SECCIÓN SEXTA

Núm. 938

AYUNTAMIENTO DE ALAGÓN

ANUNCIO de aprobación definitiva Plan especial de reforma interior de la UE 6 «La Azucarera» del Plan General de Ordenación Urbana de Alagón

El Pleno del Ayuntamiento de Alagón, en sesión celebrada en fecha 25 de enero de 2024, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«En relación con el expediente de aprobación del siguiente Plan especial de reforma interior de la unidad de ejecución núm. 6 “La Azucarera” del PGOU de Alagón.

Visto que mediante decreto de Alcaldía-Presidencia núm. 39, de fecha de 10 de enero de 2018, se resuelve aprobar inicialmente con reparos el documento de aprobación del Plan especial de reforma interior de la unidad de ejecución número 6 “La Azucarera”, promovido por Ebrosa, S.A., y Ebro Foods, S.A., y redactado por los arquitectos don Antonio Lorén Collado y don Eduardo Aragüés Rioja, integrados en la empresa Idom Zaragoza, S.A., en octubre de 2017, y su adenda núm. 1, suscrita por los mismos arquitectos en noviembre de 2017.

El citado Plan fue sometido a información pública mediante anuncio en *Boletín Oficial de Aragón* núm. 15, de 20 de enero de 2018.

En el plazo conferido al efecto se presentó un único escrito de alegaciones por la Comunidad de Regantes del Jalón de Alagón, que fue contestada mediante informe de arquitecta municipal de 7 de junio de 2018, en el que indica que no se trata de una alegación como tal, sino de una advertencia de la necesidad de solicitar una autorización a dicha Comunidad de Regantes cuando se vayan a ejecutar las obras de urbanización de la citada unidad de ejecución.

Con fecha 4 de junio de 2018, Ebrosa, S.A., presenta nueva documentación subsanando los reparos contenidos en el decreto de Alcaldía-Presidencia núm. 39, de fecha de 10 de enero de 2018.

El expediente ha sido objeto de acuerdos por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 2 de octubre de 2018 y 25 de febrero de 2022 en los que se señalaban una serie de reparos que debían subsanarse.

En fecha 2 de junio de 2023, Ebrosa, S.A., presenta documento redactado en mayo de 2023 por los arquitectos don Antonio Lorén Collado y don Eduardo Aragüés Rioja, integrados en la empresa IDOM Zaragoza, S.A., dando cumplimiento a las prescripciones del citado acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 25 de febrero de 2022.

Como consecuencia de las modificaciones operadas en el proyecto, el Plan fue objeto de nueva información pública mediante anuncio publicado en el BOPZ núm. 187, de 17 de agosto de 2023, sin que se presentaran alegaciones en el plazo conferido al efecto, remitiéndose el expediente para su informe al Consejo Provincial de Urbanismo.

Mediante acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, adoptado en sesión de fecha 17 de noviembre de 2023, publicado en BOPZ núm. 281, de 9 de diciembre de 2023, se informa favorablemente el Plan especial de reforma interior de la unidad de ejecución núm. 6 “La Azucarera” del Plan General de Ordenación Urbana de Alagón, debiendo tener en cuenta las consideraciones menores establecidas en el fundamento quinto de dicho acuerdo.

Con fecha 15 de enero de 2024, se presenta documentación por parte de Ebrosa S.A., por la que se subsanan las consideraciones menores expuestas por el CPUZ en su acuerdo anteriormente citado.

Consta en el expediente informe emitido al efecto por parte de los servicios técnicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Alagón donde se informa favorablemente la documentación aportada por Ebrosa, S.A., para proceder a la aprobación definitiva del Plan especial de reforma interior de la unidad de ejecución núm. 6 “La Azucarera” del PGOU de Alagón.

Vista la propuesta de resolución PR/2024/2, de 15 de enero de 2024, el Pleno acuerda:

Primero. — Aprobar definitivamente el Plan especial de reforma interior de la unidad de ejecución núm. 6 “La Azucarera” del Plan General de Ordenación Urbana de Alagón, de acuerdo con el texto refundido de fecha 15 de enero de 2024.

Segundo. — Remitir, con carácter previo a la publicación, un ejemplar del documento aprobado definitivamente, con acreditación suficiente de su correspondencia con la aprobación definitiva, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en soporte digital, con los criterios de la norma técnica de planeamiento.

Tercero. — Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en la sección provincial del *Boletín Oficial de Aragón* (BOPZ), así como el texto íntegro de la normativa urbanística del Plan especial.

Cuarto. — Notificar el presente acuerdo a las personas interesadas.

Quinto. — Inscribir el acuerdo de aprobación definitiva en el Libro Registro de Instrumentos de Ordenación y Gestión, tal y como establece el artículo 145 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños Municipios aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón».

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que el presente acuerdo agota la vía administrativa y contra el mismo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo, de conformidad con lo previsto el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas, y en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional cuarta de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

Alagón, a 6 de febrero de 2024. — El alcalde-presidente, Jesús Gustrán Villa.

ANEXO

Normas urbanísticas peri ue 6 Azucarera

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. Las presentes normas urbanísticas son parte integrante del Plan especial de reforma interior de la unidad de ejecución número 6 “La Azucarera” del suelo urbano no no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Alagón, teniendo por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación dentro de su ámbito.

2. El Plan especial viene a delimitar y ordenar de forma pormenorizada los terrenos comprendidos en el ámbito de la UE-6, calificando el suelo con la asignación de las zonificaciones correspondientes y estableciendo su régimen jurídico de conformidad con la legislación urbanística que le es de aplicación.

Artículo 2. *Integración normativa.*

Las presentes normas constituyen las disposiciones básicas que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, serán de aplicación en el ámbito territorial del Plan especial.

Artículo 3. *Vigencia.*

1. Aprobado el Plan especial con carácter definitivo y publicado el acuerdo al efecto y el texto íntegro de estas normas, los distintos documentos del mismo serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuare ésta carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a que se refieran.

2. La vigencia del Plan especial es indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Artículo 4. *Interpretación.*

1. El Ayuntamiento de Alagón, en el ejercicio de sus competencias, interpretará los documentos del Plan especial a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

—La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del mismo.

—El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan especial que se expresan en la memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.

—La coherencia con el Plan General de Alagón.

2. En la interpretación de los distintos documentos del Plan especial se aplicarán los siguientes criterios:

—Cada documento del Plan especial prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.

—Cuando no se contradiga lo dispuesto en el apartado anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las normas urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan especial para todas aquellas materias que en ellas se regulan.

—Prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

—Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la mayor proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana.

Artículo 5. *Terminología de conceptos.*

1. Zonificaciones: Cualidad de unos terrenos determinada por sus usos, aprovechamiento y, en su caso, por las características de la edificación de que es susceptible. En el presente Plan especial las distintas zonificaciones se delimitan en el plano OP-1.

2. Manzana: Cada uno de los ámbitos de carácter lucrativo residencial o de otros usos, así como de dotaciones locales, delimitados en el plano OP-1 Se identifican con las letras R, T, SI-PV, ED, ES, EDP, ZV seguidas de un número de orden.

CAPÍTULO II

Régimen urbanístico del suelo

Artículo 6. *Clasificación del suelo.*

1. El presente Plan especial ordena los terrenos comprendidos en su ámbito, clasificados por el Plan General como suelo urbano no consolidado.

2. Los terrenos ordenados por este Plan especial accederán a la condición de suelo urbano consolidado cuando, en ejecución del planeamiento, haya terminado la correspondiente actuación de urbanización, consecuencia de la aprobación y la realización de los proyectos de reparcelación y de urbanización.

Artículo 7. *Condición del suelo*

1. Suelo público. Constituye el suelo público el conjunto de terrenos zonificados en el plano de calificación del suelo OP-1 como viario y aparcamientos públicos, espacios libres de dominio y uso público (ZV), Equipamientos públicos (ES, EDP), sistema general de espacios libres públicos (SG-ELP) y sistema general de infraestructuras ferroviarias (SG DI-FE).

2. Suelo privado. Constituye el suelo privado el resto de los terrenos del Plan especial susceptibles de aprovechamientos lucrativos y zonificados en el plano de calificación OP-1 como manzanas residenciales (R), terciario (T) y servicios de infraestructuras privado SI-PV.

Artículo 8. *Calificación del suelo.*

El suelo ordenado en el presente Plan especial se divide en las siguientes zonificaciones, de acuerdo con el plano OP-«Calificación del suelo»:

—Sistema local viario y aparcamientos. Está constituido por los suelos públicos destinados al movimiento de peatones y vehículos, así como al estacionamiento en superficie de estos.

