica la anterior redacción:

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

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones; los enrejados de pérgolas u otros elementos similares de terrazas. No podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de fachada.

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

Y se añade el párrafo en negrita:

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

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones; los enrejados de pérgolas u otros elementos similares de terrazas. No podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de fachada.

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

d) Construcciones con uso de vivienda, siempre y cuando queden inscritas dentro del sólido capaz, según las condiciones del artículo 3.1.31.

Art. 3.1.43

El artículo 3.1.43 define las condiciones de altura libre en sótanos que, hasta la presente modificación, era de 2.30 metros. La modificación permitirá una altura libre en sótanos de 2.20 metros.

Con esta modificación las ordenanzas se adaptan a la realidad existente, donde se comprueba el difícil cumplimiento de este artículo, debido al gran desarrollo y dimensión de conductos de instalaciones en las plantas sótano con uso de aparcamiento.

En consecuencia, se modifica la anterior redacción:

a) Sótano. Se entiende como planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de un metro sobre la cota de origen y referencia (Gráfico 6).

*La altura libre mínima en sótano será de **doscientos treinta (230) centímetros en garaje**, y de **doscientos cincuenta (250)** para cualquier otro uso permitido.*

Que pasa a redactarse del siguiente modo:

a) Sótano. Se entiende como planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de un metro sobre la cota de origen y referencia (Gráfico 6).

*La altura libre mínima en sótano será de **doscientos veinte (220) centímetros en garaje**, y de **doscientos cincuenta (250)** para cualquier otro uso permitido.*

Art. 3.6.5

El artículo 3.6.5 establece las definiciones de los distintos tipos de salientes y vuelos y regula las dimensiones de estos en relación al ancho de las calles. El presente documento aclara los parámetros que regulan los vuelos en relación al ancho de las calles.

En consecuencia, se modifica la anterior redacción:

2. Con carácter general y salvo otras determinaciones de las condiciones particulares de las distintas zonas, desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, el vuelo se regulará por los siguientes parámetros según anchuras de calles.

ANCHO DE CALLE	VUELO MÁXIMO
< 4	0,25 m
♣ 10	0,50 m
♣ 12	0,75 m
♣ 16	1,00 m
>16	1,50 m

3. En calles de diez metros de anchura o menores y en patios de manzana, no se permitirán terrazas salientes, miradores ni cuerpos volados cerrados.

Que pasa a redactarse del siguiente modo:

2. Con carácter general y salvo otras determinaciones de las condiciones particulares de las distintas zonas, desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, el vuelo se regulará por los siguientes parámetros según anchuras de calles.

ANCHO DE CALLE	VUELO MÁXIMO
< 4	0,25 m
< 10 m.	0,50 m
< 12 m.	0,75 m
< 16 m.	1,00 m
≥16	1,50 m

3. En calles de menos de diez metros de anchura no se permitirán miradores ni cuerpos volados cerrados.

Art. 4.3.4

El artículo 4.3.4 determina los deberes legales de los propietarios en el suelo urbanizable. En la presente modificación se obligará a los propietarios del suelo a crear Entidades Urbanísticas de Conservación que no podrán ser disueltas hasta la finalización de la construcción de la edificación y la urbanización.

En consecuencia, se modifica la anterior redacción:

DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de suelo situado en sectores urbanizables delimitados estarán obligados al cumplimiento de los deberes legales señalados en el artº 29 de la L5/99, en cuanto a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de su ejecución material; costeando y en su caso, ejecutando en los plazos fijados las obras de urbanización correspondientes a dotaciones locales, incluidas las conexiones con los sistemas generales, y eventualmente, su ampliación y refuerzo; cediendo gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución correspondiente o adscritos a ella; cediendo, por último, los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

Y se añade:

DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de suelo situado en sectores urbanizables delimitados estarán obligados al cumplimiento de los deberes legales señalados en el artº 29 de la L5/99, en cuanto a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de su ejecución material; costeando y en su caso, ejecutando en los plazos fijados las obras de urbanización correspondientes a dotaciones locales, incluidas las conexiones con los sistemas generales, y eventualmente, su ampliación y refuerzo; cediendo gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución correspondiente o adscritos a ella; cediendo, por último, los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

los propietarios del suelo estarán obligados a crear Entidades Urbanísticas de Conservación que no podrán ser disueltas hasta la finalización de la construcción de la edificación y la urbanización.

Artículos 5.4.4 y 5.4.5

Los artículos 5.4.4 y 5.4.5 determinan la posición y ocupación de la edificación en el suelo de Baja Densidad.

El apartado 2 del artículo 5.4.4 determina que la separación de la edificación a linderos será de tres metros en todos los casos. En la presente modificación esta distancia se aumenta a 6 metros en los casos de vivienda colectiva de baja densidad.

Con esta modificación se suaviza la convivencia, en parcelas colindantes, entre la vivienda colectiva de baja densidad y la vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

En consecuencia, se modifica la anterior redacción:

a) La separación de la edificación a los linderos con otras parcelas será igual o superior a un tercio de su altura de fachada (H/3) con una dimensión mínima de tres (3) metros.

Que pasa a redactarse del siguiente modo:

a) La separación de la edificación a los linderos con otras parcelas será igual o superior a un tercio de su altura de fachada (H/3) con una dimensión mínima de tres (3) metros en viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en hilera y de seis (6) metros en vivienda colectiva de baja densidad.

El apartado 2 del artículo 5.4.5 determina el porcentaje de ocupación de la edificación en el suelo de Baja Densidad, según se trate de vivienda unifamiliar aislada, pareada, en hilera o vivienda colectiva de baja densidad. La presente modificación disminuye el porcentaje de ocupación de la edificación en el caso de vivienda colectiva de baja densidad.

Con esta modificación se suaviza la convivencia, en parcelas colindantes, entre la vivienda colectiva de baja densidad y la vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

En consecuencia, se modifica la anterior redacción:

2. En cualquiera de las plantas sobre rasante, los coeficientes máximos de ocupación de la parcela son los siguientes:

- a) Vivienda colectiva de baja densidad: sesenta por ciento (60%).*
- b) Vivienda unifamiliar aislada: cuarenta por ciento (40%).*
- c) Vivienda unifamiliar pareada: cuarenta por ciento (40%).*
- d) Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: cincuenta por ciento (50%).*

Que pasa a redactarse del siguiente modo:

2. En cualquiera de las plantas sobre rasante, los coeficientes máximos de ocupación de la parcela son los siguientes:

- a) Vivienda colectiva de baja densidad: cuarenta por ciento (40%).*
- b) Vivienda unifamiliar aislada: cuarenta por ciento (40%).*
- c) Vivienda unifamiliar pareada: cuarenta por ciento (40%).*
- d) Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: cincuenta por ciento (50%).*

Art. 5.7.5

El artículo 5.7.5 describe las actuaciones para modificar la tipología de la edificación en los suelos calificados como Industria Compatible. El apartado 3 de este artículo enumera los ámbitos que deben formular un Plan Especial. En el presente documento se establecerán nuevas condiciones para desarrollar estos ámbitos. La presente modificación también afecta a los ámbitos de Industria Compatible B, F, J, V, X, Y, Z, Q, T y S, que pasan a delimitarse en Unidades de Ejecución.

En consecuencia, se modifica la anterior redacción:

ACTUACIONES PARA MODIFICAR LA TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

1. Cada uno de los ámbitos de suelo calificado como Industria Compatible admitirá verse ordenado con arreglo a las características de uso residencial en Extensión de Casco, conforme al Grado 1 en los ámbitos O, P, Q, R, S y T, y al Grado 2 en los restantes ámbitos.

2. La adaptación del suelo de Industria Compatible para admitir tipologías de Extensión de Casco requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle de todo el ámbito completo implicado en la actuación correspondiente, indicado en el plano de calificación de suelo mediante letra identificativa. El Estudio de Detalle incluirá los contenidos precisos según el art.1.4.3 para la reparcelación de las propiedades preexistentes, salvo que la distribución de éstas lo haga innecesario, y establecerá las alineaciones de fachadas para garantizar un ancho mínimo de 9 metros en el viario de contorno.

3. Se deberá formular Plan Especial en los ámbitos de Industria Compatible denominados A, B, C, D, y AB, previo a sus Estudios de Detalle, con objeto de determinar de forma pormenorizada el establecimiento de las alineaciones que garanticen las anchuras del viario antes descritas y se completará el sistema viario para el ámbito A, dada la magnitud de las dimensiones de su manzana mayor.

4. Iniciado el procedimiento para la adaptación a suelo residencial y compatibles, no será posible la obtención de nuevas licencias de edificación o actividad contrarias a los nuevos usos. No obstante el Plan Especial podrá determinar el mantenimiento de algunas actividades existentes por razones justificadas no compatibles con los nuevos usos por un periodo máximo de 2 años desde la aprobación inicial del Plan Especial.

Eliminando el apartado 3 y parte del 4 y modificando el apartado 1:

ACTUACIONES PARA MODIFICAR LA TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

1. Cada uno de los ámbitos de suelo calificado como Industria Compatible admitirá verse ordenado con arreglo a las características de uso residencial en Extensión de Casco, conforme al Grado 1 en los ámbitos O, P y R, y al Grado 2 en los restantes ámbitos.

2. La adaptación del suelo de Industria Compatible para admitir tipologías de Extensión de Casco requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle de todo el ámbito completo implicado en la actuación correspondiente, indicado en el plano de calificación de suelo mediante letra identificativa. El Estudio de Detalle incluirá los contenidos precisos según el art.1.4.3 para la reparcelación de las propiedades preexistentes, salvo que la distribución de éstas lo haga innecesario, y establecerá las alineaciones de fachadas para garantizar un ancho mínimo de 9 metros en el viario de contorno.

3. Iniciado el procedimiento para la adaptación a suelo residencial y compatibles, no será posible la obtención de nuevas licencias de edificación o actividad contrarias a los nuevos usos.

Título V. Capítulo preliminar.

En el Capítulo preliminar del Título V se definen las condiciones particulares de las zonas en el suelo urbano. En la presente modificación se obligará a los propietarios del suelo delimitado en Unidades de Ejecución a crear Entidades Urbanísticas de Conservación que no podrán ser disueltas hasta la finalización de la construcción de la edificación y la urbanización.

En consecuencia se añade un nuevo artículo:

Art. 5.0.4 DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de los suelos delimitados en Unidades de Ejecución estarán obligados a crear Entidades Urbanísticas de Conservación que no podrán ser disueltas hasta la finalización de la construcción de la edificación y la urbanización.

Título V. Capítulo II. (Art. 5.2.1, Art. 5.2.6 y Art. 5.2.7)

El Capítulo II del Título V regula las condiciones particulares de la Zona 2 de Extensión de Casco. El plan define, para esta zona, cuatro grados de aprovechamiento y configuración, en términos de edificabilidad y número de plantas alzadas. El presente documento añade un nuevo grado para adaptarse a las características particulares de las Unidades de Ejecución 12, 13, 14 y 15.

Art. 5.2.1

Se modifica la anterior redacción:

3. Se establecen **cuatro grados** de aprovechamiento y configuración, en términos de edificabilidad y número de plantas alzadas.

Que pasa a redactarse del siguiente modo:

3. Se establecen **cinco grados** de aprovechamiento y configuración, en términos de edificabilidad y número de plantas alzadas.

Art. 5.2.6

Se modifica la anterior redacción:

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Grado 1: El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ($2 \text{ m}^2 / \text{m}^2$).

Grado 2: El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos y medio metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ($2,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$).

