

TÍTULO V
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO

Art. 5.1.1 DEFINICIÓN

Son las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los Títulos II y III de estas Normas, regulan las condiciones que deben observar las edificaciones en función de su localización en las distintas áreas del suelo urbano.

Art. 5.1.2 CLASES DE ÁREAS

A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General distingue en el suelo urbano las siguientes clases de áreas:

- a) Área de ordenación directa, en la que con la regulación contenida en el presente Título de estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico
- b) Áreas de planeamiento incorporado (APAI): reguladas por el régimen urbanístico que se definen en el TÍTULO 4CAPÍTULO 4Sección 2º.
- c) Áreas de planeamiento complementario: en las que el PG interpone entre sus determinaciones y la edificación algún instrumento para su desarrollo.

Art. 5.1.3 DIVISIÓN DEL SUELO URBANO EN ZONAS

Para su correcta aplicación, el Plan General divide el suelo urbano finalista en zonas para cada una de las cuales establece unas condiciones particulares, a saber:

- Zona 1: residencial en casco consolidado
- Zona 2: residencial de baja densidad
- Zona 3: productiva de uso industrial
- Zona 4: productiva de servicios terciarios
- Zona 5: equipamientos y servicios
- Zona 6: espacios libres y zonas verdes

En los planos de ordenación figuran con la siguiente denominación:

- Zona 1: casco consolidado
- Zona 2: baja densidad
- Zona 3: industrial
- Zona 4: terciario
- Zona 5: equipamientos
- Zona 6: zona verde

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO II

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO

- SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES COMUNES A LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO
- SECCIÓN 2ª ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO, GRADO 1
- SECCIÓN 3ª ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO, GRADO 2
- SECCIÓN 4ª COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

CAPÍTULO II**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO****SECCIÓN 1ª****DISPOSICIONES COMUNES A LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO****Art. 5.2.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

El casco consolidado está constituido por escasos vestigios del núcleo originario de Villanueva de Gállego junto a la travesía y la iglesia, así como las áreas inmediatas de crecimiento consolidado, edificadas en las últimas décadas con una imagen urbana convencional sobre una trama viaria regular.

2. Su tipología responde a su ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda colectiva entre medianeras, fachadas sobre la alineación de viario y alturas homogéneas en toda la manzana. Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle.

Art. 5.2.2 APLICACIÓN

Las condiciones particulares de la zona Residencial Casco Consolidado son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Art. 5.2.3 OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas desde el Art. 1.3.7 al Art. 1.3.10 de estas Normas.

Art. 5.2.4 LIMITACIONES DE POSICIÓN

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

1. Posición respecto de la alineación exterior

a) Como caso general, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en las plantas baja y alzadas con la alineación exterior de parcela grafada en planos de ordenación, no permitiéndose retranqueos ni avances, salvo en los vuelos permitidos y en los eventuales retranqueos que se precisen en las situaciones que regula el punto b) de este mismo artículo.

b) En calles de ancho inferior a diez metros, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá con la alineación exterior de parcela en las plantas baja a segunda alzada. En calles de ancho mayor o igual a 10 metros se dispondrá una tercera planta retranqueando su fachada un mínimo de tres metros, de forma que dicha planta quede toda ella situada bajo una envolvente trazada a 45° desde el alero de la planta segunda (Ver Gráficos del Art. 5.2.12).

c) En los frentes señalados en los planos de alineaciones y rasantes, se permitirán una tercera planta, sobre la línea de fachada, en las condiciones establecidas en el Art. 5.2.12.

2. Separación de linderos

a) La nueva edificación se ajustará a los medianiles y linderos laterales de la parcela constituyendo manzana cerrada, salvo en los retranqueos que se precisen para resolver servidumbres y medianeras vistas o recayentes a edificios singulares exentos. La edificación en planta baja se puede adosar en todo su contorno.

b) Se admiten los patios de luces. Cuando los linderos laterales o de fondo estén ocupados por edificios con huecos efectivos en fachada, se respetarán las distancias precisas para formar patio.

c) Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio con al menos tres (3) metros.

Art. 5.2.5 FONDO EDIFICABLE

El fondo edificable en plantas alzadas será como mínimo de 7,50 metros y como máximo de 15 metros.