—Sistema local de espacios libres públicos. Comprende los espacios libres de dominio y uso público destinados a parques, plazas y jardines, paseos peatonales y áreas de juego (ZV). Su regulación se contempla en las normas particulares de zonificación, artículo 66.

—Sistema local de equipamientos públicos. Comprende las siguientes categorías: Equipamiento Social (ES) y Equipamiento deportivo (EDP). Su regulación se contempla en las normas particulares de zonificación, artículos 67 y 68 respectivamente.

—Residencial. Comprende los terrenos destinados a la implantación de viviendas como uso predominante (R). La regulación, edificabilidad y usos específicos de cada manzana se contemplan en las normas particulares de su zonificación, artículo 63.

—Terciario. Comprende los terrenos destinados a la implantación de los usos lucrativos distintos al de vivienda como uso dominante (T). La regulación, edificabilidad y usos de cada manzana se contemplan en las normas particulares de su zonificación, artículo 64.

—Servicios de infraestructuras privado. Comprende los terrenos destinados a la implantación de infraestructuras (SI-PV). Su regulación se contempla en las normas particulares de zonificación, artículo 65.

Se completa el suelo ordenado por el Plan especial con la inclusión de los siguientes sistemas generales:

—Sistema general de espacios libres públicos. Comprende los terrenos que han de formar parte del sistema general de espacios libres destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo (SG- ELP).

—Sistema general de infraestructuras ferroviarias (SG DI-FE). Comprende los terrenos del ámbito del Plan especial que se encuentran en la zona de dominio público ferroviario.

El subsuelo de los espacios libres y de los viales podrá destinarse a aparcamiento subterráneo de vehículos y a otros usos compatibles con sus características, siempre que no se menoscabe el uso principal de dichos suelos dotacionales.

CAPÍTULO III

Normas comunes de la edificación

Artículo 9. *Ámbito de aplicación.*

Las presentes condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación, así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración, y en las de rehabilitación o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad. Su aplicación e interpretación corresponden al Ayuntamiento de Alagón.

Artículo 10. *Alineaciones y rasantes.*

1. Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan especial tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son.

2. Alineación oficial exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares.

3. Parcela. Es cada una de las unidades físicas, de distinto dueño, en que se divide un suelo.

4. Linderos. Son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos, separando unas propiedades de otras.

5. Parcela edificable o parcela neta. Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

6. Parcela mínima. Es la que se establece por el planeamiento, según las zonas, mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales no se permite su edificación como parcela independiente.

7. Retranqueo. Se define como la anchura de la faja de terreno que debe dejarse libre entre la línea de la fachada del edificio y la alineación oficial de la parcela.

8. Rasante oficial. Será la marcada en el Plan especial o en su defecto, la marcada por los servicios técnicos municipales. Se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

9. Rasante actual. Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

Artículo 11. *Superficies.*

1. Superficie ocupada. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, en planta baja o alzadas. No contabilizarán las plantas sótano.

2. Superficie edificada. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. A efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados, cerrados lateralmente, computarán como el 100% de su superficie, forjada o cubierta.

3. Índice de ocupación. Es la relación expresada en porcentaje entre la superficie ocupada y la de la parcela.

4. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.

5. Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

6. Fondo edificable. Se entiende como tal, la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de determinada planta.

7. Edificabilidad. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Se ha establecido de modo absoluto, en cifra total de metros cuadrados edificados (suma de todas las plantas: baja y elevadas); o de modo relativo, metros cuadrados edificados (suma de todas las plantas: baja y elevadas) por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable, de la manzana o zona de que se trate.

8. Superficie útil. Se define como superficie útil de una pieza, la que encierran las caras interiores de los paramentos verticales que la separan del exterior o de otras piezas, debidamente terminados, y que resulta de directa utilización para el uso a que se destine.

La superficie útil de un local, una vivienda, una planta, un edificio o cualquier otro agregado de piezas es la suma de las superficies útiles de las piezas cerradas que lo integran. No se incluyen en este concepto las terrazas ni los balcones, ni tampoco aquellas zonas de la superficie cerrada cuya altura libre sea inferior a 1,90 metros. Cuando la vivienda, el local, o el edificio tenga más de una planta, la superficie útil de las escaleras será la de su proyección en planta, medidas tantas veces como plantas y deduciendo la superficie de los espacios bajo correas con altura menor de 1,90 metros.

El concepto de superficie útil se define en estas normas del Plan especial con independencia de la definición que establezca la normativa sectorial aplicable en materia de vivienda. En consecuencia, será ese el concepto aplicable para acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas que afecten al tamaño mínimo de las piezas, los locales y las viviendas, así como cualesquiera otras que se refieran a dicho parámetro.

Artículo 12. *Espacios libres de la edificación.*

1. Patios de parcela. Son los espacios libres situados dentro de la parcela edificable. Pueden ser abiertos y cerrados.

2. Patio de manzana. Es el espacio libre definido por las alineaciones interiores o por la adición de patios de parcela.

Artículo 13. *Alturas.*

1. Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

2. Altura de pisos. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

3. Altura libre de los pisos. Es la distancia vertical existente entre la cara superior del suelo y la inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales de acabado superficial.

Artículo 14. *Plantas de la edificación.*

1. Sótanos. Se consideran sótanos los locales cuya cara superior de forjado de piso se encuentra en todos sus puntos a una altura máxima de +1 metro sobre la rasante de la acera en dichos puntos.

La altura mínima libre será de 2,50 metros y no podrá destinarse a vivienda.

2. Plantas bajas. Se consideran plantas bajas los locales cerrados cuya cara superior de forjado de piso o solera se encuentra entre -0,50 y +1 metro con respecto al nivel de la acera. Su altura libre máxima será de 3,50 metros.

La altura mínima libre será de 3 metros si su uso es distinto al de vivienda. En el caso de destinarse a vivienda, se permite una altura mínima de 2,50 metros. Si se destina a garaje, la altura libre mínima será de 2,50 metros.

3. Plantas de piso. En general, deberán tener una altura libre mínima de 2,50 metros.

Artículo 15. *Forma de medir la altura máxima.*

1. Se entenderá por altura máxima edificable la distancia existente entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado medida en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada de la primera crujía.

2. La altura máxima será la señalada en el plano OP-1 en cuanto al número de plantas, con los siguientes límites en metros:

B+3: 12,50 m; B+4: 15,50 m; B+5: 18,50 m; B+10: 33,50 m.

Artículo 16. *Construcciones por encima de la altura máxima de las nuevas edificaciones*

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas, chimeneas, antenas, depósitos de agua y elementos de captación de energía solar. También podrá autorizarse la construcción de cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensor, con una altura máxima de 3 metros. Los planos inclinados no superaran los 30 grados trazados desde el alero.

Artículo 17. *Vuelos sobre espacios públicos.*

El punto más desfavorable de los cuerpos volados deberá estar como mínimo a 3 metros de altura sobre la rasante de la acera. Los cuerpos salientes deberán rematarse a una distancia de la medianería nunca inferior a 0,60 metros. El vuelo máximo de miradores cerrados y de balcones abiertos sobre espacios públicos será de 0,50 metros. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,50 metros.

Artículo 18. *Elementos salientes en planta baja sobre las alineaciones máximas.*

En las plantas bajas no se permite la construcción de salientes sobre las líneas de alineación máxima.

Artículo 19. *Fachadas.*

Las fachadas laterales o posteriores que hayan de quedar vistas desde la vía pública deberán tratarse, en su aspecto y calidad, de igual forma a la fachada principal.

Artículo 20. *Medianerías.*

Todas las medianerías que se prevea hayan de quedar vistas definitiva o temporalmente, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Artículo 21. *Renovación de edificios.*

Supone la rehabilitación, para el uso indicado, del conjunto de edificios declarado como bien catalogado del patrimonio cultural aragonés. Las actuaciones admisibles serán las que tiendan a la restauración del edificio, tanto en lo que se refiere a su exterior como a la estructura arquitectónica o elementos de interés de su interior. En las fichas particulares de los edificios de interés arquitectónico incluidos en ámbito de «La Azucarera», se pormenoriza las condiciones de uso y obras permitidas. Con carácter general, deberá mantenerse el volumen existente o histórico, que solo podrá alterarse previa autorización de patrimonio cultural. Toda intervención que se prevea en estos edificios precisará la autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

CAPÍTULO IV

CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

SECCIÓN PRIMERA

CONDICIONES DE PIEZAS Y LOCALES

Artículo 22. *Piezas, piezas habitables y locales.*

1. Se entiende por «pieza» de un local, vivienda o edificio cada recinto resultante de su división interior mediante paramentos interiores que la separan, de suelo a techo, de otras piezas contiguas, dejando uno o varios huecos de paso.