Grado 3: El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos coma setenta y cinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ($2,75 \text{ m}^2 / \text{m}^2$). En la última planta alzada del edificio se situará como máximo el 10% de la superficie construida.

Grado 4: El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en tres metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ($3 \text{ m}^2 / \text{m}^2$).

Y se añade:

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Grado 1: El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ($2 \text{ m}^2 / \text{m}^2$).

Grado 2: El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos y medio metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ($2,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$).

Grado 3: El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos coma setenta y cinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ($2,75 \text{ m}^2 / \text{m}^2$). En la última planta alzada del edificio se situará como máximo el 10% de la superficie construida.

Grado 4: El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en tres metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ($3 \text{ m}^2 / \text{m}^2$).

Grado 5: El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ($2 \text{ m}^2 / \text{m}^2$).

Art. 5.2.7

Se modifica la redacción anterior:

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

(Ver Gráfico 11)

Grado 1:

- a) La altura máxima en número de plantas será de tres (B+2).
- b) La altura máxima de fachada, medida según los artículos 3.1.34 y 3.1.36, se establece en setecientos (700) centímetros para cuerpos de planta baja y una alzada; y de mil (1.000) centímetros para la segunda alzada.
- c) La altura máxima visible será de mil trescientos (1.300) centímetros.

Grado 2:

- a) La altura máxima en número de plantas será de cinco (B+4).
- b) La altura máxima de fachada, medida según los artículos 3.1.34 y 3.1.36, se establece en mil cuatrocientos cincuenta (1.450) centímetros para cuerpos de planta baja y tres alzadas; y de mil setecientos cincuenta (1.750) centímetros para la cuarta alzada.
- c) La altura máxima visible será de mil novecientos cincuenta (1.950) centímetros.

Grado 3:

- a) La altura máxima en número de plantas será de siete (B+6).
- b) La altura máxima de fachada, medida según lo establecido en el artículo 3.1.36, se establece en dos mil cincuenta (2.050) centímetros para cuerpos de planta baja y cinco alzadas; y de dos mil trescientos cincuenta (2.350) centímetros para la sexta alzada.
- c) La altura máxima visible será de dos mil quinientos cincuenta (2.550) centímetros.

Grado 4:

- a) La altura máxima en número de plantas será de seis (B+5).
- b) La altura máxima de fachada, medida según lo establecido en el artículo 3.1.36, se establece en mil setecientos cincuenta (1.750) centímetros para cuerpos de planta baja y cuatro alzadas; y de dos mil cincuenta (2.050) centímetros para la quinta alzada.
- c) La altura máxima visible será de dos mil doscientos cincuenta (2.250) centímetros.

Y se añade:

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

(Ver Gráfico 11)

Grado 1:

- a) La altura máxima en número de plantas será de tres (B+2).
- b) La altura máxima de fachada, medida según los artículos 3.1.34 y 3.1.36, se establece en setecientos (700) centímetros para cuerpos de planta baja y una alzada; y de mil (1.000) centímetros para la segunda alzada.
- c) La altura máxima visible será de mil trescientos (1.300) centímetros.

Grado 2:

- a) La altura máxima en número de plantas será de cinco (B+4).
- b) La altura máxima de fachada, medida según los artículos 3.1.34 y 3.1.36, se establece en mil cuatrocientos cincuenta (1.450) centímetros para cuerpos de planta baja y tres alzadas; y de mil setecientos cincuenta (1.750) centímetros para la cuarta alzada.
- c) La altura máxima visible será de mil novecientos cincuenta (1.950) centímetros.

Grado 3:

a) La altura máxima en número de plantas será de siete (B+6).

b) La altura máxima de fachada, medida según lo establecido en el artículo 3.1.36, se establece en dos mil cincuenta (2.050) centímetros para cuerpos de planta baja y cinco alzadas; y de dos mil trescientos cincuenta (2.350) centímetros para la sexta alzada.

c) La altura máxima visible será de dos mil quinientos cincuenta (2.550) centímetros.

Grado 4:

a) La altura máxima en número de plantas será de seis (B+5).

b) La altura máxima de fachada, medida según lo establecido en el artículo 3.1.36, se establece en mil setecientos cincuenta (1.750) centímetros para cuerpos de planta baja y cuatro alzadas; y de dos mil cincuenta (2.050) centímetros para la quinta alzada.

c) La altura máxima visible será de dos mil doscientos cincuenta (2.250) centímetros.

Grado 5:

a) La altura máxima en número de plantas será de cinco (B+4).

b) La altura máxima de fachada, medida según los artículos 3.1.34 y 3.1.36, se establece en mil setecientos cincuenta (1.750) centímetros.

c) La altura máxima visible será de mil novecientos cincuenta (1.950) centímetros.

Zaragoza, junio de 2006

J. Enrique Guiral Diago

ALINEACIONES Y VIALES.

A continuación se enumeran las modificaciones de alineaciones y viales que se definen gráficamente en los planos correspondientes. Estas modificaciones responden a las nuevas necesidades de vialidad derivadas del desarrollo y renovación de los antiguos suelos industriales. También se ajusta alguna alineación que se ha considerado poco adecuada para el desarrollo de la edificación de uso residencial. Las nuevas alineaciones vienen grafiadas en los planos de calificación.

- Nuevo vial y definición de sus alineaciones entre c/ Constitución y c/ Rambla.
- Modificación de alineaciones en el fragmento de c/ Rambla que viene de c/ Constitución hasta el ámbito I.
- Definición de nuevas alineaciones en c/ Ramón y Cajal angular con Avenida San Antonio.
- Definición de nuevas alineaciones en los dos frentes que definen el pequeño tramo de calle que conecta la Avenida San José con c/ Eras Bajas.
- Regularización de alineaciones en c/ Eras Bajas.
- Desaparición del vial en fondo de saco, proveniente de la Avenida Río Ebro y adyacente al S.G – 2. Se convierte en Zona Verde.
- Definición de alineaciones y paso en planta baja de la zona de Renovación en c/ Constitución con camino Debajo la Venta.
- Las nuevas Unidades de Ejecución determinan las alineaciones, viales y espacios libres en sus correspondientes fichas de planeamiento.

Zaragoza, junio de 2006

J. Enrique Guiral Diago

- MODIFICACIÓN DE CALIFICACIONES DEL SUELO

Los cambios de calificación que propone el presente documento responden a naturalezas distintas y persiguen el objetivo de permitir el desarrollo coherente y la transformación del suelo industrial obsoleto.

- Suelo urbano en baja densidad agrupada entre el río Huerva y la calle Rambla, a la altura del ámbito H.

Con esta transformación se pretende reparar un evidente agravio comparativo que deriva de un error conceptual en la redacción del P.G.O.U.

Se trata de unas parcelas situadas al este del río Huerva y rodeadas de suelo de industria compatible transformado o en proceso avanzado de transformación a suelo residencial con viviendas colectivas. La modificación persigue igualar la edificación a ese lado del río, en cuanto a tipología edificatoria, número de plantas, etc. Por este motivo las parcelas en baja densidad agrupada pasan a calificarse como Extensión de Casco grado 2. Con esta modificación las tipologías de vivienda unifamiliar y vivienda colectiva quedan claramente separadas por el cauce del río.

- Suelo de Baja densidad Aislada de la U.E. – 9 ‘Urbanización Santa Fe’.

La ficha de planeamiento de la U.E. – 9 se modifica con el fin de adaptarse y coordinarse con el suelo urbano contiguo (suelos urbanizables con Planes Parciales aprobados definitivamente y en proceso de urbanización), en cuanto a volúmenes edificados y apertura de viales. Las zonas de baja densidad en edificación aislada se cambian a baja densidad agrupada. Sin embargo, en el plano adjunto a la ficha correspondiente se determinan las manzanas en las que se permitirán bloques, en solución de continuidad con el suelo contiguo, y las que solo permiten viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en hilera. Éstas se regirán por las ordenanzas de la edificación en baja densidad agrupada en cuanto a número de plantas. **Esta modificación no supone, en ningún caso, un aumento de las condiciones de aprovechamiento de la U.E., y permite la mejor distribución de la edificabilidad prevista para la zona.**

- Ámbitos de Industria Compatible.

Ámbitos de Industria Compatible afectados por la formulación de Planes Especiales:

Los Ámbitos A, C, D y ab, se pueden transformar, según el planeamiento vigente, en suelo de Extensión de Casco, Grado 2, tras la aprobación de Plan Especial y Estudio de Detalle. El presente documento delimita estos ámbitos en Unidades de Ejecución, ordenando la futura edificación, viales y espacios libres. Con esta modificación ya no es necesaria la formulación de Planes Especiales y Estudios de Detalle. Las Unidades de Ejecución delimitan el suelo destinado a la construcción de viviendas, calificándolo como suelo de Extensión de Casco, Grado 2.

Ámbitos de Industria Compatible pendientes de desarrollo:

Los Ámbitos B, F, J, V, X, Y, Z, Q, T y S, se pueden transformar, según el planeamiento vigente, en suelo de Extensión de Casco, Grado 2 (B, F, J, V, X, Y y Z), y Grado 1 (Q, T y S), tras la aprobación de Estudio de Detalle. El presente documento delimita estos ámbitos en Unidades de Ejecución. Las Unidades de Ejecución delimitan el suelo destinado a la construcción de viviendas, calificándolo como suelo de Extensión de Casco, Grado 2 o Grado 1, según planeamiento vigente.

El Plan General vigente prevé – artículo 5.7.5 – el cambio de calificación y ordenación de estos ámbitos mediante la aprobación, en unos casos – ámbitos A, C, D y AB -, de un Plan Especial y, en otros casos – ámbitos B, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, X, Y y Z – de un Estudio de Detalle. La aprobación de estos instrumentos urbanísticos determina que los ámbitos en cuestión pasen a calificarse como *Suelo Urbano Residencial, Extensión de Casco*, siendo de aplicación la Ordenanza correspondiente a este suelo.

La modificación en este punto tiene por objeto que el Plan General califique directamente como *Suelo Urbano Residencial, Extensión de Casco* los ámbitos del Suelo Urbano Industrial. De manera que una vez aprobada la modificación, la calificación y la ordenación de estos ámbitos vendrá contenida en el PGOU, sin necesidad de que se apruebe un Plan Especial o un Estudio de Detalle para que se produzca el cambio de calificación y ordenación.

En suma, se pretende con la modificación eliminar el mecanismo diseñado en el Plan General, en virtud del cual los ámbitos de suelo industrial compatible podían convertirse en suelo urbano residencial mediante la aprobación, según los casos, de un Plan Especial o un Estudio de Detalle.

Todo ello hace necesario plantearse y resolver la cuestión relativa a la categoría de suelo en qué incluir los terrenos, una vez que quedan calificados directamente en el Plan General como suelo urbano residencial. La cuestión no quedó suficientemente clara en el vigente PGOU.

El Plan General se limitó a clasificar los terrenos que nos ocupan como Suelo Urbano, calificándolos como Industrial Compatible y previendo su cambio de calificación y, consecuentemente, de ordenación mediante la aprobación de Planes Especiales o Estudios de Detalle. Pero nada se dice acerca de la categoría de este Suelo Urbano.

Lo cierto es que todos estos ámbitos están consolidados por edificaciones industriales construidas hace bastantes años y también por la urbanización, en algunos casos deficiente, que da servicio a estas edificaciones. En este sentido, cabe considerar que los terrenos en cuestión tienen la consideración de suelo urbano consolidado.