Art. 5.2.6 FONDO MÍNIMO

1. Todo edificio que se construya sobre una parcela podrá alcanzar un fondo mínimo de 7'50 metros en toda la longitud de su fachada, con independencia de las limitaciones generales de volumen, y de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Se calculará la superficie construida total y la ocupación máxima en planta que se permitan en la parcela.

b) Se hallará la superficie ocupable necesaria para cubrir con edificación toda la longitud de la fachada, medida sobre la alineación, con una profundidad constante de edificación de 7,50 metros. En el caso de parcelas de esquina, se descontará la superficie que vaya a estar afectada por los chaflanes trazados según lo dispuesto en el Art. 3.6.3 de estas normas.

c) La edificación que se proyecte podrá ocupar la superficie en planta indicada en la letra b) en un número de plantas igual al establecido por la norma en virtud del ancho de calle, aun cuando la superficie edificable o la ocupación en planta calculadas según lo indicado la letra a) no lo permitan.

d) Cuando la parcela recaiga a dos calles de cuyo diferente ancho resulten diferentes alturas máximas, para calcular la superficie edificable derivada del fondo mínimo no se considerarán las longitudes de revolvimiento a que hace referencia el Art. 5.2.12, considerándose a estos efectos que la mayor altura se aplica a una banda alineada con la calle de mayor ancho con profundidad igual al fondo mínimo. Sí se podrá considerar el revolvimiento genérico en la posterior resolución arquitectónica del edificio.

e) Solamente podrá aplicarse la norma de fondo mínimo a terrenos que constituyan solares completos, existentes como fincas independientes antes de la aprobación del presente Plan General.

f) En ningún caso procederá aplicar la norma de fondo mínimo a parcelas lindantes con otras sin edificar o con edificios cuya sustitución a plazo próximo sea presumible, cuando dichas parcelas colindantes no alcanzaran la superficie o la longitud de frente de fachada que las normas de la zona y el grado establecen como mínimos. A estos efectos y con la correspondiente motivación, podrá considerarse presumible la sustitución de un edificio existente cuando se encuentre fuera de ordenación, esté destinado a usos no admitidos en la zona de que se trate, tenga un volumen manifiestamente inferior al admitido por el plan, presente características constructivas precarias, se encuentre en estado ruinoso, etc.

2. La aplicación de la norma de fondo mínimo equivale a la delimitación de un área de movimiento en cada planta, dentro de la que podrá emplazarse la edificación sin las limitaciones establecidas por las normas generales de edificabilidad y ocupación de la zona. No podrá aumentarse en ninguna planta la ocupación ni la superficie edificable más allá de las máximas derivadas de la aplicación del fondo mínimo.

3. La aplicación del fondo mínimo se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de dimensiones de patios, luces rectas en huecos, derecho a luces propias, etc.
4. Mediante la redacción de un estudio de detalle se podrá ajustar este fondo mínimo a la forma y dimensión de la parcela.
5. La procedencia de la aplicación del fondo mínimo deberá justificarse detalladamente en un trámite previo a la solicitud de licencia. Su aplicación deberá ser solicitada por el propietario del solar.
6. No se autorizarán parcelaciones urbanísticas que conlleven la aplicación de fondos mínimos a las parcelas resultantes, cuando a la parcela matriz no le fuera aplicable la regulación de fondo mínimo.
7. La aplicación de la normativa de fondo mínimo deberá ser instada por los propietarios interesados, que aportarán al efecto un documento con el siguiente contenido mínimo:
 - a) Datos identificativos del propietario del solar.
 - b) Copias de los planos del plan general de calificación de la edificación que correspondan al solar al que se refiera la solicitud, con representación del perímetro de éste.
 - c) Plano catastral actualizado en el que se muestre el entorno del solar.
 - d) Plano del solar, acotado y superficiado.
 - e) Memoria justificativa, en la que se detallen los cálculos acreditativos de la procedencia de aplicación de la norma de fondo mínimo y se especifiquen sus consecuencias en cuanto a fondo, edificabilidad y ocupación, cotejándolas con las derivadas de la aplicación de la normativa establecida por el Plan General. Si fuera relevante para la aplicación de la norma en virtud de lo dispuesto en este plan, se acreditará la inviabilidad objetiva de la agrupación del solar con otros colindantes.
 - f) Croquis de las plantas resultantes de la aplicación de la norma.

Art. 5.2.7 CONDICIONES DE PARCELA

1. Se respetará la parcelación actual dentro de las alineaciones establecidas en planos de ordenación, salvo afecciones.
2. Para las modificaciones de estructura parcelaria que supongan división o segregación de la misma, será preciso obtener Licencia de Parcelación.
3. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La superficie de parcela será igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados.
 - b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a (1.000) centímetros.
 - c) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.
4. Se autorizan, no obstante, las edificaciones en parcelas de inferior tamaño anteriores al plan, dentro de los siguientes límites:
 - a) Que permita desarrollar la vivienda mínima.
 - b) Lindero frontal de la parcela con una dimensión no inferior a quinientos (500) centímetros.
 - c) Forma de la parcela preferentemente rectangular, pudiéndose inscribir en ella una circunferencia de diámetro no inferior a quinientos (500) centímetros.

Art. 5.2.8 ALTURA DE PLANTAS

1. La altura mínima de plantas, de suelo a suelo, será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y trescientos (300) centímetros en plantas alzadas.

