



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

1 de diciembre de 2025

Número 232

csv: BOA20251201039

V. Anuncios

b) Otros anuncios

AYUNTAMIENTO DE VILLANÚA

ANUNCIO del Ayuntamiento de Villanúa, de aprobación definitiva de la Modificación número 1 del Plan Parcial del Sector Campodios de Villanúa.

Por Acuerdo del Pleno celebrado con fecha 30 de septiembre de 2025, se aprobó definitivamente la Modificación número 1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector Campodios, que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de este municipio, lo que se publica a los efectos del artículo 57.6 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Durante dicho plazo podrá ser examinado en las dependencias municipales, así como en la Sede electrónica de este Ayuntamiento:

<http://villanua.sedelectronica.es>.

Villanúa, 7 de octubre de 2025.- El Alcalde, Luis Terrén Sanclemente.

ANEXO.

Capítulo Primero. Disposiciones generales.

Artículo 1.1. Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas son parte integrante del Plan Parcial del Sector Campodiós del Plan General de Villanúa, teniendo por objeto la ordenación del suelo y establecer el régimen jurídico del suelo resultante, delimitando las facultades urbanísticas.



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

1 de diciembre de 2025

Número 232

csv: BOA20251201039

Artículo 1.2. Vigencia.

Aprobado el Plan Parcial con carácter definitivo y publicado el acuerdo al efecto y las presentes normas, los distintos documentos del mismo serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de subsanación de deficiencias, mientras no se subsanen, esta carecerá de ejecutoriedad con respecto a las determinaciones a las que se refieran.

La vigencia de este Plan es indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística.

Artículo 1.3. Interpretación de los documentos del Plan Parcial.

La interpretación de los documentos del Plan Parcial se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

A) La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del plan.

B) El cumplimiento de los objetivos y fines del plan que se expresan en su memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.

C) La coherencia con el Plan General de Villanúa. En la interpretación de los documentos del plan, se aplicarán los siguientes criterios:

a) En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los se refiera específicamente.

b) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra 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 para todas las materias que en ellas se regulan.

c) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

d) Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquélla que sea más favorable a la 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, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales y a los intereses más generales de la colectividad.



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

1 de diciembre de 2025

Número 232

csv: BOA20251201039

- e) En ningún caso la interpretación del Plan Parcial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 1.4. Terminología y conceptos.

Edificio: se entiende por edificio cada una de las unidades funcionalmente independiente en que pueden dividirse las parcelas por medio de proyectos de edificación autónomos.

Trasteros: se entiende por trasteros las piezas no habitables adscritas a las viviendas para guardar enseres domésticos La superficie de los trasteros no contabilizará a efectos de cómputo de edificabilidad siempre que estén situados en plantas inferiores a la baja.

Área de movimiento: es el perímetro cerrado dentro del cual los edificios que se proyecten deberán inscribirse por completo. Las líneas que definen el área de movimiento constituyen líneas máximas para la posición de la envolvente del edificio salvo que se indique expresamente su condición de alineaciones obligatorias.

Del perímetro de un área de movimiento sólo podrán sobresalir los aleros y vuelos y otros elementos puntuales de las dimensiones máximas establecidas en el artículo 16 de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo Segundo. Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 2.1. Clasificación del suelo.

El presente Plan Parcial ordena pormenorizadamente los terrenos comprendidos en su ámbito, que el Plan General incluye en la categoría de suelo urbanizable delimitado.

Los terrenos ordenados por este Plan Parcial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación y la realización del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización o, en su caso, de obras ordinarias, a través de los que sus titulares hagan efectivas las obligaciones definidas en el Plan Parcial.