Ahora bien, debe quedar claro, y es necesario insistir en ello, que la consolidación viene determinada por la edificación industrial existente y por la urbanización que da servicio a esa edificación. De manera que el suelo urbano está consolidado en la medida en que se mantiene la edificación y la urbanización existente.

En el momento en que se decide el cambio de calificación y, por consiguiente, el cambio en la ordenación de estos ámbitos se produce la “desconsolidación” del suelo urbano. Así resulta de lo establecido en el artículo 14.2 LUA, cuando dice que tienen la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano que el Plan General defina expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.

Son actuaciones de renovación – artículo 119.1.b) RP – las operaciones en terrenos totalmente consolidados por la edificación cuando la urbanización no exista, haya quedado obsoleta o haya dejado de ser adecuada respecto de la edificación que soporta o el Plan le autoriza a soportar, cuando el planeamiento prevea la modificación de la regulación vigente del uso dominante.

Es evidente que los ámbitos que nos ocupan están sometidos a procesos integrales de renovación, por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 99.4 LUA se hace necesario la modificación del Plan General para la definición de estos terrenos como suelo urbano no consolidado y la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución.

En suma, la modificación del Plan General en este punto persigue calificar directamente como *Suelo Urbano Residencial, Extensión de Casco* los ámbitos de Suelo Urbano Industrial y, consecuentemente, definir estos terrenos como suelo urbano no consolidado, delimitando unidades de ejecución para la realización de los procesos integrales de renovación.

- **Suelo de Industria General situado en el camino Albares.**

Rodeada de los ámbitos de Industria Compatible, que van a sufrir modificaciones en sus condiciones de desarrollo se localiza una nave industrial cuyo suelo permanece calificado, aisladamente, como Industria General. El futuro de todo el suelo Industrial Compatible es, lógicamente, que se vaya transformando en suelo residencial, desplazando a la industria a localizaciones más adecuadas. En previsión, se considera inadecuado, por razones de compatibilidad de usos, preservar esta porción de suelo industrial aislado.

En consecuencia, se toma la decisión de modificar la calificación de este suelo de Industria General a Extensión de Casco, Grado 2, e integrarlo en la Unidad de Ejecución 13.

- **Áreas situadas en el entorno del río Huerva.**

En la presente modificación se pretende actuar en las áreas del entorno del río Huerva. Actualmente se trata, en su mayoría, de suelo calificado como Industria General, excepto alguna zona de Industria Especial y de Baja Densidad. La totalidad de este suelo se califica como Extensión de Casco, Grado 5, y se delimitan Unidades de Ejecución para su desarrollo.

El presente documento describe con detalle los criterios y objetivos que se pretenden alcanzar con esta modificación.

- **Sistema General nº 3**

El Sistema General nº 3 (Báscula y estacionamientos), queda desafectado. El desarrollo experimentado en el municipio hace innecesario el uso previsto en el Sistema General. En consecuencia, el suelo anteriormente destinado al S.G.3 se desarrollará según las determinaciones generales previstas para los suelos destinados a equipamiento en el P.G.O.U.

Zaragoza, junio de 2006

J. Enrique Guiral Diago

MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS DE INDUSTRIA COMPATIBLE AFECTADOS POR LA FORMULACIÓN DE PLANES ESPECIALES. Unidades de Ejecución 12, 14, 15 y 16.

Los ámbitos afectados por esta modificación son el A, C, D y ab. Estos ámbitos se convierten en Unidades de Ejecución (12, 14, 15 y 16), porque los Planes Especiales previstos para ellos no garantizan la necesaria coordinación del viario de la zona, que si puede solucionarse desde el propio P.G.O.U. (en concreto desde esta modificación).

Es cierto que estos antiguos ámbitos fueron dotados de un instrumento (Planes Especiales), que permitieran resolver el problema de ensanchar calles existentes y abrir otras nuevas para lograr una correcta transformación de los suelos industriales en residenciales, dado el tamaño de las manzanas preexistentes. Es algo que no sucedía en los otros ámbitos recogidos en el P.G.O.U. que tienen dimensiones solucionables fácilmente a través de Estudios de Detalle, como ha quedado demostrado con la práctica totalidad de los mismos en obras o en trámite de desarrollo.

El paso de ámbitos de Industria Compatible a Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no comportará disminución de los aprovechamientos.

Esta modificación de P.G.O.U. define alineaciones y condiciones de edificabilidad de forma definitiva. Los posibles Estudios de Detalle solo tendrán la misión de fijar condiciones estéticas o constructivas para coordinar posibles fases de ejecución con proyectos diferentes.

En las fichas de planeamiento se describen detalladamente las condiciones de las Unidades de Ejecución y la definición gráfica de la ordenación de la edificación, viales y espacios libres.

Zaragoza, junio de 2006

J. Enrique Guiral Diago

- **MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LOS ÁMBITOS DE INDUSTRIA COMPATIBLE PENDIENTES DE DESARROLLO.**

Los ámbitos pendientes de desarrollo (B, F, J, V, X, Y, Z, Q, T y S), se delimitan en Unidades de Ejecución con el fin de promover su desarrollo, contribuyendo al objetivo de desplazar la industria a localizaciones mas adecuadas. **Estos ámbitos permitían ser transformados a suelo de Extensión de Casco, Grado 2 (B, F, J, V, X, Y y Z), y Grado 1 (Q, T y S), tras la aprobación de Estudio de Detalle, con los mismos parámetros de edificabilidad y destino del suelo que prevé esta modificación.**

- **Unidad de Ejecución 13.**

La Unidad de Ejecución 13 se compone del antiguo ámbito B y de una porción de suelo de Industria General adyacente a éste. El presente documento ordena la futura edificación, viales y espacios libres. No es necesaria la elaboración de un Estudio de Detalle.

- **Unidades de Ejecución 26, 27, 28 y 29.**

Las Unidades de Ejecución 26, 27, 28 y 29, corresponden a los antiguos ámbitos V, X, Y y Z. El presente documento ordena la futura edificación, viales y espacios libres. No es necesaria la elaboración de un Estudio de Detalle.

- **Unidades de Ejecución 19 y 30.**

Las Unidades de Ejecución 19 y 30 corresponden a los antiguos ámbitos F y J. Se considera necesaria la redacción de Estudio de Detalle para ordenar la futura edificación.

- **Unidades de Ejecución 31, 32 y 33.**

Las Unidades de Ejecución 31, 32 y 33 corresponden a los antiguos ámbitos Q, T y S. Se considera necesaria la redacción de Estudio de Detalle para ordenar la futura edificación.

Zaragoza, junio de 2006

J. Enrique Guiral Diago

- **UNIDADES DE EJECUCIÓN DE NUEVA CREACIÓN (17, 18, 20, 21, 22, 23, 24 y 25), EN EL ENTORNO DEL RÍO HUERVA.**

Descripción de la actuación.

Las áreas afectadas por esta actuación se sitúan a ambos lados del río Huerva y están comprendidas entre Calle Constitución, Camino Debajo la Venta, Avenida Río Ebro, Avenida Santa Ana, Calle Río Cinca, Calle Boquerazo y Avenida San José.

La presente modificación de plan delimita el suelo a renovar en 8 nuevas Unidades de Ejecución, ordena la futura edificación, viales y espacios libres, y define un coeficiente de edificabilidad de 2 m²/m², suficiente para promover el desarrollo y renovación del suelo.

Las condiciones de las Unidades de Ejecución y la ordenación de la edificación, viales y espacios libres se describen en las fichas de planeamiento.

El presente documento incluye un estudio económico que contiene los parámetros usados para la definición del coeficiente de edificabilidad asignado al suelo de las Unidades de Ejecución 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23, un estudio comparativo de densidades con el entorno residencial, la previsión de nuevas Zonas Verdes derivadas del incremento de viviendas estimado en estas Unidades de Ejecución y 6 esquemas gráficos que explican los objetivos a alcanzar.

Objetivos.

- **Desplazamiento progresivo de la industria incompatible con el tejido residencial.**

Se pretende transformar estas zonas industriales en suelo urbano de uso residencial con el objetivo prioritario de desplazar industrias molestas, particularmente las industrias de tratamiento de grasas animales. Estas industrias son incompatibles con el desarrollo y transformación que vive el municipio desde la aprobación del Plan. La sustitución de la industria por vivienda, generando una continuación del núcleo urbano, exige unas condiciones ambientales adecuadas. El desplazamiento de estas industrias exige una modificación de la calificación del suelo desde su localización hasta los ámbitos de Industria compatible y el suelo de Extensión de Casco impidiendo que se generen islas de suelo industrial entre suelo residencial. Con esta operación también se logra que el parcelario antiguo de suelo industrial desaparezca en el entorno del río Huerva, salvando únicamente las manzanas de reciente creación que gozan de condiciones perfectamente compatibles.

- **Generación de nuevo suelo de Extensión de Casco.**

El desarrollo del municipio desde la aprobación del Plan ha agotado, en su práctica totalidad, la previsión de suelo de Extensión de Casco. Además, la gran mayoría de ámbitos de Industria Compatible, que podían transformarse en Extensión de Casco tras la aprobación de Estudios de Detalle, se han desarrollado o están en proceso de desarrollo avanzado.

La creación de nuevo suelo de Extensión de Casco es fundamental para favorecer las previsiones de crecimiento de Cuarte de Huerva.

VER ESQUEMA 1. ÁREAS DESARROLLADAS O EN PROCESO DE DESARROLLO.

- **Distanciamiento de la futura edificación del área de influencia del río Huerva.**

Actualmente, las industrias del entorno del río Huerva llegan hasta el límite de su cace. Esta modificación de plan ordena la futura edificación con el objeto de alejarse, en la medida de lo posible, del área de influencia del río. De este modo se logran resolver los posibles problemas de inundabilidad derivados de las crecidas del río. También se persigue generar un gran espacio libre de uso público en forma de parque fluvial.

Esta solución obliga a agrupar la futura edificación en manzanas de tamaño mucho menor a las parcelas aportadas.

La volumetría de los edificios se resuelve de modo distinto a cada lado del río. En el lado oeste se ordena una edificación lineal en el sentido del recorrido del río Huerva. En el lado este se ordenan tres manzanas en forma de "U" abiertas al parque fluvial. Las plantas bajas de estas manzanas se retranquean entre 30 y 50 metros del cauce del río.

VER ESQUEMA 2. ESTADO INICIAL-ORDENACIÓN FUTURA.

- **Tratamiento de los límites que dividen el tejido residencial del industrial.**

En la futura ordenación prevista se considera fundamental el tratamiento de los límites que dividen el nuevo tejido residencial con el tejido industrial que permanece. En este sentido, la estrategia de configuración urbana es la siguiente. El tejido residencial quedara separado del industrial a través del viario y franjas de espacios libre públicos o privados. Las áreas industriales de reciente creación que gozan de condiciones perfectamente compatibles con el suelo residencial adyacente permanecerán sin variación alguna. Tan solo se modifica la calificación del suelo de Industria General a Industria Especial en los casos de manzanas de creación anterior.

- **Creación de un sistema de espacios libres de uso público.**

La ordenación prevista genera un nuevo sistema de espacios libres de uso público en relación a los existentes en el planeamiento vigente. Con este objetivo se han previsto las siguientes áreas de espacios libres:

La franja verde de separación con el tejido industrial situada en los ámbitos U, V, X, Y y Z se continúa hasta la U.E - 25 generando una plaza que recibe otra franja verde que recorre las Unidades de Ejecución 22, 23 y 24 hasta llegar a la U.E. - 3 y abriéndose al cauce del río en su tramo final. La plaza de la U.E. - 25 enlaza con el vial que recorre tangente al río Huerva hasta el S.G. - 12 previsto para edificar los equipamientos deportivos del municipio.