2. Cuando se proyecten viviendas en planta baja, se podrá reducir la altura de la planta de modo que su suelo quede a una cota de al menos cien centímetros sobre la cota de referencia de acera, manteniendo en tal caso la altura libre mínima de doscientos sesenta (260) centímetros.

3. Los servicios técnicos municipales podrán requerir, justificadamente, la tramitación de un Estudio de Detalle para que se ajuste la altura de plantas a las de los edificios colindantes o próximos.

SECCIÓN 2ª

ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO, GRADO 1

Art. 5.2.9 ÁMBITO

Comprende la zona más amplia del núcleo del Municipio. Por su extensión y predominancia en los planos de calificación se recoge únicamente como CASCO CONSOLIDADO, sin hacer referencia a su grado.

También se remiten a esta tipología otras zonas que se proponen como terminación del tejido urbano de ensanche, desarrolladas en su caso mediante unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado o bien, en el caso del sector nº 17, como suelo urbanizable delimitado. Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen así delimitados en el plano de Calificación de Suelo.

Art. 5.2.10 OCUPACIÓN

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

Plantas bajo rasante y baja: cien por ciento (100%).

Plantas alzadas: la resultante del fondo máximo y restantes límites de posición, sin superar el setenta y cinco por ciento (75%).

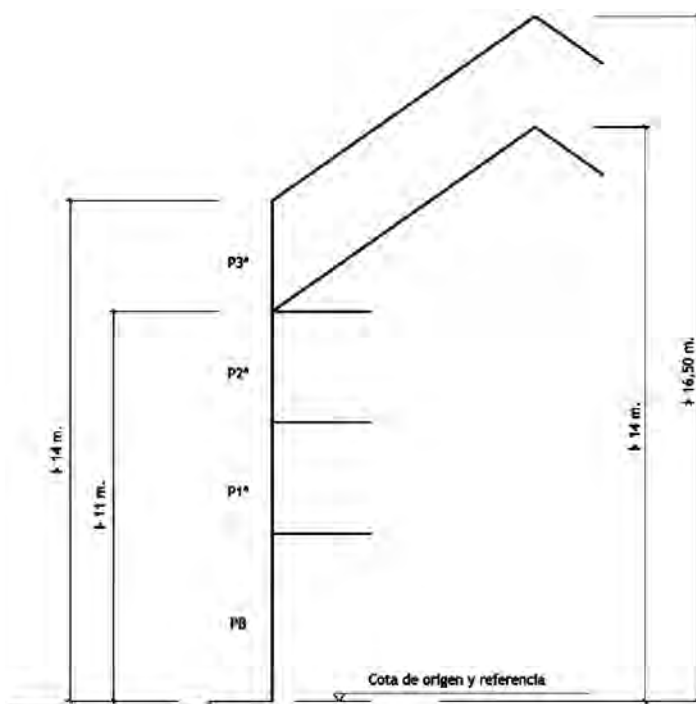
Art. 5.2.11 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, ocupación y altura, y no mayor de tres coma veinticinco (3,25) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta.

Art. 5.2.12 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura máxima en número de plantas y en unidades métricas se gradúa en función del ancho de calle con arreglo al siguiente cuadro:

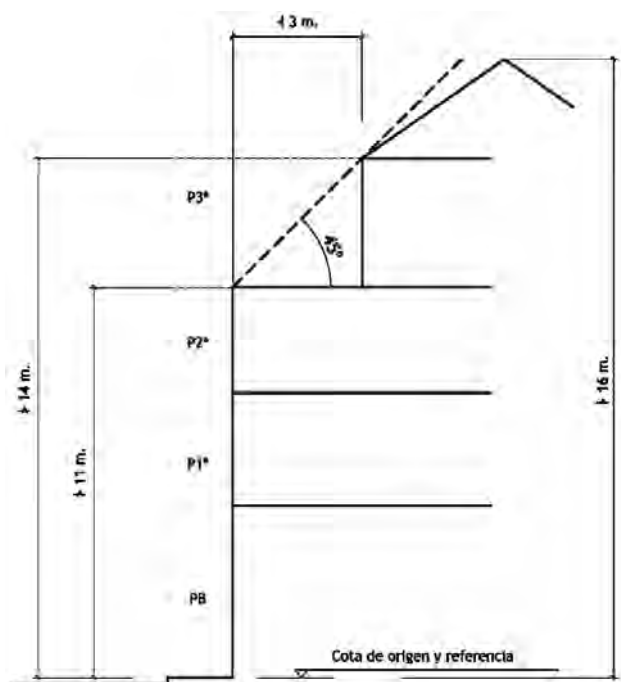
	B+2	B+2+RETRANQUEO	B+3
Anchura de calle	C < 10,00	C ≥ 10,00	Según Plano de alineaciones
Altura máxima de fachada	11,50	14,50	14,50
Altura máx. visible	14,50	16,50	17,00



ALTURAS MÁXIMAS EN EDIFICIOS SIN RETRANQUEO

Las alturas de B+3 se encuentran en determinadas manzanas de la C/ Gómez Acebo y Avda. de Castejón.