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

1 de diciembre de 2025

Número 232

csv: BOA20251201039

Artículo 2.2. Calificación del suelo.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial se califican, atendiendo a la condición de los usos previstos y a la tipología edificatoria propuesta, con la siguiente calificación:

1. Residencial colectivo: comprende los suelos destinados a la implantación del uso de vivienda colectiva y de los usos compatibles previstos en la Modificación Puntual número 5 del Plan General.
2. Residencial unifamiliar: comprende los suelos destinados a la implantación del uso de vivienda unifamiliar y de los usos compatibles. Distingue entre suelo destinado a vivienda unifamiliar adosada y vivienda unifamiliar aislada.
3. Equipamiento: comprende la parcela destinada a uso de equipamiento polivalente.
4. Espacios libres de edificación: comprenden los espacios libres de edificación de dominio y uso público que se grafían en los planos de ordenación del Plan Parcial: (PP) paseo peatonal, (PAP) parque público.
5. Espacio libre privado: comprenden los espacios libres de edificación de dominio y uso privado que se grafían en los planos de ordenación del Plan Parcial: (ELP) espacio libre privado.
6. Viario y aparcamientos: Comprenden los suelos destinados al movimiento de vehículos y peatones así como al aparcamiento en superficie, que se grafían en los planos de ordenación del Plan Parcial como (VSL) vial público del sistema local, (VSG) vial público del sistema general.

Artículo 2.3. Estudios de detalle.

Se requerirán siempre que se pretenda transferir aprovechamiento, de los ya establecidos en el Plan Parcial, entre distintas parcelas calificadas con el mismo uso.

Se requerirá Estudio de detalle en los supuestos en que el Proyecto de edificación no abarque la parcela completa.

Capítulo Tercero. Régimen de la edificación residencial colectiva.



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

1 de diciembre de 2025

Número 232

csv: BOA20251201039

Sección Primera. Generalidades.

Artículo 3.1. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas resultan de aplicación a los terrenos identificados en los planos de Ordenación como Parcelas 3, 6, 8.5 y 10.

Artículo 3.2. Regulación.

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General, en todas aquellas cuestiones que no se encuentren expresamente reguladas en las presentes Normas.

Artículo 3.3. Tipología de ordenación.

El tipo de ordenación que se establece para la edificación en esta zona es el de ordenación por edificación aislada, según el artículo 65 del Plan General.

Sección Segunda. Condiciones de volumen.

Artículo 3.4. Parcela mínima.

En las segregaciones y parcelaciones las parcelas resultantes deberán tener, como mínimo 200 m² de superficie.

Artículo 3.5. Ocupación del suelo.

En planta baja y alzadas será como máximo el 60% de la parcela, dentro de las áreas de movimiento delimitadas en el Plano o-2 “Alineaciones y Áreas de Movimiento”.

Toda construcción que supere la cota de rasante de la urbanización (como puede ser la planta semisótano) tendrá la misma ocupación que la planta baja.

En plantas sótano, la ocupación podrá ser el 100% de la superficie de la parcela.



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

1 de diciembre de 2025

Número 232

csv: BOA20251201039

Artículo 3.6. Longitud de fachada.

La longitud máxima de alineación de fachada de la edificación será de 20 m. sin retranqueos.

Artículo 3.7. Retranqueos.

A) Retranqueos a linderos con otras parcelas. Distancia mínima que las edificaciones han de mantener con linderos de parcela:

- En caso de que se abran huecos la distancia mínima será de 3 metros.
- En caso de que no se abran huecos, las edificaciones podrán adosarse a los linderos.

B) Entre edificaciones. Entre edificaciones en una misma parcela podrán adosarse, tratando como cerramientos exteriores los medianiles que queden vistos.

C) Frente de fachada. Las edificaciones podrán alinear su fachada con la alineación oficial de los viales públicos y con el fin de modular la fachada en longitudes máximas de 20 m. se establece un retranqueo mínimo de 2 m y máximo de 7 m. a la alineación oficial, dentro del área de movimiento.

La superficie del espacio privado procedente de los sucesivos retranqueos de fachada podrán ocuparse y edificarse en subsuelo.

Artículo 3.8. Número de plantas y alturas.