En el entorno inmediato del río Huerva y afectando a las Unidades de Ejecución 20, 21, 22 y 24, se crea un nuevo espacio libre en forma de parque fluvial que enlaza con la Calle polígono Mazas hasta la Calle Rambla que recorre tangente al río hasta desembocar en el S.G. - 7 (parque de Cuarte de Huerva).

Al otro extremo de este recorrido verde se sitúa un suelo calificado como Zona Verde que se amplía aprovechando el desplazamiento de la industria de tratamiento de grasas animales y calificando como Zona Verde la parte que no corresponde a vial del S.G. - 2.

Como franja de separación entre el tejido industrial y el residencial correspondiente a las Unidades de Ejecución 17 y 18 se sitúa otra Zona Verde.

VER ESQUEMA 3. NUEVO SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES EN RELACIÓN A LAS ZONAS VERDES EXISTENTES.

- **Ordenación de la futura edificación y viales en solución de continuidad con las áreas residenciales adyacentes.**

En la ordenación de la futura edificación se han seguido los siguientes criterios:
Tratamiento de los límites entre el tejido residencial e industrial y creación de un sistema de espacios libres continuo y coordinado con las zonas verdes existentes, mejora de la vialidad con el objeto de relacionar la nueva área residencial con el tejido urbano existente, configuración de una nueva estructura parcelaria apropiada para la edificación en vivienda colectiva y solución volumétrica homogénea, en cuanto a alturas y número de plantas, con el suelo de extensión de casco ya existente.

VER ESQUEMA 4. ESTUDIO VOLUMÉTRICO DE LA ORDENACIÓN PREVISTA EN RELACIÓN A LA EXISTENTE EN EL ENTORNO.

- **Degradado de edificabilidad entre el suelo de Extensión de Casco, Grado 2 (2,5 m²/m²), y el nuevo suelo de Extensión de Casco, Grado 5 (2 m²/m²).**

El coeficiente de edificabilidad asignado a las Unidades de Ejecución de nueva creación (17, 18, 20, 21, 22, 23, 24 y 25), es de 2 m²/m², suficiente para promover el desarrollo y renovación del suelo, lograr una configuración urbana en solución de continuidad con la trama residencial existente o en proceso de transformación, liberar una porción de suelo suficiente para conseguir el sistema de espacios libres previsto, permitiendo liberar el área de influencia del río Huerva a efectos de inundabilidad, y conseguir un degradado de densidad entre el suelo de Extensión de Casco existente y el de nueva creación.

VER ESQUEMA 5. COMPARACIÓN DE EDIFICABILIDADES ENTRE EL SUELO DE EXTENSIÓN DE CASCO EXISTENTE Y EL DE NUEVA CREACIÓN.

Estudio económico y justificación de la edificabilidad en las nuevas Unidades de Ejecución 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24 y 25.

Los Ámbitos de Industria Compatible conservados y los transformados en las Unidades de Ejecución permiten una edificabilidad de 2,5 m²/m² en las zonas más próximas a las nuevas Unidades de Ejecución 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24 y 25. Este coeficiente se calcula sobre las propiedades aportadas (naves, patios y espacios de cesión obligatoria, según el artículo 3.1.13).

Resulta evidente que la transformación que pretende el P.G.O.U. es sustituir las industrias más obsoletas por tejido residencial permitiendo y facilitando, la reinstalación de las mismas en nuevos polígonos industriales. Como puede observarse en el P.G.O.U. vigente, la mayoría de las manzanas que se plantean son, estructuralmente, similares a las existentes en el municipio calificadas como Extensión de Casco, por lo que pareció razonable que la transformación (sustitución), de industria a residencia se realizará utilizando esta zonificación. Algunos ámbitos, ante su mayor complejidad, se trataban con Planes Especiales, aunque como se señala en otros apartados se ha decidido pasarlos a Unidades de Ejecución.

El cálculo que se realizó en su momento para comprobar si este traslado sería posible económicamente se ha mostrado acertado, puesto que entre los ámbitos construidos, en construcción, con proyectos en trámite o con Estudios de Detalle realizados, estamos sobre un 80% de desarrollo. Además, se debe añadir que la dificultad de los Planes Especiales asignados a los ámbitos A, C, D y ab ha paralizado el desarrollo, a la espera de la decisión municipal contenida en esta modificación del P.G.O.U. (en la práctica se han redactado varios Planes Especiales que no han sido tramitados debido a la necesaria coordinación entre ellos).

Todos los suelos residenciales que rodean las nuevas Unidades de Ejecución 12, 13, 14 y 15 tienen edificabilidades de 2,5 m²/m² o más. Para estas Unidades de Ejecución se propone una edificabilidad de 2 m²/m² como elemento de transición hacia una zona industrial, nueva y de excelente factura, que tiene un aprovechamiento de, aproximadamente, 1 m²/m². Sin embargo, debido al efecto volumétrico (6-7 m. de altura), su apariencia es similar en volumen a los 2 m²/m².

La mayoría de los industriales afectados desean trasladar su industria a otros polígonos, más modernos y con mejores infraestructuras.

Supongamos el caso de una industria que posee 2.000 m² con derechos edificables:

- 2.000 x 2 m²/m² = 4.000 m²
- Cesión al Ayuntamiento = 10% = 400 m²
- **TOTAL APROVECHAMIENTO = 4.000 – 400 = 3.600 m²**

El precio de referencia en Cuarte de Huerva está sobre los 720 euros/m² planta techo, en mejores zonas y con menor gasto de urbanización. Podría esperarse, con suerte y aplicando valores actuales, que se pagaran 650 euros/m², lo que supondría **3.600 m² x 650 euros/m² = 2.340.000 euros.**

El industrial debe comprar un terreno (supongamos en las inmediaciones, Cuarte, Cadrete o María de Huerva), de 4.000 m² para construir 2.400 m², aprovechando la situación para realizar una pequeña ampliación que le permitirá trabajar con mayor comodidad.

Los costes derivados serían:

- **Terreno:**
4.000 m² x 140 euros/m² = **560.000 euros**
- **Nave:**
2.400 m² x 315 euros/m² = **756.000 euros**
- **Oficinas:**
240 m² x 1.200 euros/m² = **288.000 euros**
- **Renovación maquinaria:**
= **380.000 euros**
- **Traslado e instalación:**
= **110.000 euros**
- **Paralización y dificultades de producción:**
= **80.000 euros**
- 2.174.000 euros**

Esto es, obviamente, una hipótesis, pero una hipótesis razonable. Sería muy difícil, si no imposible, que los propietarios admitieran un traslado por menos dinero, cuando otros industriales tienen un rendimiento, en estos momentos, que multiplica el suyo por 1,39.

Es necesario advertir que la mayoría de los industriales aprovecharían la oportunidad para realizar nuevas inversiones con otras financiaciones, con lo que el beneficio económico general significa una mejora para la comunidad, en su conjunto.

Estudio comparativo de densidades con el entorno residencial.

En este estudio se compara la densidad estimada de viviendas/ha en las nuevas Unidades de Ejecución 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24 y 25, con la de los entornos residenciales. Al sur, el nuevo centro urbano, formado por la U.E. 6-7, la U.E. – 5 y los suelos de Extensión de Casco, Renovación e Industria Compatible totalmente desarrollados o en proceso de transformación.

Los cálculos aproximados se realizan considerando un módulo de vivienda de 110 m² construidos sobre la superficie edificable, descontando un 5% para terciario y aplicando el valor a las dos áreas consideradas.

- Unidades de Ejecución de nueva creación. 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24 y 25.

Superficie edificable aproximada:
152.936 m²

110 m² construidos/vivienda:
 $152.936 / 110 = 1390$ viviendas

Descontando un 5% para terciario:
1320 viviendas

Sobre un área general de 10,1061 ha:
 $1320 / 10,1061 = \mathbf{130}$ viviendas/ha

- Nuevo centro urbano.

Superficie edificable aproximada:
133.837 m²

110 m² construidos/vivienda:
 $133.837 / 110 = 1216$ viviendas

Descontando un 5% para terciario:
1155 viviendas

Sobre un área general de 6,9286 ha:
 $1155 / 6,9286 = \mathbf{167}$ viviendas/ha

Con estos resultados se comprueba que la densidad aproximada de viviendas por hectárea en las Unidades de Ejecución del entorno del río Huerva es siempre menor que la de los suelos residenciales de su entorno.

VER ESQUEMA 6. COMPARACIÓN DE DENSIDADES ENTRE EL SUELO DE EXTENSIÓN DE CASCO EXISTENTE Y EL DE NUEVA CREACIÓN.

Previsión de nuevas zonas verdes derivadas del incremento de viviendas estimado en las nuevas Unidades de Ejecución 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24 y 25.

En cumplimiento de las determinaciones de las fichas de planeamiento correspondientes, y teniendo en cuenta que no se limita el tamaño mínimo de la vivienda, de acuerdo con los nuevos requerimientos del Ministerio, se estima un número máximo de 1320 viviendas de incremento. La L.U.A. determina, artículo 33, la necesidad de disponer de espacios libres públicos en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante. En la presente modificación se prevén **30.908 m²** de espacios libres públicos de nueva creación situados, tanto en la zona de nuevo desarrollo residencial como en otras Unidades de

Ejecución (en particular la Unidades de Ejecución 12, 13, 14, 15 y 16 y el S.G. – 2), o adyacentes a estas.

Con estos datos, se calcula:

1320 viviendas x 3 habitantes/vivienda x 5 m²/habitante = **19.800 m² < 30.908 m²**

Por lo tanto, se cumple sobradamente con la exigencia, máxime cuando los estándares generales del municipio de Cuarte de Huerva son, en materia de previsión de espacios libres de uso público, muy superiores a los exigidos legalmente.

Zaragoza, junio de 2006

J. Enrique Guiral Diago

- **FICHAS DE PLANEAMIENTO.**

Se modifican fichas de planeamiento existentes y se añaden nuevas fichas para definir las condiciones particulares de las Unidades de Ejecución de nueva creación.

- **Ficha del Área de Reforma Interior. P.E.R.I. 1 'Cerro del Castillo'.**

El P.G.O.U. determina una zonificación residencial de casco antiguo, reduciendo las posibilidades al desarrollar el Plan Especial. En consecuencia, el Plan Especial desarrollará su propia ordenanza con el propósito de adaptarse a las características del Cerro del Castillo.

Siguiendo los criterios municipales, el sistema de actuación (cooperación o compensación), se decidirá, en consenso con la propiedad, en el momento de aprobación inicial del Plan Especial.

- **Ficha de planeamiento de la U.E. – 9 'Urbanización Santa Fe'.**

La ficha de planeamiento de la U.E. – 9 se modifica con el fin de adaptarse y coordinarse con el suelo urbano contiguo (suelos urbanizables con Planes Parciales aprobados definitivamente y en proceso de urbanización), en cuanto a volúmenes edificados y apertura de viales. Las zonas de baja densidad en edificación aislada se cambian a baja densidad agrupada. Sin embargo, en el plano adjunto a la ficha correspondiente se determinan las manzanas en las que se permitirán bloques, en solución de continuidad con el suelo contiguo, y las que solo permiten viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en hilera. Éstas se regirán por las ordenanzas de la edificación en baja densidad agrupada en cuanto a número de plantas. **Esta modificación no supone, en ningún caso, un aumento de las condiciones de aprovechamiento de la U.E., y permite la mejor distribución de la edificabilidad prevista para la zona.**

- **Ficha de planeamiento de la U.E. – 10 'Amelia 2ª fase'.**

La nueva ficha de planeamiento de la U.E –10, modifica sus parámetros, admitiendo la vivienda unifamiliar en hilera, con el fin de disminuir la ocupación del suelo y aumentar la superficie destinada a espacios libres y delimitando un número máximo de viviendas.