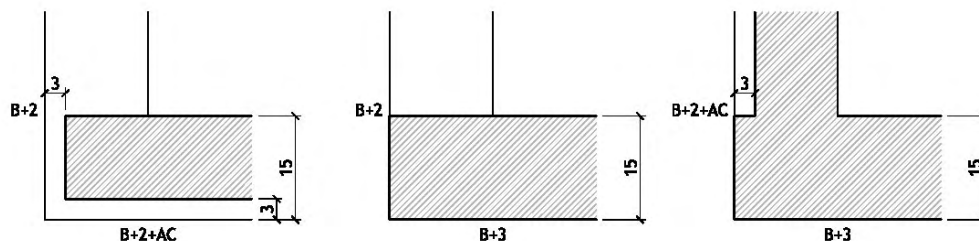
	B+2	B+2+RETRANQUEO	B+3
Anchura de calle	$C < 10,00$	$C \geq 10,00$	Según Plano de alineaciones
Altura máxima de fachada	11,50	14,50	14,50
Altura máx. visible	14,50	16,50	17,00



ALTURAS MÁXIMAS EN EDIFICIOS CON RETRANQUEO

2. Se admite la inclusión de entreplanta para altillo en la planta baja; los niveles intermedios adicionales que puedan diseñarse tendrán consideración de plantas a todos los efectos, sujetas a las limitaciones expuestas en el punto anterior. Dicho altillo se retranqueará, al menos, trescientos (300) centímetros del plano de fachada.

3. Los encuentros en esquina de fachadas con distinto número de alturas se resolverán con arreglo los siguientes gráficos de planta:



4. Los servicios técnicos municipales podrán requerir, justificadamente, la tramitación de un Estudio de Detalle para que se ajuste la altura de plantas a las de los edificios colindantes o próximos.

Art. 5.2.13 SALIENTES Y VUELOS

El saliente máximo de los cuerpos volados y cornisas en la zona será el que se regula con carácter general en los arts. Art. 3.6.6, Art. 3.6.7 y Art. 3.6.10 de estas Normas.

Art. 5.2.14 LONGITUD DE FACHADA

La longitud máxima de fachada se limitará a 45 metros.

SECCIÓN 3ª

ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO, GRADO 2

Art. 5.2.15 ÁMBITO

Comprende las dos manzanas situadas junto a la Avda. Castejón de Valdejasa y que por sus particularidades es conveniente singularizar. En los planos de calificación se recoge únicamente como CASCO CONSOLIDADO GRADO 2.

Art. 5.2.16 OCUPACIÓN

La edificación podrá ocupar en todas sus plantas el 100% de la parcela edificable.

Art. 5.2.17 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, ocupación y altura, y no mayor de dos (2,10) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta.

Art. 5.2.18 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima se fija en dos (2) plantas (B+1) y 7 metros. La altura máxima de cumbrera será de 3 metros.

Art. 5.2.19 SALIENTES Y VUELOS

No se admiten salientes ni vuelos en ninguna de sus fachadas.

SECCIÓN 4ª

COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

Art. 5.2.20 USOS COMPATIBLES

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso Residencial:

a) *Vivienda en general*: Se admite la vivienda unifamiliar o colectiva, que se adapte a la tipología de la edificación entre medianeras.

b) *Residencia comunitaria*: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación 1ª: hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación 2ª y 3ª: hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación 4ª y 6ª: en calles de ancho inferior a ocho (8) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros, sin limitación.

2. Uso Productivo:

a) *Taller agroindustrial*: Se admite, incluso almacenaje de materias inocuas sin emisiones de ningún tipo, en parcelas con superficie de hasta 500 m², bien en situación 4ª, o en situación 2ª y 3ª si está vinculado en la misma parcela como anejo de vivienda unifamiliar del mismo titular.

b) *Almacén*: Se admite en las mismas condiciones que el taller agroindustrial con los siguientes límites:

En calle de ancho inferior a seis (6) metros, con una superficie máxima de cien (100) metros cuadrados.

En calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, con una superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

c) *Taller artesano*: Se admite en situación 2ª y 3ª si está vinculado en la misma parcela como anejo de vivienda unifamiliar del mismo titular, con las condiciones que señala el Art. 2.2.10.

d) *Estacionamientos*: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación, con las siguientes limitaciones:

Hasta un máximo de cincuenta (50) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a seis (6) metros.

Hasta un máximo de cien (100) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a nueve (9) metros.

Se admiten establecimientos exclusivos de este uso en situación 4ª y 6ª sin limitación, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a nueve (9) metros.

e) *Taller de Automoción*: Se admiten en situación 2ª y 3ª y en situación 4ª en parcelas con superficie de al menos 500 m².