2. Se entiende por «pieza habitable» toda aquella pieza donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

3. Se entiende por «local» un conjunto de piezas contiguas y comunicadas que se destinan a una misma actividad.

Artículo 23. *Pieza exterior.*

Se define como «pieza exterior» la que disponga de huecos que abran a:

a) Una vía pública, sea calle o plaza, o un espacio libre público.

b) Un espacio privado que deba permanecer libre de edificación conforme a las normas de la zona que sean de aplicación.

c) Un patio que cumpla las condiciones requeridas por estas normas.

Artículo 24. *Ventilación.*

1. Se define como «ventilación» la capacidad de renovación del aire del volumen completo de una pieza, haciendo penetrar el aire exterior.

2. La ventilación podrá resolverse, conforme a estas normas y demás disposiciones sectoriales aplicables, mediante alguna de las disposiciones siguientes:

a) Ventilación natural directa, con huecos practicables abiertos directamente al exterior.

b) Ventilación natural conducida (aspiración estática), mediante conductos o elementos similares que comunican el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por efecto de la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior, sin interposición de medios mecánicos.

c) Ventilación forzada, mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción del aire.

3. Si la pieza o local albergara funciones productoras de gases o humos, estos deberán prever su ventilación propia a través de «shunts» o conductos adecuados, sin que pueda ventilarse directamente a través de fachadas, patios comunes, balcones o ventanas. Deberán satisfacerse las normas específicas establecidas para la evacuación de humos.

Artículo 25. *Iluminación.*

1. Se define como «iluminación» la capacidad de proveerse de luz de una pieza. La iluminación de piezas y locales podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o bien mediante sistemas de alumbrado artificial.

2. Toda pieza de cualquier uso contará con un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel mínimo de iluminación de 50 lux medidos sobre un plano horizontal situado a 0,75 metros de altura sobre el suelo.

Artículo 26. *Condiciones de ventilación e iluminación de piezas habitables y locales de uso residencial.*

Toda pieza habitable adscrita a un local de usos residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de iluminación y de ventilación natural, conforme a lo establecido en el artículo 34 de estas normas y en cuanta normativa sectorial resulte de aplicación.

Artículo 27. *Condiciones de ventilación e iluminación de piezas habitables y locales de uso no residencial.*

1. Todas las piezas habitables de uso no residencial tendrán ventilación e iluminación, preferentemente por medios naturales.

2. Se permitirá la iluminación o la ventilación artificial de estas piezas siempre que se garantice la existencia de niveles lumínicos y de renovación del aire adecuado, en las condiciones que exija la normativa sectorial o específica aplicable según las características y destino de las piezas y el número de personas que acoja.

3. En piezas destinadas a trabajos o actividades laborales será exigible un nivel mínimo de iluminación de 500 lux.

4. Toda pieza habitable adscrita a usos que puedan ser asimilados, a estos efectos, a los de vivienda, dispondrá de ventilación e iluminación en las mismas condiciones que las piezas de vivienda, incluyéndose en este precepto no solo los usos residenciales no considerados de vivienda —uso de residencia comunitaria y uso hotelero— sino también cualesquiera otros asimilables.

5. Los locales en los que se desarrollen actividades que, por la normativa sectorial que las regula, requieran condiciones especiales incompatibles con el cumplimiento de las normas que anteceden, quedarán eximidas de ello, debiendo satisfacer, en todo caso, las disposiciones específicas contenidas en la legislación laboral aplicable.

Artículo 28. *Piezas habitables en plantas de sótano.*

1. No podrán instalarse en plantas de sótano piezas habitables adscritas al uso residencial.

2. La instalación en plantas de sótano de piezas habitables adscritas a usos no residenciales será admisible si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el artículo anterior, así como las condiciones de seguridad que sean de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica, y siempre que las condiciones de uso y aprovechamiento de la zona lo consientan.

Artículo 29. *Patios.*

1. Se define como «patio» un espacio privado no edificado a partir de una cierta altura, y rodeado en todo o en parte de su perímetro por fachadas de edificios que abren huecos a él.

2. «Patio de manzana» es el que se sitúa en el interior de una manzana cerrada, delimitada por las fachadas interiores de edificios cuya fachada principal da a las calles que delimitan la manzana.

Los patios de manzana pueden responder a una definición de forma, dimensiones y posición concretada con precisión por la formulación de un estudio de detalle para cada una de las manzanas establecidas por el planeamiento.

3. «Patio de parcela» o «de luces» es el patio que se sitúa íntegramente dentro de una misma parcela, salvo que se trate de un supuesto de patio mancomunado. Puede ser abierto, cuando cuente con una embocadura a la vía pública o a un espacio libre, o cerrado, en caso contrario.

La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican a continuación. A efectos de medición de luces rectas, si delante de los muros opuestos al hueco considerado hubiese voladizos que afecten al eje del hueco, se deducirán las dimensiones de sus salientes de la distancia del paramento del patio, aunque dichos voladizos fuesen abiertos en su frente. En la determinación de la superficie de un patio no se incluirán las ocupadas por vuelos de galerías, balcones o cuerpos salientes de los paramentos generales.

4. Los patios deberán ser accesibles desde, al menos, alguna de las fincas a las que sirva, bien desde un espacio común o desde un local particular constituyéndose en ese caso una servidumbre de paso.

Artículo 30. *Anchura de patios.*

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

Artículo 31. *Medición de la altura de los patios.*

La altura de los patios se medirá desde el nivel de pavimento del local de cota más baja, que abra huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación que rodee el patio en más del 25% de su perímetro.

Artículo 32. *Patios cerrados o interiores.*

1. «Patio cerrado» o «interior» es aquel que tiene su perímetro ocupado por edificación.

2. Para que las piezas habitables que den a un patio cerrado interior tengan la condición de exteriores, el patio deberá cumplir las siguientes dimensiones:

a) La dimensión mínima del patio será igual a la tercera parte de su altura, con un mínimo de 3 metros.

b) La superficie mínima del patio será igual a un décimo del cuadrado de dicha altura, con un mínimo de 9 metros cuadrados.

c) Para la determinación de la superficie del patio, se considerará únicamente aquélla en que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a un tercio de la altura del patio, sin incluir las superficies ocupadas por los vuelos de galerías, balcones u otros cuerpos salientes de los planos de fachada.

3. La luz recta en los huecos que se abran al patio será como mínimo el tercio de la altura, y no inferior a 3 metros.

Se entiende por «luz recta» la distancia libre delante de un hueco, perpendicular al plano de fachada de éste y medida en su eje. En la medición de luces rectas, si en la fachada opuesta al hueco hubiera voladizos, se descontará su saliente, aun cuando sean abiertos.

4. Cuando solamente ventilen a través de él piezas no vivideras o escaleras, el patio deberá cumplir con las siguientes dimensiones:

a) Lado mínimo: un sexto de la altura del patio, y no menos de 3 metros.

b) Superficie mínima: un sexto de la altura elevado al cuadrado, y no menos de 9 metros cuadrados.

Artículo 33. *Dimensiones de los patios de parcela abiertos.*

1. Se denomina «patio abierto» a fachada o a patio de manzana al resultante por retranqueo de la edificación respecto del plano general de fachada, cuando este retranqueo sea superior a 1,5 metros.

2. Los patios abiertos a las fachadas o a los patios de manzana cumplirán las siguientes condiciones:

a) La longitud del frente abierto no será inferior un cuarto de la altura, con un mínimo de 4 metros.

b) El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de 4 metros de diámetro. En caso de ser la profundidad del patio menor de 4 metros, para verificar esta condición se considerarán las prolongaciones virtuales hacia el exterior de los planos de fachada laterales.

c) Las luces rectas de los huecos que recaigan a él serán, al menos, las establecidas para patios cerrados.

SECCIÓN SEGUNDA

Condiciones de los edificios o locales de vivienda

Artículo 34. *Vivienda exterior.*

Toda vivienda tendrá la condición de exterior, entendiéndose por tal aquella que satisfaga simultáneamente las siguientes condiciones higiénicas y de seguridad:

1. Condiciones de higiene: en la vivienda existirá una pieza habitable destinada a estancia cuyo hueco de ventilación e iluminación se sitúe en un paramento que dé frente, en una longitud de fachada mínima de 3 metros, medidos en el interior de la pieza, a alguno de los tipos de espacios siguientes:

a) Un vial o espacio libre público, directamente en el caso de edificios alineados a vial, o mediando la banda de retranqueo determinada de acuerdo con las normas particulares de la zona.

b) Un espacio libre privado que cumpla la condición de que, para una vivienda determinada, pueda inscribirse en aquel un círculo de diámetro igual a los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de coronación del testero opuesto, según su altura máxima edificable y que, en todo caso, será como mínimo de 9 metros. La citada anchura corresponderá a luces rectas y normales al hueco.