El Plan especial determinara la normativa específica para esta Unidad de Ejecución.

- **Fichas de planeamiento de las Unidades de Ejecución 12, 14, 15 y 16.**

Las fichas de planeamiento de las Unidades de Ejecución 12, 14, 15 y 16 determinan las condiciones de los antiguos Ámbitos de Industria Compatible afectados por la formulación de Planes Especiales (A, C, D y ab). **Esta modificación favorece el desarrollo homogéneo de todas las áreas sin modificar las condiciones de aprovechamiento y ordena la configuración de la futura edificación.**

- **Fichas de planeamiento de las Unidades de Ejecución 13, 19, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 y 33.**

Las fichas de planeamiento de las Unidades de Ejecución 13, 19, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 y 33 determinan las condiciones de los antiguos Ámbitos de Industria Compatible pendientes de desarrollo.

Esta modificación no supone, en ningún caso, un aumento de la edificabilidad y favorece el desplazamiento de la industria a localizaciones más adecuadas.

- **Fichas de planeamiento de las Unidades de Ejecución 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24 y 25.**

Las fichas de planeamiento de las Unidades de Ejecución 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24 y 25 determinan las condiciones particulares de las áreas transformadas en suelo de Extensión de Casco, Grado 5, y ordenan la configuración de la futura edificación. **Se determina una aprovechamiento de 2 m²/m², menor que la zonas contiguas de Extensión de Casco en Grado 2 (2,5 m²/m²),** y suficiente para promover el desarrollo y renovación del suelo, lograr una configuración urbana en solución de continuidad con la trama residencial existente o en proceso de transformación y liberar una porción de suelo suficiente para conseguir el sistema de espacios libres previsto.

- **Ficha de planeamiento de la U.E.- 4 'Vista Alegre'.**

La Unidad de Ejecución 4 queda totalmente afectada por la actuación en el entorno del río Huerva. El suelo que delimitaba entra a formar parte de la U.E.- 20. En consecuencia **la Unidad de Ejecución 4 desaparece.**

Zaragoza, junio de 2006

J. Enrique Guiral Diago

FICHAS DE PLANEAMIENTO

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

P.E.R.I. CERRO DEL CASTILLO

UNIDADES DE EJECUCIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN 9 'URBANIZACIÓN SANTA FE'
UNIDAD DE EJECUCIÓN 10 'AMELIA 2ª FASE'
UNIDAD DE EJECUCIÓN 12
UNIDAD DE EJECUCIÓN 13
UNIDAD DE EJECUCIÓN 14
UNIDAD DE EJECUCIÓN 15
UNIDAD DE EJECUCIÓN 16
UNIDAD DE EJECUCIÓN 17
UNIDAD DE EJECUCIÓN 18
UNIDAD DE EJECUCIÓN 19
UNIDAD DE EJECUCIÓN 20
UNIDAD DE EJECUCIÓN 21
UNIDAD DE EJECUCIÓN 22
UNIDAD DE EJECUCIÓN 23
UNIDAD DE EJECUCIÓN 24
UNIDAD DE EJECUCIÓN 25
UNIDAD DE EJECUCIÓN 26
UNIDAD DE EJECUCIÓN 27
UNIDAD DE EJECUCIÓN 28
UNIDAD DE EJECUCIÓN 29
UNIDAD DE EJECUCIÓN 30
UNIDAD DE EJECUCIÓN 31
UNIDAD DE EJECUCIÓN 32
UNIDAD DE EJECUCIÓN 33

LOCALIZACIÓN

Área de suelo urbano cuya reforma integral se regula en esta ficha; se halla situada en el cerro que ocupa el centro del casco tradicional de la localidad. Sus límites vienen grafiados en el plano de figuras de planeamiento complementario y en el de calificación de suelo e incluyen espacios y edificios como la parroquia de Santa Cruz, los restos del castillo, la Casa de Cultura y la plataforma en que se sitúa el depósito elevado.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

La ordenación de la zona tiene por objeto plantear y obtener por reparcelación una ampliación de dotaciones y un espacio libre a modo de terraza en la cima del cerro, resolviendo los problemas de acceso peatonal y rodado a los inmuebles que resulten. La actuación permitirá reconstruir la imagen del casco originaria y hacer aflorar los tramos de muralla hoy ocultos por edificaciones de escaso valor, resaltando todo el cerro como una imagen de referencia desde cualquier situación del pueblo.

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	24.297 m ²
VIARIO, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO	13.297 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO	11.000 m ²

Con los datos anteriores, resulta una superficie edificable máxima de 33.000 m², a obtener sobre la superficie de suelo neto descrita, con arreglo a las características de uso, tipología edificatoria e intensidades propias de la calificación asignada. La edificabilidad resultante es de 1,3582 m²/m² sobre la superficie bruta.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Plan especial de reforma interior, reparcelación y proyecto de urbanización.

El sistema de desarrollo se decidirá en consenso con la propiedad, y se escogerá entre cooperación o compensación cuando se apruebe inicialmente el Plan especial de reforma interior.

De acuerdo con el artº 102.1 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón, y atendiendo a los mayores costes que exigen las características de la urbanización prevista, no se establecen cesiones del aprovechamiento en favor de la administración actuante.

OTRAS DETERMINACIONES

Los espacios públicos a obtener incluirán una superficie de al menos 500 m² contiguos a la Casa de Cultura, y un espacio libre en la cima del cerro en la proximidad de la iglesia no menor de 1.000 m².

El plan especial establecerá las características visuales de la urbanización y contemplará especialmente el diseño de las superficies pavimentadas y muros de contención acordes con el primitivo carácter de recinto amurallado del emplazamiento. Se planteará la comunicación con otros ámbitos, de forma que se obtenga un amplio recorrido peatonal, rematado en la cima con una plaza.

El plan especial también contendrá las ordenanzas específicas para el área.

Al menos el 20% de la edificabilidad residencial resultante se destinará a vivienda protegida.

LOCALIZACIÓN

La unidad nº9 de suelo urbano no consolidado se halla situada en el tramo central del Camino de El Plano. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo, con la trama indicativa del viario.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Apertura de viales para obtener parcelas edificables de la tipología de zonas de baja densidad. Completar la urbanización básica, coordinada con la del suelo urbano contiguo. Cesión de parcela para equipamiento y zonas verdes cuya ubicación se indica en planos.

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	52.103 m ²
VIARIO	10.631 m ²
ZONAS VERDES PÚBLICAS Y EQUIPAMIENTO	5.260 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial baja densidad – aislada y agrupada	36.212 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO	10%

Con los datos de esta ficha, resulta una superficie edificable máxima de 28.351 m², a obtener sobre la superficie de suelo neto descrita, con arreglo a las características de uso, tipología edificatoria e intensidades propias de la calificación asignada. La edificabilidad resultante es de 0,5441 m²/m² sobre la superficie bruta.

CONDICIONES PARTICULARES

El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior y previendo sus conexiones con los sectores nº 4, 5 y 6, así como con los suelos urbanos contiguos.

Las propiedades finales quedan obligadas a sufragar la ampliación de la red de abastecimiento (depósitos en camino de Cadrete y conducciones) prevista conjuntamente para los sectores nº 4, 5 y 6, y esta U.E. nº 9, en proporción a las respectivas superficies edificables que les asigna el Plan General. El municipio podrá convenir con los interesados la ejecución directa por éstos de la obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente

El sistema de desarrollo será el de compensación

OTRAS DETERMINACIONES

El estudio de detalle situará las zonas verdes de modo que se evite situar parcelas edificables bajo la línea de transporte eléctrico y de su zona de influencia.

OBSERVACIONES

La ficha de planeamiento de la U.E. – 9 se modifica con el fin de adaptarse y coordinarse con el suelo urbano contiguo (suelos urbanizables con Planes Parciales aprobados definitivamente y en proceso de urbanización), en cuanto a volúmenes edificados y apertura de viales. Las zonas de baja densidad en edificación aislada se cambian a baja densidad agrupada. Sin embargo, en el plano adjunto a la ficha correspondiente se determinan las manzanas en las que se permitirán bloques, en solución de continuidad con el suelo contiguo, y las que solo permiten viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en hilera. Éstas se regirán por las ordenanzas de la edificación en baja densidad agrupada en cuanto a número de plantas. **Esta modificación no supone, en ningún caso, un aumento de las condiciones de aprovechamiento de la U.E., y permite la mejor distribución de la edificabilidad prevista para la zona.**

LOCALIZACIÓN

La unidad nº10 de suelo urbano no consolidado se halla situada en el cerro que ocupa la urbanización Amelia. Sus límites vienen grafiados en el plano de figuras de planeamiento complementario y en el de calificación de suelo, y engloba el ámbito de plan especial de urbanización que preveía el Plan General anterior. Se trata de suelos a los que el planeamiento previo les exigía completar sus infraestructuras básicas para adquirir la condición de solares.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Apertura de viales para obtener parcelas edificables de tipología de edificación aislada, pareada o hilera. Completar la urbanización básica, coordinada con la del suelo urbanizable contiguo.

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	70.958 m ²
VIARIO Y ESPACIOS LIBRES:	23.417 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO:	47.541 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	168

Con los datos anteriores, resulta una superficie edificable total de 44.219 m², a obtener sobre la superficie de suelo neto descrita, con arreglo a las características de uso, tipología edificatoria e intensidades que defina el plan especial. La edificabilidad resultante es de 0,6232 m²/m² sobre la superficie bruta.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Plan Especial, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

El Plan Especial determinará la normativa específica para esta Unidad de Ejecución.

El sistema de desarrollo será el de compensación

OTRAS DETERMINACIONES

La urbanización requerida contemplará la unión viaria con el resto de Amelia, tanto en lo que se refiere al tráfico rodado, como peatonal, de forma que se obtenga un recorrido por la cornisa del cerro, con vistas al Plano del Huerva.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 12

LOCALIZACIÓN

La U.E. - 12 de suelo urbano se halla situada en el encuentro entre Avenida San Antonio y calle Miguel Servet. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento progresivo de la industria.

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	2.231 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 2.	2.212 m ²
VIARIO:	19 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2,5 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- La edificación se organizará alineando su frente a la calle Miguel Servet.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial, debiendo cederse urbanizada la parte de Viario.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 13

LOCALIZACIÓN

La U.E. – 13 de suelo urbano se halla situada a lo largo del Camino Albares. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo, con indicación del espacio libre y del viario a obtener en su interior.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento progresivo de la industria.
- Configuración de una Zona Verde a lo largo del Camino Albares.
- Obtención y urbanización del vial indicado.

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	5.747 m ²
VIARIO:	220 m ²
ZONA VERDE:	2.142 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 2.	3.385 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2,5 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- La edificación se organizará alineando su frente el Camino Albares.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial, debiendo cederse urbanizada la parte de Viario y Zona Verde.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 14

LOCALIZACIÓN

La U.E. – 14 de suelo urbano se halla situada entre la Avenida San Antonio y el Camino Albares. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo, con indicación del espacio libre y del viario a obtener en su interior.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento progresivo de la industria.
- Configuración de una Zona Verde en el encuentro entre la Avenida San Antonio y el Camino Albares y otra frente a la manzana situada al norte.
- Obtención y urbanización del vial indicado.