3. Servicios terciarios:

a) *Hospedaje*: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

b) *Comercio*: Se admite el uso de local o agrupación comercial en situación 2ª y 3ª, en planta semisótano, baja, entreplanta y planta primera.

Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras.

En situación 4ª y 6ª, sin limitación.

c) *Oficinas*: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

Oficinas profesionales: en situación 1ª.

Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2ª en plantas semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

En situación 4ª y 6ª, sin limitación.

d) *Hostelería*: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:

En situación 2ª ó 3ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

En situación 4ª y 6ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

e) *Locales de ocio y recreo*: En las mismas condiciones que los establecimientos hosteleros.

4. Uso Dotacional:

a) *Equipamiento*: Se admiten los equipamientos en recintos cerrados con las mismas condiciones fijadas para usos de hostelería.

b) *Servicios de infraestructuras*: Se admiten sin limitación

Art. 5.2.21 USOS PROHIBIDOS

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

TÍTULO V
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO III
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD

- SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN
- SECCIÓN 2ª COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

CAPÍTULO III**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD****Art. 5.3.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1. Pertenecen al ámbito de esta zona alguna de las áreas residenciales del extrarradio del casco consolidado, aptas para un uso principal de vivienda unifamiliar aislada o agrupada, pudiendo servir de referencia en los nuevos emplazamientos de suelo urbanizable residencial.
2. Igualmente, tienen carácter de zonas urbanas residenciales con edificación de baja densidad los núcleos de La Longuera y el Barrio del Comercio, para los que se dictan normas específicas en la sección 3ª de este Capítulo bajo la denominación común de 'núcleos rurales menores'.
3. La tipología se adapta a una ordenación con edificios de pequeño o mediano tamaño, situados en parcelas en las que se libra una fracción elevada de suelo ajardinado.
4. Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en las zonas residenciales de baja densidad son los siguientes:
 - a) *Vivienda colectiva* de baja densidad con espacios libres mancomunados.
 - b) *Vivienda unifamiliar aislada*.
 - c) *Vivienda unifamiliar pareada*.
 - d) *Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera*.

Art. 5.3.2 APLICACIÓN

Las condiciones particulares de la zona Residencial de Baja Densidad son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Art. 5.3.3 OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Art. 1.3.7 a Art. 1.3.10 de estas Normas.

SECCIÓN 1ª**CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN****Art. 5.3.4 CONDICIONES DE PARCELA**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de las parcelas resultantes será igual o superior a:
 - Vivienda colectiva de baja densidad: novecientos (900) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de dos mil (2.000) centímetros.
 - Vivienda unifamiliar aislada: cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de mil quinientos (1.500) centímetros.
 - Vivienda unifamiliar pareada: trescientos (300) metros cuadrados por vivienda, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de mil (1.000) centímetros. La densidad máxima de viviendas en cada parcela será el número entero resultante de dividir la superficie del solar entre la superficie de la parcela mínima.

- Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: ciento cincuenta (150) metros cuadrados por vivienda, con un lindero frontal de la parcela individual de dimensión no inferior a quinientos setenta y cinco (575) centímetros. La superficie suma de las parcelas individuales se podrá completar con la destinada, en su caso, a espacios mancomunados, siendo la superficie total del solar igual o mayor al producto del número de viviendas resultantes por la superficie de parcela mínima. Los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.
- b) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas

Art. 5.3.5 DENSIDAD DE VIVIENDAS

La densidad máxima de viviendas en cada parcela será el número entero resultante de dividir la superficie del solar entre 150 m², correspondiente a la superficie de la parcela mínima. Las parcelas en las que se desarrollen las distintas viviendas cumplirán las condiciones establecidas en el Art. 5.3.4, Art. 5.3.6, Art. 5.3.7 y Art. 5.3.8 en función de su tipología.

En los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, y sin que esto suponga un aumento de la densidad total del ámbito, se permitirán las siguientes condiciones:

- a) En parcelas en las que únicamente se desarrollen programas de vivienda colectiva, la densidad de viviendas será el número entero resultante de dividir la superficie del solar entre 100 m².
- b) Estos límites no serán de aplicación para viviendas que se acojan a algún régimen de protección dentro de los parámetros descritos en la Ley 24/2003 de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida, o normativa que la complemente o sustituya.

Art. 5.3.6 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

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

La posición de la nueva edificación se define en relación con su altura de fachada (H). Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de distinta altura de fachada, se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o plano de fachada, respecto al cual se mide la separación.