El número de plantas máximo en el área es el determinado en el artículo 113 del Plan General, modificado en el texto refundido de la Modificación puntual número 5: (PB+2PP+AC) y una altura máxima de cumbre de cubierta de 11,50 m, altura habitable de 8,50 metros y altura de fachada 8,50 metros según se definen en el artículo 62 de las Normas del Plan General.

Artículo 3.9. Altura de plantas.

La altura libre mínima a respetar en las distintas plantas será:

- Planta sótano: con uso estacionamiento, trasteros o instalaciones 2,20 metros
- Plantas alzadas: de suelo a techo 2,50 metros pudiendo rebajarse hasta un mínimo de 2,20 metros en pasillos, aseos, baños y cocinas.



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

1 de diciembre de 2025

Número 232

csv: BOA20251201039

- Plantas entrecubierta: no se determina altura libre mínima.

Artículo 3.10. Edificabilidad por parcela neta.

La edificabilidad sobre parcela neta se ajustará a la asignación absoluta de superficie edificable indicada en el Plano de Ordenación o-2 “Alineaciones y Áreas de movimiento” y que aquí se reproduce, con un fondo máximo de edificación de 11 m.

Parcelas de uso residencial colectiva:

Parcela	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Número máximo plantas	Número máximo viviendas
Parcela 3	746,37	356,00	B+I+AC	4
		534,00	B+II+AC	6
Parcela 6	1.821,74	360,00	B+I+AC	4
		2.106,00	B+II+AC	24
Parcela 8.5	2.505,39	540,00	B+I+AC	6
		2.052,00	B+II+AC	24
Parcela 10	1.833,93	1.980,00	B+I+AC	22
Total	6.907,43	7.928,00	-	90

Artículo 3.11. Estacionamiento en el interior de las parcelas.

En el interior de las manzanas residenciales, los proyectos de edificación deberán prever la ejecución de estacionamientos privados, con un mínimo de una plaza de estacionamiento por vivienda. Las dimensiones de plazas de aparcamiento serán como mínimo de 4,50 m de longitud y 2,20 m de anchura libre.

Artículo 3.12. Vuelos y salientes.

Las plantas alzadas de los edificios podrán disponer de vuelos sobre los espacios privados y públicos cuyo saliente máximo sea de 1,20 metros.



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

1 de diciembre de 2025

Número 232

csv: BOA20251201039

Los aleros podrán superar en 0,30 metros la longitud máxima permitida para vuelos abiertos y miradores y podrán alcanzar 0,50 metros.

La altura del arranque de los cuerpos volados sobre viales y espacios públicos se establece en un mínimo de 3,50 metros.

La altura del arranque de los cuerpos volados sobre espacios privados de la parcela podrán arrancar desde la altura del forjado de planta primera.

En cualquier caso los vuelos no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la fachada.

Sección Tercera. Régimen de los espacios libres privados.

Artículo 3.13. Condiciones de uso.

Los espacios no edificados en el interior de las parcelas residenciales, podrán asignarse de modo individualizado como jardines privados a las viviendas de planta baja. Además los espacios libres de titularidad privada lo serán en régimen mancomunado.

Sección Cuarta. Condiciones higiénico sanitarias.

Artículo 3.14. Condiciones generales de la edificación.

Se aplicarán las normas establecidas en el artículo 66 del texto refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General en lo que respecta a las condiciones de las piezas habitables, patio y condiciones de las viviendas.

Capítulo Cuarto. Régimen de la edificación residencial unifamiliar.

Sección Primera. Generalidades.

Artículo 4.1. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas resultan de aplicación a los terrenos identificados en los planos de Ordenación como Parcelas 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2.1, 2.2, 2.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 9.1, 9.2, y 9.3.



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

1 de diciembre de 2025

Número 232

csv: BOA20251201039

Artículo 4.2. Regulación.

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General, en todas aquellas cuestiones que no se encuentren expresamente reguladas en las presentes Normas.