Cuando se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, este espacio libre deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo.

2. Condiciones de seguridad: Además de las anteriores condiciones de vivienda exterior en razón de higiene, deberán satisfacerse todas aquellas que establezca la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

Artículo 35. *Programa mínimo y dimensiones de habitaciones.*

1. Toda vivienda contará como mínimo con estancia-cocina, un dormitorio doble y un aseo, con al menos los servicios básicos de inodoro, lavabo y ducha.

2. Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 37 metros cuadrados, sin incluir en dicho cómputo los valores correspondientes a balcones o terrazas.

3. Las superficies útiles mínimas de las piezas serán las siguientes:

a) Estancia-Cocina:	
— Viviendas de 1 dormitorio	18 m^2
—Viviendas de 2 dormitorios	20 m^2
—Viviendas de 3 dormitorios	22 m^2
—Viviendas de 4 dormitorios	24 m^2
b) Estancia-Comedor:	
— Viviendas de 1 dormitorioo	14 m^2
—Viviendas de 2 dormitorios	16 m^2
—Viviendas de 3 dormitorios	18 m^2
—Viviendas de 4 dormitorios	20 m^2
c) Dormitorio de dos camas	10 m^2
d) Dormitorio de una cama	6 m^2
e) Cocina (superficie cerrada)	6 m^2
f) Aseo principal	3 m^2
g) Aseo secundario	1,5 m^2

Para calcular las superficies mínimas de las estancias, se considerarán «dormitorios» todas aquellas piezas habitables proyectadas, exceptuadas las propias estancias y las cocinas.

4. A los aseos no se accederá nunca directamente desde la cocina o la estancia, y ningún dormitorio servirá de paso obligado a otro dormitorio. Existirá siempre un aseo con los servicios básicos (inodoro, lavabo y ducha), al que no se acceda directamente desde ninguna otra habitación, excepto en el caso de viviendas con un solo dormitorio.

5. La cocina tendrá una anchura mínima de 1,80 metros.

6. En todas las viviendas existirá al menos un dormitorio de 10 metros cuadrados de superficie útil.

7. En todas las habitaciones de menos de 10 metros cuadrados se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo de 2 metros; en las de 10 metros cuadrados o más, un círculo de 2,50 metros, y en la estancia un círculo de 3 metros de diámetro.

8. En las habitaciones y cocinas irregulares no se computarán a efectos de verificación de la superficie útil mínima aquellos entrantes en los que no se puedan inscribir los círculos establecidos, excepto los armarios, en un fondo máximo de 0,65 metros.

9. Los pasillos tendrán una anchura mínima de 0,90 metros. Podrán tener resaltos de elementos constructivos de saliente no mayor de 0,10 metros en anchura y 0,40 metros en longitud, siempre que no se encuentren enfrentados a huecos de paso. La disposición de huecos y pasillos permitirá el paso de objetos con dimensiones en planta hasta 0,50 por 1,80 metros.

10. El vestíbulo tendrá una anchura y profundidad mínimas de 1,20 metros.

11. En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde el espacio público.

Artículo 36. *Altura libre de plantas.*

1. La altura mínima libre para todo local con uso de vivienda, en cualquier planta en que se sitúa, será de 2,50 metros, medidos desde la cara superior del suelo a la cara inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales de acabado superficial.

2. En vestíbulos, pasillos y aseos, la altura libre podrá reducirse mediante falsos techos impuestos por razones constructivas hasta 2,20 metros; en las restantes piezas, podrá aceptarse una reducción parcial de la altura hasta 2,20 metros por razones constructivas, siempre que la superficie de la zona en la que se produzca no supere el 30% de la superficie útil de la habitación.

3. Las viviendas situadas en la planta baja de edificios de residencia colectiva cuya fachada coincida con la alineación oficial, su suelo deberá estar a una cota de al menos 0,70 metros sobre la cota de referencia de la acera. En el caso de que la fachada esté retranqueada, al menos 2 metros de la alineación oficial, será suficiente con que el suelo esté a una cota superior a la cota de referencia de la acera.

Artículo 37. *Condiciones de ventilación e iluminación de las piezas habitables y no habitables.*

1. En toda pieza habitable, los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil del local, mientras que los huecos de ventilación, coincidentes o no con los anteriores, contarán al menos con 1/10 de dicha superficie. Los huecos para ventilación e iluminación de cocinas y dormitorios simples tendrán una superficie mínima de 1 metro cuadrado.

2. No se permiten piezas habitables de uso residencial en plantas por debajo de la baja.

3. En los baños, aseos, despensas y demás piezas sin ventilación natural, deberán disponerse conductos de ventilación por aspiración estática o ventilación forzada que aseguren la renovación del aire.

4. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos de ventilación forzada independientes de los de ventilación, que aseguren la evacuación del vapor de agua, gases y humos de combustión.

5. Los sistemas de ventilación se ajustarán a la normativa sectorial de la vivienda aplicable.

CAPÍTULO V

Condiciones de seguridad en los edificios

Artículo 38. *Definición.*

Condiciones de seguridad en los edificios son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Las condiciones que se señalan para la seguridad de los edificios son de aplicación tanto a las obras de nueva edificación como a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración.

Artículo 39. *Supresión de barreras arquitectónicas.*

Todos los lugares de uso público (supermercados, garajes, locales de espectáculos, comercios, oficinas, equipamientos, etc.) tendrán previsto en sus elementos de uso común (tales como accesos, servicios, ascensores, etc.) medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de personas con discapacidad, además de los medios mecánicos de elevación que fueran necesarios. Asimismo, en todos los edificios de viviendas en pisos o colectivas, se deberá disponer de un portal de acceso común con rampas y demás elementos que eliminen las barreras arquitectónicas.

A tal efecto, toda edificación deberá cumplir, según el uso previsto, con la siguiente normativa de aplicación:

—Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

—Sección 9 del documento básico DB-SUA Seguridad de Utilización y accesibilidad.

—Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Artículo 40. *Protección contra la contaminación acústica.*

Conforme al artículo 31.1 de la Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón, las edificaciones comprendidas en el

ámbito de la unidad de ejecucion número 6 «La Azucarera», cumplirán las condiciones relativas a la calidad acústica de la edificación establecidas en el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 41. *Normativa específica de la edificación.*

En virtud de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y de la aprobación del Código Técnico de la Edificación por Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, las exigencias que deben cumplir los edificios y sus instalaciones en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad se establecen en los siguientes documentos básicos:

DB-SE Seguridad estructural
DB-SE-AE Seguridad estructural-Acciones en la Edificación
DB-SE-C Seguridad estructural-Cimientos
DB-SE-A Seguridad estructural-Acero
DB-SE-F Seguridad estructura-Fábrica
DB-SE-M Seguridad estructural-Madera
DB-SI Seguridad en caso de incendio
DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad
DB-HE Ahorro de energía
DB-HR Protección frente al ruido
DB-HS Salubridad

Documentos básicos que deben completarse con las exigencias de otras normativas relacionada con la edificación dictadas por las Administraciones competentes. Es decir, de carácter nacional, autonómico y local, de aplicación en cada caso.

CAPÍTULO VI

Condiciones estéticas

Artículo 42. *Condiciones estéticas de las edificaciones.*

1. Edificaciones de nueva planta:

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

a) Las fachadas deberán proyectarse con acabados acordes con los materiales tradicionales de Alagón, como revocos o ladrillo, aunque también se permiten otros materiales, siempre y cuando sus acabados no desentonen con el entorno urbano. En las manzanas R2, R3 y R4 deberá predominar la coloración blanca y en el caso de fachadas de ladrillo incluso el mortero, enrasado a cara de caravista.

b) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

c) Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de las puertas y ventanas armonicen con los existentes, predominando el macizo sobre el hueco en las fachadas.

d) Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de fachada. No podrán ser totalmente diáfanas, sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos. No se admiten plantas bajas de una altura mayor de 3,50 metros de suelo a techo, llevando los dinteles de los huecos a 3 metros de altura máxima.

e) Se recomienda no usar materiales de cubierta de colores oscuros o negros.

f) En todo caso, la cubierta, deberá tener un tratamiento formal que no desentone con el conjunto.