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	13.800 m ²
VIARIO:	4.454 m ²
ZONA VERDE:	1.327 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 2.	8.019 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2,5 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- La edificación se organizará en manzana cerrada.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial, debiendo cederse urbanizada la parte de Viario y Zona Verde.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 15

LOCALIZACIÓN

La U.E. – 15 de suelo urbano se halla situada entre la calle Eras Bajas y la Avenida San Antonio, limitando al norte con suelo de Industria Especial y al sur con la U.E. - 16. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo, con indicación del espacio libre y del viario a obtener en su interior.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento progresivo de la industria.
- Configuración de una Zona Verde en el cruce entre la calle Eras Bajas y la Avenida San José.
- Obtención y urbanización del vial indicado.

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	10.922 m ²
VIARIO:	3.150 m ²
VIARIO PEATONAL DE ACCESO RODADO RESTRINGIDO:	923 m ²
ZONA VERDE:	253 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 2.	6.596 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2,5 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- Los viales marcados con trama gris en el plano complementario tendrán carácter peatonal y serán de acceso rodado restringido. Se diseñarán con criterios de continuidad con los viarios del mismo tipo de la U.E. – 16. El subsuelo de estos viales podrá ser ocupado con los sótanos de las edificaciones para uso de aparcamiento.
- La Zona Verde se diseñará con criterios de continuidad con la Zona Verde adyacente.
- La edificación se organizará en manzana semicerrada alineando sus frentes al viario rodado y abriéndose al viario peatonal. La manzana colindante con el suelo de Industria Especial alineará uno de sus frentes a la calle peatonal, orientando su fachada hacia el suelo de extensión de casco adyacente. Esta manzana se separa del suelo de Industria Especial con un Viario peatonal de acceso rodado restringido.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial, debiendo cederse urbanizada la parte de Viario y Zona Verde.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 16

LOCALIZACIÓN

La U.E. – 16 de suelo urbano se halla situada entre la calle Eras Bajas y la Avenida San Antonio, limitando al norte la U.E. – 15 y al sur con suelo de Extensión de Casco. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo, con indicación del viario a obtener en su interior.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento progresivo de la industria.
- Obtención y urbanización del vial indicado.

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	8.870 m ²
VIARIO:	2.251 m ²
VIARIO PEATONAL DE ACCESO RODADO RESTRINGIDO:	894 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 2.	5.725 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2,5 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- Los viales marcados con trama gris en el plano complementario tendrán carácter peatonal y serán de acceso rodado restringido. Se diseñarán con criterios de continuidad con los viarios del mismo tipo de la U.E. – 15. El subsuelo de estos viales podrá ser ocupado con los sótanos de las edificaciones para uso de aparcamiento.
- La edificación se organizará en manzana semicerrada alineando sus frentes al viario rodado y abriéndose al viario peatonal.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial, debiendo cederse urbanizada la parte de Viario..

UNIDAD DE EJECUCIÓN 17

LOCALIZACIÓN

La U.E. – 17 de suelo urbano se halla comprendida entre la calle Río Cinca y Avenida San José, lindando con la U.E. – 18 y la U.E. - 5. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo, con indicación del espacio libre y del viario a obtener en su interior.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento de la industria incompatible con las condiciones ambientales adecuadas para uso residencial.
- Configuración de una franja de Zona Verde de separación con el suelo industrial.
- Obtención y urbanización del vial indicado.

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	11.716 m ²
VIARIO:	2.535 m ²
VIARIO PEATONAL DE ACCESO RODADO RESTRINGIDO:	842 m ²
ZONA VERDE:	1.252 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 5.	7.087 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- Los viales marcados con trama gris en el plano complementario tendrán carácter peatonal y serán de acceso rodado restringido. El subsuelo de estos viales podrá ser ocupado con los sótanos de las edificaciones para uso de aparcamiento.
- La edificación colindante con la U.E. – 5 y el resto de suelo residencial de extensión de casco, grado 2, se dispondrá cerrando una manzana completa en continuidad con la U.E. - 18. Las otras dos manzanas se dispondrán en forma de “C” en dirección sur.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial, debiendo cederse urbanizada la parte de Viario y Zona Verde.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 18

LOCALIZACIÓN

La U.E. - 18 de suelo urbano se halla comprendida entre la calle Polígono de los Huertos y calle Río Cinca, lindando con el Ámbito G y la U.E. - 17. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo, con indicación del espacio libre y del viario a obtener en su interior.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento de la industria incompatible con las condiciones ambientales adecuadas para uso residencial.
- Configuración de una franja de Zona Verde de separación con el suelo industrial.
- Obtención y urbanización del vial indicado.

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	6.406 m ²
VIARIO:	1.177 m ²
VIARIO PEATONAL DE ACCESO RODADO RESTRINGIDO:	23 m ²
ZONA VERDE:	1.664 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 5.	3.542 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- Las edificación colindante con el Ámbito G se dispondrá cerrando la manzana. La otra manzana se dispondrá en forma de "C" en dirección sur.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial, debiendo cederse urbanizada la parte de Viario y Zona Verde.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 19

LOCALIZACIÓN

La U.E. – 19 de suelo urbano se sitúa entre las calles Polígono de los Huertos, Polígono Mazas y Constitución. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento de la industria a localizaciones más adecuadas.

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	4.001 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 2.	4.001 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2,5 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Estudio de Detalle Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- El Estudio de Detalle ordenara la edificación en relación a la U.E – 20.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 20

LOCALIZACIÓN

La U.E. – 20 de suelo urbano se halla situada en la calle Polígono de los Huertos, limitando con el río Huerva. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo, con indicación del espacio libre y del viario a obtener en su interior.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento de la industria incompatible con las condiciones ambientales adecuadas para uso residencial.
- Configuración de una franja de Zona Verde continua entre el río Huerva y la nueva edificación.
- Obtención y urbanización del vial indicado.
- Separación de la edificación del área de influencia del río Huerva

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	9.274 m ²
VIARIO PEATONAL DE ACCESO RODADO RESTRINGIDO:	1.251 m ²
ZONA VERDE:	3.107 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 5.	4.916 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- Los viales de nueva apertura tendrán carácter peatonal y serán de acceso rodado restringido.
- La franja de Zona Verde se diseñará con criterios de continuidad con la franja de Zona Verde de la U.E. – 21.
- Las edificación colindante con la U.E - 19 se dispondrá en forma de “C” cerrando una manzana completa. La otra manzana se dispondrá en forma de “C” abierta al río Huerva y a la Zona Verde.
- Los extremos de esta manzana liberaran su planta baja para dar continuidad al recorrido en la Zona Verde. Únicamente se permitirá la construcción de espacios comunes como zaguanes de acceso a las viviendas. Las zonas afectadas por esta determinación vienen señaladas con trama roja y verde superpuestas.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial, debiendo cederse urbanizada la parte de Viario y Zona Verde.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 21

LOCALIZACIÓN

La U.E. – 21 de suelo urbano se halla situada en el encuentro entre calle Polígono de los Huertos y Avenida Santa Ana, limitando con el río Huerva. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo, con indicación del espacio libre y del viario a obtener en su interior.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento de la industria incompatible con las condiciones ambientales adecuadas para uso residencial.
- Configuración de una franja de Zona Verde continua entre el río Huerva y la nueva edificación.
- Obtención y urbanización del vial indicado.
- Separación de la edificación del área de influencia del río Huerva

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	10.643 m ²
VIARIO PEATONAL DE ACCESO RODADO RESTRINGIDO:	1.184 m ²
ZONA VERDE:	4.272 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 5.	5.187 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- Los viales de nueva apertura tendrán carácter peatonal y serán de acceso rodado restringido.
- La franja de Zona Verde se diseñará con criterios de continuidad con la franja de Zona Verde de la U.E. – 19.
- Las manzanas se dispondrán en forma de “C” abierta al río Huerva y a la Zona Verde.
- Los extremos de la manzana liberaran su planta baja para dar continuidad al recorrido en la Zona Verde. Únicamente se permitirá la construcción de espacios comunes como zaguanes de acceso a las viviendas. Las zonas afectadas por esta determinación vienen señaladas con trama roja y verde superpuestas.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial, debiendo cederse urbanizada la parte de Viario y Zona Verde.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 22

LOCALIZACIÓN

La U.E. – 22 de suelo urbano se halla situada al oeste del río Huerva y le atraviesa la Calle Vista Alegre. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo, con indicación del espacio libre y del viario a obtener en su interior.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento de la industria incompatible con las condiciones ambientales adecuadas para uso residencial.
- Configuración de una franja de Zona Verde continua entre el río Huerva y la nueva edificación.
- Obtención y urbanización del vial indicado.
- Separación de la edificación del área de influencia del río Huerva

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	12.752 m ²
VIARIO: 2.697 m ²	
ZONA VERDE:	3.875 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 5.	6.180 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- La franja de Zona Verde se diseñará con criterios de continuidad con la franja de Zona Verde de la U.E. – 24.
- La volumetría de la edificación se dispone de forma lineal en el sentido del recorrido del río Huerva.
- Algunos extremos de la edificación liberaran su planta baja para dar continuidad al recorrido en la Zona Verde. Únicamente se permitirá la construcción de espacios comunes como zaguanes de acceso a las viviendas. Las zonas afectadas por esta determinación vienen señaladas con trama roja y verde superpuestas.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial, debiendo cederse urbanizada la parte de Viario y Zona Verde.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 23

LOCALIZACIÓN

La U.E. – 23 de suelo urbano se halla situada al oeste del río Huerva y está comprendida entre la U.E. – 22 y el Camino Debajo la Venta. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo, con indicación del espacio libre y del viario a obtener en su interior.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento de la industria incompatible con las condiciones ambientales adecuadas para uso residencial.
- Configuración de una franja de Zona Verde continua desde la U.E. – 3 hasta la Calle Constitución.
- Configuración de una franja de Zona Verde continua entre el río Huerva y la nueva edificación.
- Obtención y urbanización del vial indicado.
- Separación de la edificación del área de influencia del río Huerva

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	7.220 m ²
ZONA VERDE:	2.827 m ²
VIARIO:	659 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 5.	3.734 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- La franja de Zona Verde se diseñará con criterios de continuidad con la franja de Zona Verde de las Unidades de Ejecución 24 y 25.
- La volumetría de la edificación se dispone de forma lineal en el sentido del recorrido del río Huerva.
- Algunos extremos de la edificación liberaran su planta baja para dar continuidad al recorrido en la Zona Verde. Únicamente se permitirá la construcción de espacios comunes como zaguanes de acceso a las viviendas. Las zonas afectadas por esta determinación vienen señaladas con trama roja y verde superpuestas.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial, debiendo cederse urbanizada la parte de Viario y Zona Verde.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 24

LOCALIZACIÓN

La U.E. – 24 de suelo urbano se halla situada al oeste del río Huerva y está comprendida entre la U.E. – 22, el Camino Debajo la Venta y la U.E. – 25. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo, con indicación del espacio libre y del viario a obtener en su interior.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento de la industria incompatible con las condiciones ambientales adecuadas para uso residencial.
- Configuración de una franja de Zona Verde continua desde la U.E. – 3 hasta la Calle Constitución.
- Configuración de una franja de Zona Verde continua entre el río Huerva y la nueva edificación.
- Obtención y urbanización del vial indicado.
- Separación de la edificación del área de influencia del río Huerva