Artículo 4.3. Tipología de ordenación.

El tipo de ordenación que se establece para la edificación en esta zona es el de ordenación por edificación aislada, según el artículo 65 del Plan General, con una única vivienda en las parcelas 1.1. y 4.1, y con dos viviendas adosadas en el resto de parcelas.

Sección Segunda. Condiciones de volumen.

Artículo 4.4. Parcela mínima.

Las parcelas resultantes de las segregaciones cumplirán con la condición dada por la fórmula:

$$Sp = (n - 1) * 175$$

Siendo:

Sp la superficie mínima de parcela en m^2 ,

n = número de viviendas, con un máximo de 6.

Artículo 4.5. Limitaciones de posición.

Las edificaciones se podrán mover con libertad de posición dentro del área de movimiento señalada, con la finalidad de romper el exceso de alineación continua de fachada. Permitiendo adosarse las viviendas a los linderos entre parcela y edificaciones dentro de la misma parcela.

Se recomienda que las rampas de acceso a garajes sean cubiertas o queden integradas en la edificación, excepto en las bandas de retranqueo con parcelas colindantes en las que no se permiten edificaciones sobre rasante.



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

1 de diciembre de 2025

Número 232

csv: BOA20251201039

Las parcelas se cerrarán en los linderos con espacios libres públicos y viales con un vallado según las condiciones estéticas contempladas en el artículo 70 del texto refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 4.6. Ocupación.

En planta baja y alzadas será como máximo el 60% de la parcela, dentro de las áreas de movimiento delimitadas en el Plano o-2 “Alineaciones y Áreas de Movimiento”.

En plantas sótano y semisótano, la ocupación podrá ser la totalidad de las áreas de movimiento delimitadas en el Plano o-2 “Alineaciones y Áreas de Movimiento”.

Artículo 4.7. Vuelos y salientes.

Las plantas alzadas de los edificios podrán disponer de vuelos sobre los espacios privados y públicos cuyo saliente máximo sea de 1,20 metros.

Los aleros podrán superar en 0,30 metros la longitud máxima permitida para vuelos abiertos y miradores y podrán alcanzar 0,50 metros.

La altura del arranque de los cuerpos volados sobre viales y espacios públicos se establece en un mínimo de 3,50 metros.

La altura del arranque de los cuerpos volados sobre espacios privados de la parcela podrán arrancar desde la altura del forjado de planta primera.

En cualquier caso los vuelos no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la fachada.

Artículo 4.8. Número de plantas y alturas.

El número de plantas máximo en el área es el determinado en el artículo 113 del Plan General, modificado en el texto refundido de la Modificación puntual número 5 del Plan General: (PB+1PP+AC) y una altura máxima de cumbre de cubierta de 9,0 m, altura habitable máxima de 5,50 metros y altura de fachada de 8,50 metros según se definen en el artículo 62 de las Normas del Plan General.

Artículo 4.9. Altura de plantas.

La altura libre mínima a respetar en las distintas plantas será:



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

1 de diciembre de 2025

Número 232

csv: BOA20251201039

- Planta sótano: con uso estacionamiento, trasteros o instalaciones 2,20 metros.
- Plantas alzadas: de suelo a techo 2,50 metros pudiendo rebajarse hasta un mínimo de 2,20 metros en pasillos, aseos, baños y cocinas.
- Plantas entrecubierta: no se determina altura libre mínima.

Artículo 4.10. Edificabilidad por parcela neta.

La edificabilidad sobre parcela neta se ajustará a la asignación absoluta de superficie edificable indicada en el Plano de ordenación o-2 “Alineaciones y Áreas de movimiento”, de acuerdo con el siguiente cuadro.