2. Edificios de interés arquitectónico:

Las actuaciones admisibles serán las que tiendan a la restauración del edificio, tanto en lo que se refiere a su exterior como a la estructura arquitectónica o elementos de interés de su interior. En las fichas particulares de los edificios de interés arquitectónicos o incluidos en el ámbito de «La Azucarera», se pormenoriza las condiciones de uso y obras permitidas. Con carácter general, deberá mantenerse el volumen existente o histórico, que solo podrá alterarse previa autorización de Patrimonio Cultural.

Toda intervención que se prevea en estos edificios precisará la autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Artículo 43. *Condiciones de diseño.*

1. Los proyectos de edificación de cada manzana responderán a una concepción arquitectónica unitaria.

2. En aquellos casos en que la manzana no esté configurada como una sola finca, el estudio de detalle deberá establecer las condiciones estéticas y de composición de la edificación que garanticen el cumplimiento del apartado anterior.

CAPÍTULO VII

Dotación de estacionamiento de los edificios

Artículo 44. *Definiciones de estacionamiento y garaje.*

1. Se entenderá por estacionamiento, en las presentes normas, todo local o superficie acotada destinado exclusivamente a la guarda de vehículos de motor, cuya actividad se desarrolle en régimen de Comunidad de Propietarios con el carácter de uso doméstico de los edificios residenciales anejos.

2. Se entenderá por garaje en las presentes normas todo local o superficie acotada destinada a la guarda de vehículos de motor cuya actividad se desarrolle por sus titulares con el carácter de uso mercantil o industrial.

Artículo 45. *Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento.*

1. Los edificios y los espacios no edificados en los que se desarrollen actividades reguladas por estas normas deberán contar con una dotación obligatoria de espacio para estacionamiento de los vehículos de los habitantes y usuarios, en función del uso al que se destinen, de su localización u otras variables. Dicha dotación se atendrá a lo dispuesto en la presente norma.

2. La necesidad de disponer de dotación de estacionamientos afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras nuevas, así como en las actividades que se implanten en ellos. Además, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de estacionamientos en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reforma, sean susceptibles de generar una afluencia significativa de vehículos.

3. Los espacios correspondientes a la dotación de estacionamiento quedarán vinculados a ella mientras en los edificios y locales se mantengan los usos en virtud de los que se dispusiera, sin que puedan distraerse de tal adscripción. Con tal fin, el conjunto de plazas de estacionamiento que constituyen la dotación del edificio será parte inseparable de él, lo que se hará constar como condición en las licencias de obras para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Para implantaciones de usos especiales o para edificios de singulares características se estará a expensas de lo que manifiesten los servicios técnicos municipales.

5. Los proyectos de edificación deberán prever las plazas de aparcamiento accesibles establecidas por el CTE en el Documento Básico SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad.

6. La superficie edificada destinada a aparcamientos de vehículos y a otros usos compatibles con sus características, en niveles de planta sótano, no computará a efectos de edificabilidad.

7. Para el conjunto de edificios declarado como Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés, los aparcamientos podrán no disponerse.

8. En edificios catalogados destinados a vivienda protegida de Aragón, la superficie edificada que sea asignada a aparcamientos de vehículos y a otros usos compatibles con sus características, vinculados a las viviendas, en nivel de planta baja, no computará a efectos de edificabilidad.

Artículo 46. *Situación de las dotaciones de estacionamiento.*

La dotación de estacionamiento deberá resolverse siempre en espacios privados, mediante alguna de las disposiciones siguientes:

a) En plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

La transmisión o enajenación de las piezas de estacionamiento no podrá desligarse de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban; a estos efectos, la identificación y los datos de situación, tamaño, etc., de las plazas de estacionamiento deberán constar en las escrituras de compra-venta y en los contratos de alquiler.

Artículo 47. *Dimensiones de las plazas.*

El ancho de las plazas será como mínimo de 2,40 metros en toda la longitud de la plaza, permitiendo estrechamientos puntuales de hasta 2,20 metros de anchura en una longitud no superior a 40 centímetros. La longitud mínima de la plaza será de 4,75 metros. Las dimensiones mínimas de anchura se incrementarán en 0,35 metros por cada pared que confine lateralmente la plaza considerada. Estas plazas deberán tener una anchura libre de obstáculos de al menos 2,75 metros. Si existen elementos que limitan lateralmente la plaza con una longitud mayor de 1,2 metros medidos paralelamente al eje mayor de la plaza, se asimilará a pared lateral.

Cuando las plazas se dispongan en línea la longitud mínima de la plaza será de 5 metros.

No se permitirán plazas cuyo acceso sea directo desde las rampas, o que para entrar o salir de ellas sea preciso maniobrar en rampa, siempre y cuando la rampa a que se hace mención tenga más de un 10% de pendiente.

No se considera plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 48. *Accesos a los estacionamientos y garajes.*

1. El número mínimo de accesos para vehículos, según el número de plazas con que cuenten los estacionamientos o garajes se determinará de la forma siguiente:

a) Hasta 75 plazas, un acceso simple para entrada y salida.

b) De 75 a 300 plazas, un acceso simple para entrada y otro para salida, o bien un acceso doble de entrada y salida, siendo la elección en función de la menor afección posible al tráfico y de las características del solar, teniendo en cuenta lo dispuesto en las presentes normas.

c) De más de 300 plazas, un acceso simple por cada 150 plazas o fracción que excedan de las 300, o su equivalente en accesos dobles, que podrá exigirse previo informe de los servicios técnicos municipales como condición para la concesión de las correspondientes licencias por el Ayuntamiento.

d) Cuando se trate de garaje destinado a parking público por horas tendrá, en cualquier caso, dos accesos, uno para entrada y otro para salida independiente.

e) Las anchuras mínimas de los accesos serán las siguientes:

f) Acceso simple 3,50 metros.

g) Acceso doble: 5,50 metros

2. Todos los estacionamientos y garajes dispondrán de un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública de 4 metros de fondo y 3,50 metros de ancho mínimo, con pendiente menor del 4 por 100, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, situándose la puerta, caso de haberla, retranqueada de la alineación de fachada esos cuatro metros. En el caso de que la acera tenga menos de 3 metros de anchura, el ancho del acceso será de 4 metros como mínimo. Esta dimensión del acceso será así, en una profundidad del mismo de forma tal que sumada al ancho de la acera suponga un mínimo de 4,50 metros de fondo con esa anchura mínima.

La transición de anchuras en los accesos, caso de haberla, se realizará con ángulos máximos de treinta grados entre los ejes de las paredes.

3. Cuando por razones de seguridad se coloque una puerta en el plano de fachada, sólo podrá permanecer cerrada de 23:00 a 7:00 horas y en todo caso deberá accionarse conjuntamente con la puerta normal retranqueada para respetar la zona de espera, si la hubiere.

4. La salida del estacionamiento se realizará siempre de frente.

5. Los estacionamientos para un máximo de tres vehículos podrán no disponer de este espacio de acceso y la puerta podrá coincidir con la línea de fachada. La salida del estacionamiento se hará obligatoriamente de frente, aunque no se pueda maniobrar en el interior del estacionamiento.

6. Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.

Artículo 49. *Pasillos de circulación*

Los anchos libres de los pasillos de circulación serán como mínimo los siguientes:

—Aparcamiento en línea o en espina de ángulo igual o menor de 45 grados sexagesimales: 3,50 metros.

—Aparcamiento en espina de ángulo igual o menor de 60 grados sexagesimales: 4 metros.

—Aparcamiento en batería o en espina de ángulo mayor de 60 grados sexagesimales: 4,75 metros.

En los pasillos sólo podrán existir obstáculos puntuales si no reducen el ancho mínimo a menos de 3 metros, y no suponen obstáculos para el acceso a alguna plaza del estacionamiento o garaje. A este respecto, los obstáculos deberán situarse formando, como máximo, un ángulo de 15 grados con la línea más cercana que fije el ancho estricto (de 2,20 metros) de la plaza.

Con el fin de evitar roce cuando los coches toman las curvas y el radio de las mismas es reducido, se dará un sobre ancho al pasillo, que en el exterior de la curva no será nunca utilizado por los vehículos. Los anchos mínimos de los pasillos en los tramos curvos de éstos o en intersecciones, se determinarán de la forma siguiente:

—Para radio bordillo interior r > 2 metros: ancho mínimo del pasillo 3,5 metros.

—Para radio bordillo interior 1 metro ≤ r ≤ 2 metros: ancho mínimo del pasillo 4,5 metros.

—Para radio bordillo interior r < 1 metro: ancho mínimo del pasillo 5 metros.

Estos anchos se medirán en sentido radial.