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	13.212 m ²
ZONA VERDE:	2.784 m ²
VIARIO:	3.662 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 5.	6.766 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- Las franjas de Zona Verde se diseñará con criterios de continuidad con la franjas de Zona Verde de las Unidades de Ejecución 22, 23 y 25.
- La volumetría de la edificación se dispone de forma lineal en el sentido del recorrido del río Huerva.
- Algunos extremos de la edificación liberaran su planta baja para dar continuidad al recorrido en la Zona Verde. Únicamente se permitirá la construcción de espacios comunes como zaguanes de acceso a las viviendas. Las zonas afectadas por esta determinación vienen señaladas con trama roja y verde superpuestas.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial, debiendo cederse urbanizada la parte de Viario y Zona Verde.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 25

LOCALIZACIÓN

La U.E. – 25 de suelo urbano se halla situada al oeste del río Huerva y está comprendida entre la U.E. – 24 y la Calle Constitución. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo, con indicación del espacio libre y del viario a obtener en su interior.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento de la industria incompatible con las condiciones ambientales adecuadas para uso residencial.
- Configuración de una franja de Zona Verde continua desde la U.E. – 3 hasta la Calle Constitución.
- Obtención y urbanización del vial indicado.
- Separación de la edificación del área de influencia del río Huerva

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	5.180 m ²
ZONA VERDE:	2.015 m ²
VIARIO:	687 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 5.	2.478 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- La franja de Zona Verde se diseñará con criterios de continuidad con la franja de Zona Verde de las Unidades de Ejecución 23 y 24.
- La volumetría de la edificación se dispone de forma lineal en el sentido del recorrido del río Huerva.
- Algunos extremos de la edificación liberaran su planta baja para dar continuidad al recorrido en la Zona Verde. Únicamente se permitirá la construcción de espacios comunes como zaguanes de acceso a las viviendas. Las zonas afectadas por esta determinación vienen señaladas con trama roja y verde superpuestas.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial, debiendo cederse urbanizada la parte de Viario y Zona Verde.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 26

LOCALIZACIÓN

La U.E. – 26 de suelo urbano se sitúa en calle Constitución, a continuación del ámbito U. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento de la industria a localizaciones más adecuadas.
- Ordenación de la edificación.
- Mejora de la circulación rodada.
- Ensanchamiento del vial de acceso al municipio.
- Configuración de una franja de Zona Verde de separación con la trama industrial.

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	6.252 m ²
VIARIO:	1.957 m ²
ZONA VERDE:	747 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 2.	3.548 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2,5 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- La franja de Zona Verde se diseñará en solución de continuidad con las áreas adyacentes.
- El ensanchamiento del viario de acceso al municipio se diseñara según criterios de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.
- La edificación se ordenará según se grafía en plano adjunto.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial, debiendo cederse urbanizada la parte de Viario y Zona Verde.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 27

LOCALIZACIÓN

La U.E. - 27 de suelo urbano se sitúa en calle Constitución, a continuación de la U.E - 26. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento de la industria a localizaciones más adecuadas.
- Ordenación de la edificación.
- Mejora de la circulación rodada.
- Ensanchamiento del vial de acceso al municipio.
- Configuración de una franja de Zona Verde de separación con la trama industrial.

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	6.340 m ²
VIARIO:	1.140 m ²
ZONA VERDE:	932 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 2.	4.268 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2,5 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- La franja de Zona Verde se diseñará en solución de continuidad con las áreas adyacentes.
- El ensanchamiento del viario de acceso al municipio se diseñara según criterios de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.
- La edificación se ordenará según se grafía en plano adjunto.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial, debiendo cederse urbanizada la parte de Viario y Zona Verde.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 28

LOCALIZACIÓN

La U.E. – 28 de suelo urbano se sitúa en calle Constitución, a continuación de la U.E - 27. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento de la industria a localizaciones más adecuadas.
- Ordenación de la edificación.
- Mejora de la circulación rodada.
- Ensanchamiento del vial de acceso al municipio.
- Configuración de una franja de Zona Verde de separación con la trama industrial.

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	7.266 m ²
VIARIO:	1.997 m ²
ZONA VERDE:	916 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 2.	4.356 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2,5 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- La franja de Zona Verde se diseñará en solución de continuidad con las áreas adyacentes.
- El ensanchamiento del viario de acceso al municipio se diseñara según criterios de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.
- La edificación se ordenará según se grafía en plano adjunto.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial, debiendo cederse urbanizada la parte de Viario y Zona Verde.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 29

LOCALIZACIÓN

La U.E. – 29 de suelo urbano se sitúa en calle Constitución, a continuación de la U.E - 28. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento de la industria a localizaciones más adecuadas.
- Ordenación de la edificación.
- Mejora de la circulación rodada.
- Ensanchamiento del vial de acceso al municipio.
- Configuración de una franja de Zona Verde de separación con la trama industrial.

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	11.915 m ²
VIARIO:	3.437 m ²
ZONA VERDE:	1.411 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 2.	7.067 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2,5 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- La franja de Zona Verde se diseñará en solución de continuidad con las áreas adyacentes.
- El ensanchamiento del viario de acceso al municipio se diseñara según criterios de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.
- La edificación se ordenará según se grafía en plano adjunto.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial, debiendo cederse urbanizada la parte de Viario y Zona Verde.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 30

LOCALIZACIÓN

La U.E. – 30 de suelo urbano se sitúa en calle La Rambla, entre los ámbitos K e I. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento de la industria a localizaciones más adecuadas.

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	2.573 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 2.	2.503 m ²
VIARIO:	70 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2,5 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Estudio de Detalle, Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- El Estudio de Detalle ordenará la edificación en relación con el entorno.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 31

LOCALIZACIÓN

La U.E. - 31 de suelo urbano se sitúa en calle Orfeón, entre el ámbito P y la U.E. - 32. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento de la industria a localizaciones más adecuadas.

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	6.230 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 1.	6.230 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Estudio de Detalle, Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- El Estudio de Detalle ordenará la edificación en relación con el entorno y los ámbitos de Industria Compatible ya desarrollados.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 32

LOCALIZACIÓN

La U.E. - 32 de suelo urbano se sitúa en el Camino del Plano, entre el ámbito O y la U.E. - 31. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento de la industria a localizaciones más adecuadas.

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	3.409 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 1.	3.409 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Estudio de Detalle, Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- El Estudio de Detalle ordenará la edificación en relación con el entorno y los ámbitos de Industria Compatible ya desarrollados.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 33

LOCALIZACIÓN

La U.E. – 33 de suelo urbano se sitúa en calle Orfeón con Camino del Plano, rodeada de viario existente. Sus límites vienen grafiados en el plano de fichas de planeamiento adjunto y en el de calificación de suelo.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Transformación de la trama urbana.
- Desplazamiento de la industria a localizaciones más adecuadas.

SUPERFICIES

SUPERFICIE BRUTA:	6.993 m ²
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 1.	6.993 m ²
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO:	10%
EDIFICABILIDAD (sobre propiedad privada inicial):	2 m ² /m ²

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Estudio de Detalle, Reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
El sistema de desarrollo será el de compensación.

OTRAS DETERMINACIONES

- El Estudio de Detalle ordenará la edificación en relación con el entorno y los ámbitos de Industria Compatible ya desarrollados.
- El aprovechamiento se calculará exclusivamente sobre la propiedad privada inicial.

REDACCIÓN DEFINITIVA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS

Art. 2.2.6 DEFINICIÓN Y CLASES

1. El uso residencial es el destinado al alojamiento de personas.
2. A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de cada zona, se distinguen las siguientes categorías:
 - A. VIVIENDA. Residencia apta para el alojamiento estable de personas en unidades familiares, y que se divide en:
 - a) *Vivienda unifamiliar*. La que ocupa una porción del suelo que le corresponde exclusivamente, ya sea en propiedad y segregada mediante linderos, o bien en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados, pareados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda desde vía pública o privada.
 - b) *Vivienda colectiva*. Agrupación en régimen de propiedad horizontal de más de una vivienda en la unidad parcelaria, con accesos, instalaciones y otros elementos comunitarios.
 - B. RESIDENCIA COMUNITARIA. Establecimiento destinado al alojamiento estable de grupos de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado familiar.
3. El alojamiento bajo cualquier forma de hospedaje hotelero se regula por sus condiciones específicas, recogidas en la sección de usos para servicios terciarios.

Art. 2.2.9 ACCESOS COMUNES A LAS VIVIENDAS

1. En edificios colectivos de viviendas se podrá acceder a cada una de ellas desde el espacio público exterior y desde vial o espacio libre privados a través de espacios comunes, tales como portales, pasos y escaleras. El número máximo de viviendas servidas por un único núcleo de portal y caja de escaleras será de cincuenta (50).
2. Las dimensiones mínimas de los portales serán de cuatro (4) metros cuadrados de superficie y dos (2) metros de ancho mínimo.
3. La anchura mínima de pasos y escaleras en edificios residenciales, así como las dimensiones de huella y tabica, vendrán determinadas por lo señalado en la normativa de prevención de incendios NBE-CPI vigente, sin merma de las condiciones técnicas que estas Normas exigen para escaleras de cualquier uso.
4. El número máximo de peldaños en un tramo de escalera será de dieciséis (16), y sus mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de ciento veinte (120) centímetros.
5. El ascensor será obligatorio para alcanzar viviendas que tengan el suelo en su acceso situado a más de 9,50 metros sobre la cota del zaguán. En los edificios de viviendas en los que se disponga de ascensores se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción.

Art. 2.2.10 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se dispondrán 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de uso residencial, y en todo caso, por cada unidad de vivienda, a salvo de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento podrán eximir del cumplimiento de este artículo por el tamaño de la parcela u otras causas justificadas.

Art. 2.2.31 EDIFICACIONES ESPECIALES PARA USOS TERCIARIOS Y DE EQUIPAMIENTO

1. Las actividades terciarias y de equipamiento se admitirán en general en cualquier suelo urbano, sujetas a las condiciones de uso y compatibilidad que se dictan para cada zona, y salvo las exclusiones expresas que en ella se establezcan. Esta admisión genérica no dará derecho a implantar actividades que produzcan emisiones superiores a las admitidas en la zona, ni a imponer a las actividades próximas unas condiciones más restrictivas que las admitidas por la calificación de sus emplazamientos. Su admisibilidad estará condicionada a la aceptación del municipio, que podrá exigir medidas especiales relativas a sus condiciones de acceso, uso, incidencia en el medio urbano o en el tráfico rodado de la zona.

2. Las características de la edificación podrán adaptarse a las señaladas para la zona, si bien se posibilitará su emplazamiento en edificio exento en cualquier solar urbano sujeto a las siguientes características geométricas y formales:

- a) Parcela mínima de mil cincuenta (1050) metros cuadrados, indivisible.
- b) Se fija un retranqueo no rebasable sobre rasante de cinco (5) metros a la vía pública, y de tres (3) metros al resto de linderos.
- c) Se permitirá una ocupación de hasta el 50% en cualquiera de sus plantas.
- d) La edificabilidad total será de dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela, o bien la correspondiente a su zonificación.
- e) La altura admitida será de planta baja más tres alzadas, con catorce (14) metros de altura máxima de fachada. Las parcelas descritas que cuenten con una fachada de al menos veinte metros a la autovía CN-330, podrán elevarse en planta baja más cuatro alzadas, con un límite de diecisiete (17) metros de altura de fachada.