Parcelas de uso residencial unifamiliar:

Parcela	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Número máximo plantas	Número máximo viviendas
Parcela 1.1	300,09	144,00	B+I+AC	1
Parcela 1.2	303,75	288,00	B+I+AC	2
Parcela 1.3	322,30	288,00	B+I+AC	2
Parcela 1.4	339,93	288,00	B+I+AC	2
Parcela 2.1	311,49	288,00	B+I+AC	2
Parcela 2.2	306,00	310,28	B+I+AC	2
Parcela 2.3	300,44	310,28	B+I+AC	2
Parcela 4.1	301,38	180,00	B+I+AC	1
Parcela 4.2	317,30	360,00	B+I+AC	2
Parcela 4.3	358,78	360,00	B+I+AC	2
Parcela 4.4	318,10	360,00	B+I+AC	2
Parcela 4.5	306,00	288,00	B+I+AC	2
Parcela 4.6	307,79	288,00	B+I+AC	2
Parcela 7.1	319,02	288,00	B+I+AC	2
Parcela 7.2	309,95	288,00	B+I+AC	2
Parcela 7.3	306,00	288,00	B+I+AC	2
Parcela 7.4	306,00	288,00	B+I+AC	2
Parcela 8.1	406,94	360,00	B+I+AC	2
Parcela 8.2	322,76	360,00	B+I+AC	2
Parcela 8.3	322,76	360,00	B+I+AC	2
Parcela 8.4	322,76	360,00	B+I+AC	2
Parcela 9.1	374,00	360,00	B+I+AC	2



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

1 de diciembre de 2025

Número 232

csv: BOA20251201039

Parcela	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Número máximo plantas	Número máximo viviendas
Parcela 9.2	400,64	360,00	B+I+AC	2
Parcela 9.3	365,18	360,00	B+I+AC	2
Total	7.849,36	7.424,56	-	46

Artículo 4.11. Estacionamiento en el interior de las parcelas.

En el interior de las parcelas residenciales, los proyectos de edificación deberán prever la ejecución de estacionamientos privados, con un mínimo de una plaza de estacionamiento por vivienda.

Sección Tercera. Condiciones higienico sanitarias.

Artículo 4.12. Condiciones generales de la edificación.

Se aplicarán las normas establecidas en el artículo 66 del texto refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General en lo que respecta a las condiciones de las piezas habitables y condiciones de las viviendas.

Capítulo Quinto. Régimen de las parcelas de espacio libre privado (ELP).

Sección Primera. Régimen de la parcela destinada a espacio libre privado

Artículo 5.1. Usos y régimen jurídico.

Las presentes Normas Urbanísticas resultan de aplicación a los terrenos identificados en los planos como Parcela ELP-1. Esta parcela será de titularidad privada, y solo podrá ser usada como espacio libre de edificaciones, con destino a zona verde ajardinada, huerto particular, o piscina y espacio de esparcimiento o uso deportivo, sin edificaciones.

Artículo 5.2. Vallados.

La parcela identificada como ELP-1 en los planos de ordenación podrá vallarse si se considera necesario, pero el vallado deberá tener características de completa permeabilidad para libre circulación de aguas dado que se encuentra afectada ligeramente por situaciones de crecidas extraordinarias del río Aragón (T500).



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

1 de diciembre de 2025

Número 232

csv: BOA20251201039

Capítulo Sexto. Régimen de los equipamientos, espacios libres públicos y viario.

Sección Primera. Régimen de la parcela destinada a equipamiento.

Artículo 6.1. Usos.

Las presentes Normas Urbanísticas resultan de aplicación a los terrenos identificados en los planos como Manzana M5 (EQP). Esta parcela será de titularidad pública, con uso polivalente.

Artículo 6.2. Condiciones generales de edificabilidad.

La superficie edificable máxima de dicha parcela será de 1 m²/ m² aplicada a la superficie neta de la parcela.

Ocupación máxima: la necesaria según la edificación proyectada dentro del “Area de movimiento” señalada en el Plano o-2 “Alineaciones y Áreas de movimiento”.

Número de plantas máximo PB+1PP.

Altura: la necesaria según la edificación proyectada.