Cuando el pasillo sea en doble sentido y además su uso sea preciso para el acceso de un número de vehículos superior a cien, los anchos mínimos anteriores se aumentarán en 2,50 metros

Artículo 50. *Rampas y gálibos.*

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12% medida por su eje. Su anchura mínima será de 3,50 metros con el sobreancho necesario en curvas, y su radio de curvatura interior será igual o superior a 3,50 metros. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

El gálibo mínimo, tanto en los accesos como en cualquier punto del estacionamiento o garaje, será de 2,50 metros, que podrán quedar reducidos a 2,20 metros por instalaciones auxiliares, tales como canalizaciones de renovación de aire, bajantes de agua, etc., e incluso alguna jácena aislada.

Artículo 51. *Dotaciones exigibles según el uso.*

1. El cálculo de la superficie necesaria para la dotación de estacionamiento de un edificio, local o actividad se realizará, en la forma prevista en esta norma, en función del uso a que se destinen, de su superficie, de su localización y del número de usuarios previsto.

2. La dotación de estacionamiento resultante se entenderá referida a vehículos automóviles (automóviles ligeros en esta norma), excepto en aquellos casos en que las especiales características de los usuarios del edificio o de la actividad requieran justificadamente otra solución.

3. Para el uso de vivienda deberá disponerse el siguiente número de plazas, en función de la superficie útil cerrada de aquella:

Superficie útil cerrada	Plazas por vivienda
Menos de 75 m^2	1,00
De 75 a menos de 100 m^2	1,25
De 100 a 135 m^2	1,50
Más de 135 m^2	2,00

4. Con carácter general, los usos distintos de vivienda requerirán un mínimo de una plaza cada 100 metros cuadrados construidos. Se aplicarán condiciones particulares en los casos así previstos por otra normativa municipal.

CAPÍTULO VIII

Condiciones de los usos

Artículo 52. *Condiciones derivadas de la compatibilidad de usos entre sí.*

1. Son las que se establecen en estas nomas para que puedan coexistir diversos usos en un ámbito espacial dado, en razón de su propia naturaleza y destino. Para cada ámbito, la compatibilidad se establece en relación con el uso principal que se le señale.

2. Se define como «uso principal» en un ámbito de suelo el que el Plan especial le asigna en mayor cuantía conforme a su destino en la ordenación.

3. Se define como «usos compatibles» aquellos que no son contrarios al uso principal.

Artículo 53. *Clasificación de los usos por su finalidad.*

Para el ámbito de la UE-6 «La Azucarera» el esquema general de clasificación de los usos por su finalidad, es el siguiente:

I. Usos lucrativos:

1. Uso residencial:

a) Vivienda unifamiliar

b) Vivienda colectiva

2. Uso terciario:

a) Uso comercial

b) Uso hotelero

c) Uso de residencia comunitaria

d) Uso de oficinas

e) Uso recreativo

II. Uso dotacional:

1. Infraestructuras:

a) Viario

b) Ferroviario

2. Servicios urbanos

3. Zonas verdes y espacios libres

4. Equipamientos:

a) Docente

b) Social

c) Deportivo

Artículo 54. *Usos prohibidos.*

Queda específicamente prohibido el uso agrario, el industrial y el logístico.

Artículo 55. *Uso residencial: vivienda.*

Es el uso residencial destinado a la morada permanente de individuos y familias, con independencia de su tamaño y de su tipo.

1. En razón de su relación con la parcela, se consideran los siguientes tipos de vivienda:

a) Vivienda unifamiliar: cuando la vivienda ocupa directamente una porción del suelo que le corresponde, en forma de edificación aislada, pareada o acorde con otros tipos de agrupación horizontal, siempre que se disponga de un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

Se considerará vivienda unifamiliar, indistintamente si la porción de suelo que le corresponde constituye o puede constituir una finca registral independiente, o si está definida en forma de participación en una comunidad de propietarios.

En los casos en que edificios asignados a tipos arquitectónicos de vivienda unifamiliar se emplazaran sobre una finca común, aun cuando contaran con elementos comunes construidos bajo la rasante o en dotaciones anejas a las viviendas con acceso independiente, deberán satisfacer las condiciones de parcela mínima establecidas por las normas específicas que le sean de aplicación, considerándose que la finca ocupada ha de tener, al menos, una superficie igual al resultado de multiplicar la parcela mínima correspondiente al tipo de vivienda unifamiliar que corresponda por el número de unidades que se proyecte.

Asimismo, cada unidad de vivienda deberá satisfacer la longitud mínima de fachada a la vía pública, independientemente de que ocupe una parcela segregada o una porción indivisa de suelo.

En las propiedades indivisas, siempre que en conjunto se satisfagan las condiciones expresadas en los párrafos anteriores, se aceptará que físicamente se subdividan en una superficie configurada como elemento común de todas las viviendas unifamiliares agrupadas, y otra subdividida en porciones de uso privativo, aun cuando éstas sean inferiores a la parcela mínima establecida en virtud del tipo de vivienda unifamiliar.

Se cumplirá, además, la condición de que a ninguna de las viviendas agrupadas le corresponda una superficie de suelo menor que la parcela mínima, considerándose incluida la porción que le asigne el título constitutivo como elemento de uso privativo, más la correspondiente a su porcentaje de participación en la parte de suelo constituida como elemento común de la finca.

La edificabilidad máxima y la ocupación del conjunto de la agrupación serán las que correspondan a los parámetros establecidos en cada una de las manzanas residenciales.

Las parcelas en las que se realicen estas agrupaciones se inscribirán como fincas indivisibles en el Registro de la Propiedad.

b) Vivienda colectiva: cuando en la unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, agrupadas de modo que forme edificios con accesos, instalaciones y otros elementos comunes.

2. En razón del régimen jurídico de su promoción, se distingue:

a) Vivienda protegida: la que ha sido promovida al amparo de algún régimen de protección oficial, en virtud del que se limita su precio de alquiler o venta.

b) Vivienda libre: la que no se acoge a ningún régimen de protección, por lo que su precio es fijado libremente por el promotor.

Artículo 56. *Uso terciario: comercial.*

Uso terciario correspondiente a todas aquellas actividades cuya finalidad sea poner a disposición de consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, en sedes fijas y con presencia de comprador, producto y mercancía.

Se entiende por sede fija la existencia de un establecimiento, un conjunto de ellos, puestos en mercados o lonjas, tanto a cielo abierto como en recintos cerrados, u otras instalaciones análogas.

Se entiende por establecimientos comerciales todos aquellos locales edificados y las construcciones e instalaciones fijas permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación, exentas o no, con o sin escaparates, en los que se desarrolle profesionalmente una actividad comercial, ya sea de forma continua o en días en temporadas determinadas, tales como naves, edificios, almacenes, tiendas, lonjas, cubiertos, paradas, quioscos, etc.

Se entiende por recintos comerciales todos aquellos espacios, abiertos o cerrados, en los que pueda convivir más de un establecimiento, utilizando para su funcionamiento espacios comunes, tales como centros comerciales, mercados municipales, galerías, mercados al aire libre, mercadillos, etc.

Artículo 57. *Uso terciario: hotelero.*

Uso terciario destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personas, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen comunal de relación interna. Pertenecen a esta clase, por ejemplo, las casas de huéspedes, pensiones, fondas, hoteles, hoteles-apartamentos, u otras variedades contempladas por la legislación sectorial.

La definición de estas modalidades de uso, según las características de los respectivos establecimientos, será la establecida en la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma de Aragón que sea aplicable.

Artículo 58. *Uso terciario: residencia comunitaria.*

Uso terciario destinado a alojamiento estable de personas que no mantengan entre sí lazos asimilables a los familiares, con utilización de servicios e instalaciones comunes, y con un régimen de relación interna también comunal.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso las residencias de niños, ancianos, estudiantes, las comunidades religiosas, y cualesquiera otras residencias de colectivos de este género.

Artículo 59. *Uso terciario: oficinas.*

Uso correspondiente a actividades administrativas, empresariales, técnicas, monetarias y burocráticas propias del sector terciario, excepto las incluidas en los usos de equipamiento y servicios públicos.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso las sedes y oficinas bancarias, de compañías de seguros, gestorías, agencias, administración de empresas, estudios, consultas y despachos profesionales, etc.

Los despachos profesionales que no formen parte de la vivienda del titular se considerarán incluidos dentro del uso de oficinas.

Artículo 60. *Uso terciario recreativo.*

1. Salas de esparcimiento:

Uso productivo con acceso al público donde se realizan actividades de esparcimiento y relación social a las que no cabe, razonablemente, atribuir valores culturales. Se incluye la exhibición de espectáculos que, por carecer de estos valores, no son admitidos en el uso de equipamiento cultural.