Para que pueda acogerse la edificación a esta regulación genérica, se requerirá la redacción de un estudio de detalle para la manzana completa en que se ubique la parcela.

3. El municipio podrá admitir configuraciones de ocupación, posición o alineaciones diferentes que, sin que supongan una mayor edificabilidad, permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad.

Art. 3.1.25 SUPERFICIE CONSTRUIDA O EDIFICADA POR PLANTA

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de los cuerpos volados cerrados.

2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela aunque estén cerrados en todo su perímetro; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la

superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

3. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los vuelos abiertos de balcones y balconadas y las terrazas entrantes según las condiciones definidas en el apartado 5 del artículo 3.6.5.

Art. 3.1.38 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

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

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones; los enrejados de pérgolas u otros elementos similares de terrazas. No podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de fachada.
- c) Las barandillas o petos de terraza, con altura máxima de ciento veinte (120) centímetros en el plano de fachada.
- d) Construcciones con uso de vivienda, siempre y cuando queden inscritas dentro del sólido capaz, según las condiciones del artículo 3.1.31.

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

- a) Las antenas, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE-ISV e ISH) y en su defecto, la buena práctica constructiva.
- b) Los paneles de captación de energía solar.

Art. 3.1.43 PLANTA

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación de las Normas del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) *Sótano*. Se entiende como planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de un metro sobre la cota de origen y referencia (Gráfico 6).

La altura libre mínima en sótano será de doscientos veinte (220) centímetros en garaje, y de doscientos cincuenta (250) para cualquier otro uso permitido.

b) *Semisótano*. Es aquella planta cuyo techo se halla a menos de ciento veinte (120) centímetros sobre la cota de origen y referencia y cuyo suelo se halla a más de sesenta (60) centímetros, bajo dicha cota. (Gráfico 7).

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

El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más

profundo distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada: ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

c) *Baja*. Es aquella planta cuyo suelo se halla comprendido entre ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, y sesenta (60) centímetros por debajo de ella. (Gráficos 8 y 9). Su altura mínima será la regulada en cada zona, y la altura libre máxima no superará los 5 metros, salvo en edificios de uso productivo.

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

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y superior a doscientos cincuenta (250) centímetros; salvo que se destine a usos sin ocupación permanente de personas, en cuyo caso podrá tener una altura libre de piso de doscientos veinte (220) centímetros si se trata de almacenaje o aseos, o de doscientos treinta (230) centímetros en el caso de estacionamientos.

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

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

Del cómputo de las superficies útil y construida de esta planta quedan excluidas las superficies del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

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

Art. 3.6.5 SALIENTES Y ENTRANTES EN LAS FACHADAS

1. Son salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por *balcón* el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja, con vuelo hasta cincuenta (50) centímetros respecto a la fachada y anchura que no supere en más de setenta (70) centímetros al ancho del vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a diez (10) centímetros e irá protegido con antepecho o barandilla de 95 cm de altura.

b) *Balconada* es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. Las dimensiones del vano, el frente de su losa y elementos de protección serán iguales a las establecidas en el punto anterior.

c) Se entiende por *terrazas* los espacios entrantes, o los salientes no cerrados que superen las dimensiones establecidas en apartados anteriores.

d) Se entiende por *mirador* el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior con un cuerpo completamente acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros a ambos lados del vano.

e) *Cuerpos volados cerrados*, son los salientes cerrados en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Con carácter general y salvo otras determinaciones de las condiciones particulares de las distintas zonas, desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, el vuelo se regulará por los siguientes parámetros según anchuras de calles.

ANCHO DE CALLE	VUELO MÁXIMO
< 4	0,25 m
< 10 m.	0,50 m
< 12 m.	0,75 m
< 16 m.	1,00 m
≥16	1,50 m

3. En calles de menos de diez metros de anchura no se permitirán terrazas salientes, miradores ni cuerpos volados cerrados.

4. En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

5. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior ni a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

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

Art. 4.3.4 DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de suelo situado en sectores urbanizables delimitados estarán obligados al cumplimiento de los deberes legales señalados en el artº 29 de la L5/99, en cuanto a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de su ejecución material; costeando y en su caso, ejecutando en los plazos fijados las obras de urbanización correspondientes a dotaciones locales, incluidas las conexiones con los sistemas generales, y eventualmente, su ampliación y refuerzo; cediendo gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución correspondiente o adscritos a ella; cediendo, por último, los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

Los propietarios del suelo estarán obligados a crear Entidades Urbanísticas de Conservación que no podrán ser disueltas hasta la finalización de la construcción de la edificación y la urbanización.

Art. 5.0.4 DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de los suelos delimitados en Unidades de Ejecución estarán obligados a crear Entidades Urbanísticas de Conservación que no podrán ser disueltas hasta la finalización de la construcción de la edificación y la urbanización.

Art. 5.2.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas inmediatamente exteriores al casco tradicional, localizadas mayormente en el eje de la calle Constitución y el cruce que se forma a la entrada de Ramón y Cajal, edificadas en las últimas décadas con una imagen urbana convencional, y las de otras zonas que se proponen como terminación del tejido urbano de ensanche, desarrolladas en su caso mediante unidades de ejecución.

2. Su tipología responde a su ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda colectiva como caso general. Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle; la modificación de dichas condiciones de parcela, ocupación, alineaciones, etc, que se propongan en el estudio de detalle podrán basarse en el empleo de elementos del vallado para justificar formalmente el cierre de la manzana.

3. Se establecen cinco grados de aprovechamiento y configuración, en términos de edificabilidad y número de plantas alzadas.

Art. 5.2.6 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Grado 1: El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ($2 \text{ m}^2 / \text{m}^2$).

Grado 2: El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos y medio metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ($2,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$).

Grado 3: El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos coma setenta y cinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ($2,75 \text{ m}^2 / \text{m}^2$). En la última planta alzada del edificio se situará como máximo el 10% de la superficie construida.

Grado 4: El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en tres metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ($3 \text{ m}^2 / \text{m}^2$).

Grado 5: El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ($2 \text{ m}^2 / \text{m}^2$).

Art. 5.2.7 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

(Ver Gráfico 11)

Grado 1:

- a) La altura máxima en número de plantas será de tres (B+2).

b) La altura máxima de fachada, medida según los artículos 3.1.34 y 3.1.36, se establece en setecientos (700) centímetros para cuerpos de planta baja y una alzada; y de mil (1.000) centímetros para la segunda alzada.

c) La altura máxima visible será de mil trescientos (1.300) centímetros.

Grado 2:

a) La altura máxima en número de plantas será de cinco (B+4).

b) La altura máxima de fachada, medida según los artículos 3.1.34 y 3.1.36, se establece en mil cuatrocientos cincuenta (1.450) centímetros para cuerpos de planta baja y tres alzadas; y de mil setecientos cincuenta (1.750) centímetros para la cuarta alzada.

c) La altura máxima visible será de mil novecientos cincuenta (1.950) centímetros.

Grado 3:

a) La altura máxima en número de plantas será de siete (B+6).

b) La altura máxima de fachada, medida según lo establecido en el artículo 3.1.36, se establece en dos mil cincuenta (2.050) centímetros para cuerpos de planta baja y cinco alzadas; y de dos mil trescientos cincuenta (2.350) centímetros para la sexta alzada.

c) La altura máxima visible será de dos mil quinientos cincuenta (2.550) centímetros.

Grado 4:

a) La altura máxima en número de plantas será de seis (B+5).

b) La altura máxima de fachada, medida según lo establecido en el artículo 3.1.36, se establece en mil setecientos cincuenta (1.750) centímetros para cuerpos de planta baja y cuatro alzadas; y de dos mil cincuenta (2.050) centímetros para la quinta alzada.

c) La altura máxima visible será de dos mil doscientos cincuenta (2.250) centímetros.

Grado 5:

a) La altura máxima en número de plantas será de cinco (B+4).

b) La altura máxima de fachada, medida según los artículos 3.1.34 y 3.1.36, se establece en mil setecientos cincuenta (1.750) centímetros.

c) La altura máxima visible será de mil novecientos cincuenta (1.950) centímetros.

Art. 5.4.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

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

La posición de la nueva edificación se define en relación con su altura de fachada (H). Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de distinta altura de fachada, 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.

1. Posición respecto de la alineación exterior

a) La edificación guardará, respecto de la alineación exterior en la que tenga su acceso, una distancia igual o superior a tres (3) metros medida entre el plano de la fachada en todas sus plantas y el límite de la parcela, en el caso de unifamiliares agrupadas o en hilera; en el resto de los casos, el retranqueo de tres metros se aplicará a todas las alineaciones exteriores.

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

c) En viviendas unifamiliares se permite situar un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior que cumpla los siguientes requisitos:

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

Tendrá una altura máxima visible de trescientos cincuenta (350) centímetros.

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

El frente de parcela restante se cerrará con vallado siguiendo la alineación exterior en las condiciones establecidas en el artículo 3.6.18.

d) La edificación podrá situarse sobre la alineación exterior cuando la parcela correspondiente se encuentre en calles consolidadas con edificación sobre dicha alineación, siendo necesaria en este caso la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención.

2 Separación de linderos

a) La separación de la edificación a los linderos con otras parcelas será igual o superior a un tercio de su altura de fachada ($H/3$) con una dimensión mínima de tres (3) metros en viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en hilera y de seis (6) metros en vivienda colectiva de baja densidad.

b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos con otras parcelas cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

b.1) Que se trate de edificaciones pareadas o agrupadas según un Estudio de Detalle o proyecto unitario.

b.2) Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.

b.3) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, inscrito en el Registro de la Propiedad, siendo entonces preceptiva la construcción simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación apropiada o con un proyecto unitario.

3 Separación entre edificios

a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a dos tercios de su altura de fachada ($2H/3$), respecto de los planos de fachada de los edificios existentes dentro de su misma parcela o en parcelas colindantes, con una dimensión mínima de seis (6) metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta un tercio de su altura ($H/3$) con un mínimo de tres (3) metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Art. 5.4.5 OCUPACIÓN

1. La edificación bajo rasante no podrá ocupar más del setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela.
2. En cualquiera de las plantas sobre rasante, los coeficientes máximos de ocupación de la parcela son los siguientes:
 - a) Vivienda colectiva de baja densidad: cuarenta por ciento (40%).
 - b) Vivienda unifamiliar aislada: cuarenta por ciento (40%).
 - c) Vivienda unifamiliar pareada: cuarenta por ciento (40%).
 - d) Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: cincuenta por ciento (50%).

Art. 5.7.5 ACTUACIONES PARA MODIFICAR LA TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

1. Cada uno de los ámbitos de suelo calificado como Industria Compatible admitirá verse ordenado con arreglo a las características de uso residencial en Extensión de Casco, conforme al Grado 1 en los ámbitos O, P, y R, y al Grado 2 en los restantes ámbitos.
2. La adaptación del suelo de Industria Compatible para admitir tipologías de Extensión de Casco requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle de todo el ámbito completo implicado en la actuación correspondiente, indicado en el plano de calificación de suelo mediante letra identificativa. El Estudio de Detalle incluirá los contenidos precisos según el art.1.4.3 para la reparcelación de las propiedades preexistentes, salvo que la distribución de éstas lo haga innecesario, y establecerá las alineaciones de fachadas para garantizar un ancho mínimo de 9 metros en el viario de contorno.
3. Iniciado el procedimiento para la adaptación a suelo residencial y compatibles, no será posible la obtención de nuevas licencias de edificación o actividad contrarias a los nuevos usos.