Sección Segunda. Régimen de los espacios libres de dominio público.

Artículo 6.3. Ámbito de los espacios libres.

Constituyen el sistema de espacios libres de dominio y uso público del sector, los terrenos que en los planos de ordenación se grafían con la calificación de Paseo Peatonal (PP), Parque Público (PAP) y Espacio libre Genérico (ELG).

Artículo 6.4. Régimen jurídico.

Los terrenos comprendidos en el sistema de espacios libres de dominio y uso público serán destinados a la plantación de arbolado y jardinería con inclusión de zonas pavimentadas y en su caso de actividades de ocio compatibles con su naturaleza.

El subsuelo de estas áreas sólo podrá utilizarse para la distribución de servicios que se reflejen en los esquemas y en los planos de instalaciones urbanas de este Plan u otras cuya necesidad se determine en el Proyecto de Urbanización.



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

1 de diciembre de 2025

Número 232

csv: BOA20251201039

Artículo 6.5. Paseo Peatonal (PP).

Uso principal: zona peatonal pavimentada y ajardinada en zonas.

Uso compatible: circulación rodada restringida vehículos acceso fincas, servicio y urgencias.

Los terrenos comprendidos en los Paseos Peatonales (PP) permiten el paso de peatones y vehículos para acceso a las parcelas unifamiliares a las que sirven, vehículos de servicio y urgencias.

Artículo 6.6. Parque Público y Espacio Libre Genérico (PAP) (ELG).

Uso principal: zona verde ajardinada.

Usos compatibles: se permitirá el trazado de caminos peatonales, instalaciones de ocio y/o deporte, instalaciones artísticas, construcciones destinadas al uso de servicio y mantenimiento de la zona.

Sección Tercera. Viales publicos.

Artículo 6.7. Ámbito de los viales públicos.

Constituye el sistema viario público de este sector los terrenos grafiados en los planos de ordenación con la calificación de Vial Público de Sistema Local (VSL) y Vial Público Rodado Sistema General (VSG). Forman parte del suelo público del sector.

Artículo 6.8. Régimen jurídico.

Los terrenos comprendidos en el sistema viario (VSL) (VSG) serán destinados al movimiento de peatones y vehículos así como al estacionamiento en las zonas delimitadas al efecto.

El acceso a los garajes de las edificaciones destinadas a vivienda colectiva se permite únicamente desde los viarios principales, identificados en los planos como VSL-1 y VSG-2.

El subsuelo de éstas áreas se utilizará para la distribución de los distintos servicios urbanísticos a las parcelas residenciales a través de las redes definidas en el Proyecto de Urbanización.



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

1 de diciembre de 2025

Número 232

csv: BOA20251201039

El subsuelo de éstas áreas se utilizará para la distribución de los distintos servicios urbanísticos a las parcelas residenciales a través de las redes definidas en el Proyecto de Urbanización.

Sección Cuarta. Servicios e infraestructuras (I).

Artículo 6.9. Características generales.

Todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del Plan Parcial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.

Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas, y telefonía, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.

Artículo 6.10. Régimen jurídico de las parcelas de Servicios e Infraestructuras (I).

Los terrenos identificados en el plano de ordenación como Parcela de Servicios e Infraestructuras (I) serán destinados expresamente a albergar construcciones de infraestructuras urbanas, cuyas edificaciones se realizarán por cuestiones estrictamente necesarias para dotas de servicios e infraestructuras al sector, no consumiendo edificabilidad lucrativa asignada al sector.

De manera particular, si así lo requiere el proyecto de Urbanización, la parcela señalada en el Plano o-1 “Zonificación”, podrá albergar un Centro de Transformación u otra instalación similar.

