

## SECCIÓN QUINTA

Núm. 1226

### CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión celebrada el 27 de enero de 2023, adoptó el siguiente acuerdo respecto a la modificación número 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Cadrete.

«Primero. — Aprobar definitivamente la modificación número 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Cadrete de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de derecho, y, en especial, a lo referido al cumplimiento de los artículos del Reglamento de Dominio Público Hidráulico tendentes a evitar o minorar las posibles afecciones en las zonas de policía y/o flujo preferente que se mencionan en el fundamento de derecho sexto, apartado 5, del presente acuerdo.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Cadrete.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo, así como las normas urbanísticas, en la Sección Provincial del *Boletín Oficial de Aragón*».

Al efecto, se da publicidad a las normas urbanísticas de la modificación núm. 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Cadrete en cumplimiento del artículo 80 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; la disposición adicional quinta de la citada norma, y el artículo 18 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón.

Zaragoza, a 20 de febrero de 2023. — El secretario del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, Antonio C. Sampérez Legarre.

#### ANEXO

#### NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS COMO CONSECUENCIA DE LA MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 9 DEL PGOU DE CADRETE

#### *Documento III. Normas urbanísticas específicas*

#### CAPÍTULO I.

#### ORDENANZAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO

#### SECCIÓN 4.ª

#### CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL GRADO 1 (R1), Y DE GRADO 1, SUBGRADO 3 [R1(3)]

[...].

• «Art. 15. *Limitaciones de parcela, posición y volumen.*

a) Parcela mínima [...].

b) Limitaciones de posición.

En todo caso, en las parcelas de esta calificación identificadas como zonas inundables y zonas de flujo preferente en los mapas vigentes de Zonas Inundables del SNCZI, se habrán de realizar las anotaciones pertinentes en el Registro de la Propiedad, y las construcciones deberán estar sujetas en cuanto a su diseño a la adopción de las medidas previstas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico para cada tipo de uso. En concreto, los usos y edificaciones en estas parcelas deberán cumplir las limitaciones y los requisitos establecidos en los artículos 9.ter y 14.bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Por consiguiente, en las parcelas afectadas por la zona de flujo preferente del río Huerva solo se permitirán obras que no aumenten la vulnerabilidad de personas o bienes frente a las avenidas, ni incrementen de manera significativa la inundabilidad



del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente, y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. El Ayuntamiento podrá exigir estudios de inundabilidad para garantizar el cumplimiento de estas condiciones, especialmente si se eleva el terreno de la parcela en detrimento de otras soluciones, como la ubicación de los usos residenciales por encima de la cota inundable.

b.1) EN EDIFICACIONES DE TRES ALTURAS SOBRE RASANTE (B+2):

Las edificaciones tendrán obligatoriamente sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones oficiales en todas las plantas respetando los chaflanes definidos en el artículo 95 ter, excepto en aquellos casos en los que se someta a licencia municipal un Proyecto que contemple la construcción de la totalidad de la edificación perteneciente a una manzana completa. En ellos, el retranqueo podrá existir, siempre con un carácter homogéneo a lo largo de toda la fachada, y con una profundidad máxima de tres metros desde la alineación de fachada.

b.2) EN EDIFICACIONES DE CUATRO ALTURAS SOBRE RASANTE (B+3):

En calles de anchura menor de 15 metros, las plantas sobre rasante (incluido el semisótano) deberán retranquearse 3 metros desde la alineación oficial.

En calles de 15 metros de anchura o más, la edificación tendrá su línea de fachada coincidente con la alineación oficial en todas las plantas.

Cuando se produzca retranqueo obligatorio de 3 metros a fachada, la porción de suelo privado situada entre la alineación de la calle y la fachada retranqueada del edificio se incorporará a la sección de la calle y se destinará a uso público, sirviendo en su caso para adaptar la rasante de calle a las rasantes interiores de los locales de planta baja. En todo caso deberá quedar marcado el límite de la parcela mediante un cambio de color o material del pavimento, u otra solución similar.