1. Posición respecto de la alineación exterior

- a) La edificación guardará, respecto de la alineación exterior en la que tenga su acceso, una distancia igual o superior a tres (3) metros medida entre el plano de la fachada en todas sus plantas y el límite de la parcela, en el caso de unifamiliares agrupadas o en hilera; en el resto de los casos, el retranqueo de tres metros se aplicará a todas las alineaciones exteriores.
- b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.
- c) En viviendas unifamiliares se permite situar un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior que cumpla los siguientes requisitos:
 - Deberá estar destinado a usos no residenciales compatibles o de estacionamiento.
 - Tendrá una altura máxima visible de trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - Su frente no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la longitud del lindero de fachada, ni ser mayor de cuatro (4) metros.
 - El frente de parcela restante se cerrará con vallado siguiendo la alineación exterior en las condiciones establecidas en el Art. 3.6.19.

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

2. Separación de linderos

- a) La separación de la edificación a los linderos con otras parcelas será igual o superior a un tercio de su altura de fachada ($H/3$) con una dimensión mínima de tres (3) metros.
- b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos con otras parcelas cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:
- b.1) Que se trate de edificaciones pareadas o agrupadas según un Estudio de Detalle o proyecto unitario.
 - b.2) Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.
 - b.3) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, inscrito en el Registro de la Propiedad, siendo entonces preceptiva la construcción simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación apropiada o con un proyecto unitario.

3. Separación entre edificios

- a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a dos tercios de su altura de fachada ($2H/3$), respecto de los planos de fachada de los edificios existentes dentro de su misma parcela o en parcelas colindantes, con una dimensión mínima de seis (6) metros.
- b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta un tercio de su altura ($H/3$) con un mínimo de tres (3) metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Art. 5.3.7 OCUPACIÓN

1. La edificación bajo rasante no podrá ocupar más del ochenta por ciento (80%) de la parcela.
2. En cualquiera de las plantas sobre rasante, los coeficientes máximos de ocupación de la parcela son los siguientes:
 - a) Vivienda colectiva de baja densidad: sesenta por ciento (60%).
 - b) Vivienda unifamiliar aislada: cuarenta por ciento (40%).
 - c) Vivienda unifamiliar pareada: cincuenta por ciento (50%).
 - d) Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: cincuenta por ciento (50%).

Art. 5.3.8 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura máxima en número de plantas será de tres ($B+2$); la altura máxima de fachada será de mil (1.000) centímetros, y la máxima altura visible, de mil trescientos (1.300) centímetros medidos según lo establecido en el Art. 3.1.35.
2. Los cerramientos de parcela en estas zonas serán preferiblemente diáfanos y de altura inferior a dos metros; podrán levantarse zócalos ciegos de fábrica hasta un metro de altura sobre el terreno, con elementos de oscurecimiento superiores formados por barrotes, tablas, etc, apilastrados o no y provistos, en su caso, de setos y vegetación por su cara posterior.

Art. 5.3.9 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1. El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en uno coma veinticinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ($1,25 \text{ m}^2 / \text{m}^2$).
2. En caso de construirse garajes sobre rasante vinculados a las viviendas, y exclusivamente en esta situación, se admitirá una edificabilidad adicional de cero

coma veinticinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,25 m²/m²).

Art. 5.3.10 ALTURA DE PLANTAS

a) Vivienda colectiva: La altura mínima de plantas será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y trescientos (300) centímetros en plantas alzadas. Cuando se proyecten viviendas en planta baja, podrá reducirse la altura de dicha planta hasta una dimensión de trescientos (300) centímetros, manteniendo, en todo caso, una cota de planta primera no inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la cota de referencia.

b) Vivienda unifamiliar en todos sus tipos: La altura mínima de plantas será de doscientos ochenta y cinco (285) centímetros en baja y alzadas.

Art. 5.3.11 SALIENTES Y VUELOS

No se permiten salientes ni vuelos sobre espacios públicos. En el interior de la parcela su diseño es libre, no estableciéndose dimensiones máximas para ellos siempre que no rebasen las limitaciones de posición establecidas en el Art. 5.3.6, salvo en el caso de los aleros, que podrán avanzar hasta cien (100) centímetros.

SECCIÓN 2ª

COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS

Art. 5.3.12 USOS COMPATIBLES

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso Residencial:

a) Se admiten los usos de *vivienda colectiva* de baja densidad, y de *vivienda unifamiliar* aislada, pareada o en hilera.

b) *Residencia comunitaria*: Se admite la residencia comunitaria en situación 5ª o 6ª.

2. Uso Productivo:

a) *Taller artesano*: Se admiten los establecimientos de categoría 1ª situados en planta semisótano o baja, con superficie menor de 80 m² y vinculados a la vivienda unifamiliar, o en situación 2ª de edificación de vivienda colectiva.

b) *Estacionamientos*: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas, con un mínimo en interior de la parcela de una plaza por vivienda, situados en planta baja, semisótano o sótano del edificio principal, en construcción aneja según lo previsto en el Art. 5.3.6, apartado 1.c), o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

3. Servicios terciarios:

a) *Hospedaje*: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

b) *Comercio*: Se admite el uso de local comercial vinculado a la vivienda unifamiliar en que se halle emplazado, situado en planta baja, y en situación 2ª de edificios de vivienda colectiva.