Comprende los casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, de baile, discotecas, salas de fiesta, etc. No se incluyen las salas de exposiciones, audiciones y conferencias, los teatros y los cinematógrafos, que forman parte de los equipamientos culturales y de espectáculos.

2. Establecimientos de hostelería:

Comprende los establecimientos públicos destinados al consumo de comidas y bebidas, tales como restaurantes, cafeterías, bares y similares.

Artículo 61. *Uso de equipamientos.*

Uso destinado a las actividades que atienden las necesidades sociales de cultura, asistencia, bienestar y vida de relación de los habitantes de la ciudad, en forma pública, privada o colectiva. Comprende:

1. Docente: Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a la formación y a la enseñanza en cualquiera de los distintos grados o especialidades reconocidos por las Administraciones públicas competentes en la materia, incluyendo las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, dirección y análogas, y las de servicio directo, tales como comedores, cafeterías, instalaciones deportivas, etc.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los centros de formación preescolar, primaria, secundaria, bachillerato, profesional y universitaria, las guarderías, los centros de educación especial, educación de adultos, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

2. Social: Uso de equipamiento colectivo, público o privado, que comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y residencias comunitarias.

a) Sanidad y salud:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin internamiento hospitalario de las personas, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Se asimilan a este uso las clínicas veterinarias.

b) Asistencia y bienestar social:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, dedicado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, con o sin internamiento, y a las tareas de investigación, prevención orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencial y del de residencia comunitaria.

c) Cultural:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales no comprendidos en el uso de enseñanza.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los archivos, museos, salas de exposición, bibliotecas, casas de cultura, palacios de congresos, etc.

3. Uso deportivo: Uso de equipamiento que comprende las actividades dedicadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o ejercicios de cultura física. Cuando conlleve asistencia de espectadores deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso deportivo y del uso de espectáculos.

4. A título de ejemplo, se incluyen en este uso las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, los gimnasios, instalaciones deportivas, frontones, piscinas, etc.

No se incluyen las actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como los docentes, sanitarios, etc.

CAPÍTULO IX

NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 62. *Intervención en el Bien Catalogado de la Azucarera de Nuestra Señora de las Mercedes.*

1. Tanto los instrumentos de desarrollo del Plan especial como los proyectos que afecten a los edificios y superficies del conjunto del Bien Catalogado precisarán de la correspondiente autorización cultural.

2. Por ello, las superficies construidas adjudicadas a los edificios catalogados quedarán condicionadas al desarrollo de los proyectos y a su correspondiente autorización.

Artículo 63. *Zona residencial.*

1. Comprende los terrenos destinados a edificaciones de nueva construcción de uso residencial que se identifican en el plano OP-1 con la signatura R y los terrenos ocupados por edificaciones a rehabilitar destinadas a uso residencial de vivienda protegida, que se identifican en el plano OP-1 con la signatura RVP.

2. Regulación. Ordenación de edificios aislados o agrupados, con uso dominante de vivienda colectiva, coexistiendo con tipos de vivienda unifamiliar, con predominio de los espacios libres plantados, regulándose la ordenación de volúmenes, y en su caso la parcelación y asignación de edificabilidad, mediante la formulación de un estudio de detalle para cada una de las manzanas residenciales R1 a R5 reflejadas en el plano OP-1.

3. Las condiciones de aprovechamiento de la zona residencial para las manzanas R1 a R5 del plano OP-1 son las siguientes:

a) Condiciones de uso. Uso principal, residencial. Usos compatibles: oficinas y equipamientos en planta baja o en edificio exclusivo; residencia comunitaria en edificio exclusivo.

b) Tipologías edificatorias del uso de vivienda: predominantemente vivienda colectiva, con espacios libres mancomunados, en bloques puntuales, desarrollos lineales, bloques laminares; vivienda unifamiliar pareada o aislada; y vivienda unifamiliar agrupada o en hilera, con o sin espacios libres mancomunados.

c) En función del número de orden de manzana residencial, reseñado en el plano OP-1 los parámetros de superficie, edificabilidad, altura, ocupación y número de viviendas se especifican en el cuadro de normas núm. 1 Zona Residencial.

4. Las condiciones de posición de la zona residencial para las manzanas R1 a R5 son las siguientes:

a) Los edificios, aislados o agrupados entre sí, pueden situarse libremente sobre la superficie de la manzana o parcela, sin obligación de alinear sus fachadas con los viales.

b) Caso de no alinear la fachada, en linderos con viario público, zonas verdes y espacios libres públicos, el retranqueo será de 2 metros como mínimo.

c) En linderos con otras parcelas, el retranqueo mínimo será igual a la tercera parte de la altura del propio edificio de que se trate, con un mínimo de 3 metros. Excepto en los supuestos de vivienda unifamiliar.

d) La separación mínima entre edificios situados en una misma parcela será igual a las dos terceras partes de la altura del más alto, con un mínimo de 6 metros

e) El concepto de edificios separados se considera extendido a todos aquellos que solo constituyan unidad constructiva en la planta baja o inferiores.

f) Se permite la agrupación de edificios situados en parcelas independientes, sin retranqueos en los linderos comunes entre parcelas. Requerirá ordenación mediante estudio de detalle previo, salvo que los edificios agrupados se integren en un proyecto único para la obtención de la licencia.

5. Los estudios de detalle podrán trasvasar edificabilidad y número de viviendas entre manzanas residenciales R1 a R5, con las siguientes limitaciones:

a) Que en ninguna de las manzanas vinculadas al estudio de detalle, se haya iniciado su construcción.

b) Que la edificabilidad resultante en cualquier manzana no exceda en más del 20% de la edificabilidad ni del 20% del número de viviendas establecido por el Plan Especial.

c) No se incrementará el número máximo de plantas ni la ocupación máxima establecida por el Plan Especial.

d) Se procederá a la modificación, en su caso, del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización.

6. Las condiciones de parcelación para las manzanas R1 a R5 son las siguientes:

Usos	Residencial				Oficinas Equipamientos
Tipología	Unifamiliar aislada	Unifamiliar pareada	Unifamiliar en hilera	Colectiva	
Parcela mínima	250 m²	150 m²	120 m²	300 m²	300 m²
Frente mínimo	12 m	9 m	6 m	12 m	12 m

Cuadro de normas 1:

Residencial-Aprovechamiento lucrativo:

Manzana Residencial	Superficie m²	Edificabilidad máxima m²t	Número máximo de plantas	Ocupación máxima %	Número máximo de viviendas	Destino
R1	7.734,61	15.360,00	B+3	60	128	Privado
R2	8.273,67	15.360,00	B+3	60	128	Privado
R3	3.831,52	7.680,00	B+3	60	64	Privado
R4	5.855,58	13.440,00	B+3	60	112	Privado
R5	3.300,92	6.720,00	B+3	60	56	Privado
Suma	**28.996,30**	**58.560,00**			**488**	
RVP	3.787,14	13.000,00	B+3	100	80	Ayunt.
TOTAL	**32.783,44**	**71.560,00**			**568**	
La ocupación de la edificación bajo rasante podrá alcanzar el 100% de la superficie de las manzanas						

Artículo 64. *Zona de uso terciario.*

1. La zona de otros usos lucrativos comprende las manzanas de terciario TC1 y TC2 en donde se ubican los edificios números 3 y 4, respectivamente, del conjunto de edificios declarado como Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés.

2. La edificación en esta zona supone la rehabilitación de las edificaciones para los usos permitidos, y precisará la autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

3. Las condiciones de aprovechamiento de la zona serán las siguientes:

a) Condiciones de uso. Uso principal, comercial. Usos compatibles, hotelero, recreativo y equipamiento.

b) Parcela mínima: no se permite la parcelación o segregación.

c) En función del número de orden de cada manzana, reseñado en el plano OP-1, los parámetros de superficie y ocupación máxima son los siguientes:

Cuadro de Normas 2:

Uso terciario-aprovechamiento lucrativo:

Manzana Terciario	Superficie m²	Edificabilidad máxima m²t	Número máximo de plantas	Ocupación máxima m²	Número máximo de viviendas	Destino
TC1	1.704,40	*	*	1.704,40	0	Ayunt.
TC2	596,04	*	*	461,36	0	Ayunt.
TOTAL	**2.300,44**					
* Los edificios catalogados incluidos en la zona no tienen ni edificabilidad ni número máximo de plantas predeterminado, si bien, con carácter general, deberá mantenerse el volumen existente o histórico, que solo podrá alterarse previa autorización de Patrimonio Cultural.						