- c) Ocupación máxima [...].
- d) Fondo edificable [...].
- e) Edificabilidad [...].
- f) Altura de cornisa o altura reguladora máxima [...].
- g) Número máximo de plantas [...].
- h) Vuelos sobre línea de fachada [...].
- i) Elementos de captación solar pasiva.

Con el fin de fomentar soluciones de acumulación de la energía solar para alcanzar las condiciones de confort térmico con el menor consumo de energía posible, en aquellos casos en los que se opte por fachadas que funcionen como colector solar pasivo se admiten las siguientes soluciones técnicas:

- Fuera de las alineaciones de fachada que se deducen de la aplicación de los apartados c) y d) del presente artículo, se admiten en las plantas primera y superiores los siguientes vuelos de la edificación:

En las fachadas longitudinales con orientación comprendida en el arco S (+-60°), se podrán disponer vuelos cerrados con paramentos totalmente acristalados susceptibles de funcionar como colectores solares pasivos, con una profundidad mínima de 90 centímetros y máxima de 120 centímetros con respecto al plano de fachada. Los paramentos acristalados colectores deberán incluir elementos verticales practicables que garanticen la fácil apertura, al menos, del 40% de la superficie de vidrio.

- A efectos del cómputo de edificabilidad de los vuelos, galerías e invernaderos colectores antepuestos a las fachadas longitudinales cuya funcionalidad específica sea la de actuar como colector solar, solo computará a efectos de cálculo de la edificabilidad el 50% de su superficie en planta, al margen de que, si la legislación específica lo permite, toda ella pueda quedar exenta de cómputo a efectos de la calificación de viviendas protegidas.

- No se incluirá en el cómputo de edificabilidad la superficie exterior cerrada únicamente por persianas practicables de lamas, aunque se computará como el resto de los vuelos en caso de disponer de suelo y techo en cada planta.

- j) Densidad de viviendas [...].

k) Estudios de detalle.

En la tipología R1 genérica, podrá reordenarse mediante estudio de detalle el volumen edificable si se actúa sobre una manzana completa, y podrá elevarse el número máximo de plantas hasta cuatro (4) alturas (planta baja y tres plantas alzadas) si se incluyen tramos completos de calle que cumplan las limitaciones de posición que se describen en el punto b.2).

En aquellas manzanas de grado R1 en las que el proyecto de edificación no comprenda la totalidad de la superficie de la manzana, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción y tramitación de un estudio de detalle para garantizar la correcta ordenación de la edificabilidad permitida en la manzana.

En las manzanas de tipología R1(3), bien mediante estudio de detalle o bien mediante proyecto único, si ambos incluyen la totalidad de la manzana, podrán eliminarse los retranqueos obligatorios a fachadas, siendo de aplicación, en ese caso, la edificabilidad y altura máximos propios de la tipología R1 genérica.

En las manzanas de tipología abierta, calificadas como R1(3a) en planos, rigen las mismas condiciones del subgrado R1(3), con la salvedad de que en ellas, mediante estudio de detalle que incluya la totalidad de la manzana, podrá ordenarse el volumen edificable mediante áreas de movimiento, y podrán adaptarse o eliminarse los retranqueos obligatorios a fachadas para permitir la edificación en tipologías de bloque abierto y de unifamiliares adosadas o pareadas, siendo de aplicación para las tipologías distintas a la colectiva en manzana cerrada, las siguientes condiciones:

*LIMITACIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y VOLUMEN PARA OTRAS TIPOLOGÍAS EN R1(3A):*

**PARCELA MÍNIMA:** La parcela mínima será de 6 metros de fachada y 120 metros cuadrados de superficie en manzanas de vivienda unifamiliar adosada, y de 9 metros de fachada y 225 metros cuadrados de superficie en las manzanas de viviendas pareadas.

**LIMITACIONES DE POSICIÓN:** Se podrán definir áreas de movimiento para cada planta acordes a la tipología prevista, que será la misma para toda la manzana. Las edificaciones y cerramientos deberán retranquearse respecto de la alineación oficial en las calles perpendiculares a la avenida de España para ampliar la anchura libre de acera peatonal al menos hasta los 3 metros. El resto de fachadas y cerramientos podrán coincidir con las alineaciones o retranquearse de forma homogénea, cumpliendo la ordenanza de chaflanes (95 ter), y sin perjuicio de que todas las superficies retranqueadas se tengan en cuenta para el cómputo de los parámetros urbanísticos.