Se admite la agrupación comercial en situación 4ª o 5ª.

c) *Oficinas*: Se admite el uso de oficina profesional vinculada a la vivienda unifamiliar en que se halle emplazada.

Se admiten los servicios de administración y oficinas privadas en situación 2ª de edificación de vivienda colectiva o en situación 4ª o 5ª.

d) *Hostelería*: Se admiten los establecimientos hosteleros en situación 2ª de edificación de vivienda colectiva o en situación 4ª o 5.

4. Uso Dotacional:

a) *Equipamiento*: Se admiten los equipamientos en situación 4ª o 5ª.

b) *Servicios de infraestructuras*: Se admiten sin limitación

SECCIÓN 3ª

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS NÚCLEOS RURALES MENORES

Art. 5.3.13 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Es objeto de esta Sección regular la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano y de la edificación en los núcleos menores de El Comercio y La Longuera.

Para completar la dotación de infraestructuras urbanas y equipamientos comunitarios, el Ayuntamiento redactará un Plan Especial de protección ambiental y dotación de servicios, con las características previstas en el apartado 1 del art. 57 de la Ley Urbanística de Aragón.

Art. 5.3.14 TIPOLOGÍA Y USO CARACTERÍSTICO

La tipología edificatoria responde a edificación aislada o adosada, manteniendo siempre el carácter de conjunto.

Su uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.

Art. 5.3.15 OBRAS ADMITIDAS

1. Hasta la ejecución de las infraestructuras y equipamientos a que se refería el Art. 5.3.13 anterior, sólo son admisibles las obras de conservación e incluso de pequeñas ampliaciones en los inmuebles existentes, siempre que de ellas no se derive la necesidad de disponer de una mayor dotación de los elementos a implantar mediante el citado Plan Especial.

2. También hasta la aprobación del Plan Especial son en principio admisibles las actuaciones de demolición y consiguiente nueva edificación, aplicando los mismos criterios de no elevar la dotación de redes y equipamientos necesarios en ambos núcleos, además de las consideraciones de protección ambiental que resulten procedentes a juicio de los servicios técnicos municipales.

3. Los criterios básicos para entender que una actuación determinada incrementa el nivel de dotaciones necesarias será la posibilidad de que con ella se dé origen a un número de viviendas superior al preexistente, o bien que se modifique el uso característico del inmueble por otro con superiores exigencias en tal sentido, con o sin implantación de elementos e instalaciones de elevados niveles de consumo.

Art. 5.3.16 CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) La superficie mínima de parcela se establece en 400 m², con una dimensión mínima frontal de quince (15) metros.

b) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

c) En ningún caso podrá resultar de una reparcelación un nivel de dotaciones exigible mayor que el existente con anterioridad.

Art. 5.3.17 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Las alineaciones serán las fijadas en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Aún cuando los retranqueos de la línea de edificación sean irregulares, los cierres se situarán en la alineación y podrán ser ciegos hasta una altura máxima de cien (100) centímetros, pudiéndose rematar con elementos diáfanos o mediante setos vegetales, hasta una altura total de doscientos (200) centímetros.

La posición de la nueva edificación se define en relación con su altura de fachada (H). Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de distinta altura de fachada, se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o plano de fachada, respecto al cual se mide la separación.

1. Posición respecto de la alineación exterior

a) La edificación podrá situarse en cualquier punto de la parcela con un retranqueo máximo de quince (15) metros respecto de la alineación exterior en la que tenga su acceso.

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

2. Separación de linderos

a) En caso de separarse la edificación a los linderos, ésta será igual o superior a un tercio de su altura de fachada (H/3) con una dimensión mínima de tres (3) metros.

3. Separación entre edificios

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

Art. 5.3.18 OCUPACIÓN

1. La edificación no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la parcela bajo rasante y en alzadas.

2. La edificación presentará un máximo de 15 metros de fondo.

Art. 5.3.19 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima en número de plantas será de dos (B+1); la altura máxima de fachada será de setecientos (700) centímetros, y la máxima altura visible, de mil (1.000) centímetros medidos según lo establecido en el Art. 3.1.35.

Art. 5.3.20 ALTURA DE PLANTAS

Vivienda unifamiliar en todos sus tipos: La altura mínima de plantas será de trescientos (300) centímetros en baja y alzadas.

Art. 5.3.21 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en cero coma cincuenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,50 m²/m²).

Art. 5.3.22 VALLADOS DE PARCELA

Los cerramientos de parcela en estas zonas serán preferiblemente diáfanos y de altura inferior a dos metros; podrán levantarse zócalos ciegos de fábrica hasta un metro de altura sobre el terreno, con elementos de oscurecimiento superiores formados por barrotes, tablas, etc., apilastrados o no y provistos, en su caso, de setos y vegetación por su cara posterior.