De acuerdo con el artículo 74.5 del Reglamento de Planeamiento, los centros de transformación en Planes Parciales de uso predominantemente residencial deben quedar integrados en la edificación o ser subterráneos. Por ello, en las parcelas de servicios de infraestructura urbana (I) se recomienda la construcción de espacios o instalaciones bajo rasante para albergar servicios de infraestructura urbana, tales como centros de transformación eléctrica enterrados, etc. En las construcciones bajo rasante en las parcelas de servicios de infraestructura, la cara superior de los forjados de techo no debería sobresalir de la cota de rasante de las zonas verdes y aceras que las bordean, integrándose en éstas tanto por su tratamiento superficial como por su uso público.

En todo caso, se permitirá la edificación sobre rasante en estas parcelas si así queda justificado en el Proyecto de Urbanización, con las siguientes limitaciones de edificación:



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

1 de diciembre de 2025

Número 232

csv: BOA20251201039

- Edificabilidad (sin consumir edificabilidad y aprovechamiento urbanístico del sector): 1 m²t/m².
- Altura máxima de la edificación de instalaciones: 3 metros.
- No se establecen retranqueos obligatorios a linderos ni a alineaciones a vial público.

Capítulo Séptimo. Ejecución de la urbanización.

Artículo 7.1. Ejecución de la urbanización.

El presente Plan Parcial podrá ejecutarse en una sola etapa o en varias. En el Plan Parcial se plantean varias fases de ejecución, que se plantean únicamente con carácter orientativo.

El proyecto de urbanización y las obras en él contempladas podrán complementarse con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior, a reserva de lo dispuesto en las normas urbanísticas del Plan General en relación con la ejecución previa de los equipamientos públicos.

Artículo 7.2. Naturaleza y contenido.

Para la ejecución física del Plan Parcial, se redactará un único Proyecto de Urbanización que contendrá el diseño, cálculo y valoración de las obras de implantación de los servicios urbanísticos.

En concreto las obras a incluir serán las siguientes:

- Redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego e hidrantes.
- Red de saneamiento de aguas residuales, cumplirán las ordenanzas determinadas en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes Municipales de alcantarillado. Decreto 38/2004, de 24 de febrero.
- Red de saneamiento de aguas pluviales. Deberán de recoger las aguas de las edificaciones, residenciales, de equipamiento, viales rodados y peatonales.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público que cumplirá con el Reglamento de eficiencia energética Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

1 de diciembre de 2025

Número 232

csv: BOA20251201039

- Red de telefonía básica y telecomunicaciones.
- Pavimentado de calzadas encintado de aceras de viales públicos y privados.
- Ajardinamiento y acondicionamiento de las zonas verdes y espacios libres públicos.

Además el proyecto de urbanización deberá cumplir las normas de supresión de barreras arquitectónicas, protección contra incendios y demás disposiciones de aplicación.

Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el Plan Parcial tienen carácter orientativo. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

El proyecto de urbanización y los de obras ordinarias que lo complementen deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 7.3. Características de los espacios libres y zonas verdes.

El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes públicas que se contiene en el Plan Parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización satisfará las condiciones contenidas en este artículo.

En los espacios libres, zonas verdes y calles del sector se emplearán, preferentemente, árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas. Se procurará la utilización de especies de gran porte capaces de crear abundantes zonas de sombra.

Para los espacios tapizados se recomienda el empleo de comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne, o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía (Sáhara Grass o similar).

Se utilizarán especies habituales en la zona, y en ningún caso podrán ser especies exóticas en cumpliendo de lo especificado en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras y



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

1 de diciembre de 2025

Número 232

csv: BOA20251201039

teniendo en cuenta la publicación del Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón "Las Especies Exóticas Invasoras en Aragón" (2014, Guerrero, J. y Jarne, M.).

El diseño de los espacios públicos deberá cumplir las condiciones establecidas en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Los proyectos de urbanización de viales, espacios libres, parques, etc., contemplarán el mantenimiento de aquellos elementos con valor etnográfico que sean compatibles con la actuación (cercas, muros de bancal, etc.), los cuales se documentarán adecuadamente, formando parte de la documentación de estado actual del proyecto en cuestión.