Cuando se produzca retranqueo obligatorio de fachada, la porción de suelo privado situada entre la alineación de la calle y la fachada retranqueada del edificio se incorporará a la sección de la calle y se destinará al uso público, pudiendo pavimentarse como la acera pública o recibir un tratamiento ajardinado.

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima vendrá definida por el área de movimiento de cada una de las plantas, que no podrá exceder del 75% de la superficie de la parcela en planta baja ni del 50% en las restantes. Todas las construcciones anejas destinadas a garaje, almacén, cobertizo, caseta, cubierto, etc., deberán situarse dentro del área de movimiento de la planta baja.

**FONDO:** El fondo edificable vendrá definido por el área de movimiento de cada una de las plantas, manteniendo en todo caso un retranqueo mínimo de 3 metros a los linderos traseros de la parcela.

**EDIFICABILIDAD:** La misma que la tipología R1 genérica, establecida en 1,6 metros cuadrados/metro cuadrado residencial, más un 0,1 metros cuadrados/metro cuadrado de uso comercial o compatibles.

**ALTURA MÁXIMA:** Se fija en once (11) metros.

**NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS:** Se fija en tres (3) alturas sobre rasante: Planta baja y dos plantas alzadas (PB+2). Se permite el uso de sótanos y semisótanos, que no podrán destinarse a completar el programa mínimo de vivienda.

**VUELOS:** Las condiciones formales y de cómputo de ocupación de vuelos, porches, pérgolas, aleros, etc., en las viviendas de tipología unifamiliar deberán quedar especificadas en el estudio de detalle, en aplicación de lo dispuesto en las ordenanzas generales.

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:** La densidad máxima de la manzana no podrá ser superior a una vivienda por cada 100 metros cuadrados de superficie construida residencial en caso de vivienda colectiva en bloque, de una vivienda por cada 100 metros cuadrados de superficie de parcela en caso de viviendas adosadas, y de una vivienda por cada 200 metros cuadrados de superficie de parcela en caso de viviendas pareadas.

Para las nuevas edificaciones de cualquiera de las tipologías R1 y R1(3), en el caso de que se quiera distribuir el número de viviendas de forma heterogénea entre dos o más solares de una misma manzana, podrá fijarse mediante estudio de detalle el número máximo de viviendas de cada solar de forma que, en el conjunto del ámbito del E.D., no se supere la densidad máxima prevista para esta tipología.

l) Dotación de aparcamiento [...].

m) Apertura de viales [...].»

• «Art. 16. *Limitaciones estéticas.*

Se procurará que las nuevas edificaciones se integren en el conjunto urbano. Para ello se señalan las disposiciones siguientes:

a) Los materiales utilizados en paramentos serán preferiblemente ladrillo cara-vista, enfoscados y revocos, prohibiéndose expresamente las mamposterías ordinarias vistas y los ladrillos vitrificados.

b) Queda expresamente prohibida la utilización en cubiertas de los siguientes materiales: Cubiertas de chapa, cubiertas de placas de fibrocemento, cubiertas de teja de hormigón negra, y cubiertas de pizarra. Se colocará preferiblemente teja cerámica en su color natural. El resto de materiales armonizará con los colores del entorno. La pendiente máxima del plano de la cubierta será de 40 grados. Se autoriza la cubierta plana.

c) Las plantas bajas tendrán el mismo tratamiento que el resto de la fachada y seguirán el ritmo de huecos de las plantas alzadas.

d) Los paramentos medianeros que hayan de quedar vistos tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

e) **CERRAMIENTOS DE FACHADA EN TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR:** Los cerramientos de parcelas tendrán el mismo tratamiento que las fachadas, y no superarán en ningún tramo la altura de tres metros desde la rasante de acera o lindero. Se colocará un zócalo ciego de altura menor de un metro, siendo el resto de celosía o cerrajería con cerramiento vegetal».