Artículo 65. *Zona de servicios de infraestructuras privados.*

1. Comprende los terrenos de carácter privado, destinados a la instalación de infraestructuras, que se identifican en el plano OP-1 con la signatura SI-PV. Su superficie total es de 39,87 metros cuadrados distribuida en dos emplazamientos por las exigencias del servicio.

2. Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

a) Condiciones de uso. Instalación de infraestructuras urbanas y construcciones al servicio de las mismas: centros de transformación.

b) Parámetros de superficie, edificabilidad, altura y ocupación: los requeridos por la naturaleza de la instalación.

c) Tipología: las instalaciones serán preferentemente subterráneas, salvo que las características técnicas del servicio aconsejen lo contrario.

Artículo 66. *Espacios libres de dominio y uso público.*

1. Comprende los espacios libres de dominio y uso público destinados a parques, plazas y jardines, paseos peatonales y áreas de juego, identificados en el plano OP-1 con la signatura ZV.

2. Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

a) Condiciones de uso. El único uso permitido será el de esparcimiento, por lo que las edificaciones que pudiesen realizarse serán destinadas a este fin. Se conservará el arbolado existente o se repoblará con especies autóctonas.

b) Condiciones de volumen. No se permite en principio ningún tipo de edificación en esta zona. En el caso de ejecutarse alguna con carácter excepcional, con uso o servicio público destinada a actividades culturales o recreativas, las edificaciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

c) Ocupación. La ocupación máxima permitida será del 2% sobre el total de los terrenos.

d) Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de 0,02 m^2/m^2.

e) Altura máxima. Una planta = 4,50 metros.

Artículo 67. *Zona de Equipamiento social.*

1. Constituye la reserva de suelo público destinada a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales, residencias comunitarias y religiosos. Se identifica en el plano OP-1 con la signatura ES.

2. Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

a) Condiciones de uso: los reseñados en el apartado anterior.

b) La edificación en zona de equipamiento social, supone, según el número de orden del equipamiento reseñado en el plano OP-1 la rehabilitación de los edificios números 1, 2, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13 del conjunto de edificios declarado como Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés, y precisará la autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

c) Parámetros aplicables:

Los edificios catalogados incluidos en la zona de equipamiento social, no tienen ni edificabilidad ni número máximo de plantas predeterminado, si bien, con carácter general, deberá mantenerse el volumen existente o histórico, que solo podrá alterarse previa autorización de Patrimonio Cultural.

Artículo 68. *Zona de equipamiento deportivo.*

1. Constituye la reserva de suelo público destinada al desarrollo de espectáculos o actividades deportivas en locales o recintos. Se identifica en el plano OP-1 con la signatura EDP.

2. Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

a) Condiciones de uso: los reseñados en el apartado anterior.

b) La edificación en zona de equipamiento deportivo con número de orden EDP1 reseñado en el plano OP- 1 supone la rehabilitación del edificio número 14 del conjunto de edificios declarado como Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés, y precisará la autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

c) La edificación en zona de equipamiento deportivo con número de orden EDP2, supone la rehabilitación de los edificios números 9 y 16 del conjunto de edificios declarado como Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés, y precisará la autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

d) Parámetros aplicables:

Los edificios catalogados incluidos en la zona de equipamiento deportivo, no tienen ni edificabilidad ni número máximo de plantas predeterminado, si bien, con carácter general, deberá mantenerse el volumen existente o histórico, que solo podrá alterarse previa autorización de Patrimonio Cultural.

EDP1. Edificabilidad máxima de 2 m^2/m^2 de suelo; número máximo de plantas 3; ocupación máxima del 70%, una vez descontada la superficie ocupada por los edificios catalogados.

EDP2. Edificabilidad máxima de 2 m^2/m^2 de suelo; número máximo de plantas 3; ocupación máxima del 70%, una vez descontada la superficie ocupada por los edificios catalogados.

Artículo 69. *Red viaria y aparcamientos.*

1. Está constituido por los suelos públicos destinados al movimiento de peatones, bicicletas y vehículos, así como al estacionamiento en superficie de estos, cuya definición se recoge en el plano OP-1 y se complementa con los planos OP-6 red viaria.

2. Se permiten las instalaciones de infraestructuras, en tanto tengan carácter público y sean preferentemente subterráneas.

Artículo 70. *Infraestructuras ferroviarias. Limitaciones a la propiedad en la UE-6.*

1. En el plano de ordenación OP-2 se encuentra señalada la zona de dominio público, el límite de edificación y la zona de protección.

Las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril se regulan en los artículos 25 a 28, 30, 34, 36 y 39 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, en todo aquello que no contradiga a la ley vigente, Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.

2. En los sucesivos proyectos y obras, se deberán tener en cuenta igualmente las limitaciones a la propiedad y protecciones al ferrocarril en las mencionadas zonas, debiendo solicitar al ADIF las autorizaciones precisas durante la tramitación de los proyectos de obras que afecten a las zonas de influencia del ferrocarril.

3. Con objeto de atenuar las incidencias acústicas y de vibraciones, los proyectos constructivos de todas las edificaciones en la zona de influencia del ferrocarril, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente.

Los costes de ejecución de las obras tanto de cerramientos y las pantallas acústicas de protección contra el ruido, deberán ser imputados a los propietarios del suelo o, en otro caso, a la administración actuante.

4. Asimismo, en caso de que cualquier actuación urbanística futura generase algún tipo de afección a cualquier instalación propiedad de ADIF relacionada con la explotación ferroviaria, los gastos derivados de las obras necesarias para su reubicación, reparación y puesta en servicio así como cualquier indemnización a terceros vinculados contractualmente con ADIF respecto a las instalaciones afectadas, correrán por cuenta del peticionario o promotor de las obras.

CAPÍTULO XI

Protección de los recursos hidráulicos

Artículo 71. *Control del consumo de agua.*

Como elemento de control del consumo en el abastecimiento de agua, se dispondrá de contador accesible en todas las tomas de agua individuales: parcelas de uso residencial, de uso terciario y de uso dotacional.

Artículo 72. *Saneamiento y depuración de aguas residuales.*

Los vertidos a la red municipal cumplirán con las características admisibles reflejadas en el decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado; específicamente, lo dispuesto en sus artículos 14, 15 y 16.

Artículo 73. *Trazado de la red de saneamiento.*

Se prohíbe la interferencia del alcantarillado con acequias, barrancos, cauces canalizados, etc.

Se prohíben los vertidos directos e independientes a la red y la obligación de conexión de las nuevas actuaciones con el alcantarillado existente.

Artículo 74. *Cargas urbanísticas.*

Se devengará —conforme a lo dispuesto en la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón; en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración

aprobado por Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón y en el Anexo 1 de la Resolución de 1 de febrero de 2010, del director del Instituto Aragonés del Agua—, el importe de las cargas urbanísticas por incorporación de los vertidos del sector a la red municipal.

CAPÍTULO XI

Proyecto de urbanización

Artículo 75. *Naturaleza y contenido.*

1. Constituye un proyecto destinado a la ejecución física del Plan Especial, siendo su finalidad el diseño, cálculo, valoración y realización de las obras de implantación de los servicios urbanísticos.

2. El proyecto de urbanización desarrollará la dotación de aparcamientos prevista en el plano OP-1 vinculada a los viales públicos, reservando una plaza accesible por cada cuarenta unidades o fracción, dimensionada, señalada y preservada para uso exclusivo de vehículos que transporten personas con limitaciones funcionales.

3. El proyecto deberá cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas, prevención de incendios, de protección contra la contaminación acústica, de saneamiento y depuración y demás disposiciones de aplicación.

4. Las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

—Pavimentación de calzadas, aparcamientos, carril bici y aceras.

—Acondicionamiento de las zonas de espacios libres públicos con su jardinería.

—Redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego y de hidrantes contra incendios.

—Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

—Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

—Redes de telecomunicaciones.

—Red de gas.

Artículo 76. *Ámbito y ejecución de la urbanización.*

El presente Plan especial se configura en una sola unidad de ejecución a desarrollar mediante un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito, pudiendo éste último contemplar su ejecución en seis etapas sucesivas.

Artículo 77. *Condiciones para el proyecto de urbanización.*

1. Los trazados, características, condiciones de posición y dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el Plan especial tienen carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización que lo desarrolle deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

2. El proyecto de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

3. El proyecto de urbanización deberá incluir además de todas las obras de urbanización previstas en la actuación, las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación.

4. El proyecto de urbanización deberá ser sometido a evaluación de impacto ambiental simplificada.

Artículo 78. *Características generales de las redes.*

Todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del Plan especial deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad, y deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.