Art. 5.3.23 SALIENTES Y VUELOS

No se permiten salientes ni vuelos sobre espacios públicos. En el interior de la parcela su diseño es libre, no estableciéndose dimensiones máximas para ellos siempre que no rebasen las limitaciones de posición establecidas en 5.2.16, salvo en el caso de los aleros, que podrán avanzar hasta cien (100) centímetros.

Art. 5.3.24 USOS COMPATIBLES

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso Residencial:

- a) Se admiten los usos de *vivienda unifamiliar* aislada, pareada o en hilera.
- b) *Residencia comunitaria*: Se admite la residencia comunitaria en situación 5ª o 6ª.

2. Uso Productivo:

- a) *Taller artesano*: Se admiten los establecimientos de categoría 1ª situados en planta semisótano o baja, con superficie menor de 80 m² y vinculados a la vivienda unifamiliar.
- b) *Estacionamientos*: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas, con un mínimo en interior de la parcela de una plaza por vivienda, situados en planta baja, semisótano o sótano del edificio principal, en construcción aneja según lo previsto en el Art. 5.3.17, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

3. Servicios terciarios:

- a) *Hospedaje*: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.
- b) *Comercio*: Se admite el uso de local comercial de hasta 150 m² vinculado a la vivienda unifamiliar en que se halle emplazado, situado en planta baja.
- c) *Oficinas*: Se admite el uso de oficina profesional vinculada a la vivienda unifamiliar en que se halle emplazada.
Se admiten los servicios de administración y oficinas privadas de hasta 150 m² en situación 4ª o 5ª.
- d) *Hostelería*: Se admiten los establecimientos hosteleros de hasta 200 m² en situación 4ª o 5ª.

4. Uso Dotacional:

- a) *Equipamiento*: Se admiten los equipamientos en situación 4ª o 5ª.
- b) *Servicios de infraestructuras*: Se admiten sin limitación

Art. 5.3.25 USOS PROHIBIDOS

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

TÍTULO V
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO IV
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PRODUCTIVA DE USO INDUSTRIAL

- SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN
SECCIÓN 2ª COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

CAPÍTULO IV**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PRODUCTIVA DE USO INDUSTRIAL****Art. 5.4.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1. Pertenecen a este ámbito las áreas delimitadas como tales en los planos de ordenación y que corresponden al interior de los polígonos industriales consolidados, separados del núcleo residencial por viales de malla básica.
2. Su tipología es la específica de esta clase de industria, en edificación agrupada o aislada.
3. Para regular las condiciones de la edificación se establecen dos grados de intensidad, coincidentes de modo aproximado con las dos tipologías consolidadas en el municipio, de tipo intensivo en los polígonos más antiguos y extensivo en actuaciones más recientes.

Art. 5.4.2 APLICACIÓN

Las condiciones particulares de la zona Industrial son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Art. 5.4.3 OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en el Art. 1.3.7 a Art. 1.3.10 de estas Normas.

SECCIÓN 1ª**CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN****Art. 5.4.4 CONDICIONES DE PARCELA**

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones:
 - a) *Grado 1*: Superficie de parcela igual o superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados, con frente de parcela igual o superior a doce metros y medio (12,5).
 - b) *Grado 2*: Superficie de parcela igual o superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, con frente de parcela igual o superior a veinticinco metros (25).
2. Podrán autorizarse, no obstante, edificaciones en parcelas de inferior tamaño que procedan de subdivisiones anteriores a la vigencia de las presentes normas.

Art. 5.4.5 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR

1. *Grado 1*: El edificio podrá situar su fachada sobre la alineación exterior que recaiga a vial de anchura superior a 15 metros. En calles de menor anchura en las que cuente con acceso de vehículos a su interior, la fachada de la nave deberá librar al menos 7,50 metros al eje del vial al que dé frente, resultando de ello un nuevo lindero de parcela al vial, con las condiciones establecidas en el Art. 3.1.13 y Art. 3.1.22 a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación.
2. *Grado 2*: El edificio retranqueará sus fachadas al menos diez metros respecto a los límites frontales de parcela. En las fincas que por sus reducidas dimensiones y disposición con fachadas a dos o tres calles queden desprovistas en la práctica de una zona edificable funcional, los servicios técnicos municipales podrán aceptar soluciones de compromiso en las que se sitúen fachadas coincidentes con los límites frontales de parcela.

Art. 5.4.6 SEPARACIÓN A OTROS LINDEROS

1. *Grado 1*: Se admite la edificación medianera en agrupación nido. En caso de retranquearse la edificación respecto a los medianiles, la separación entre los

planos de las fachadas y los linderos no serán inferiores a la mitad de la altura (H/2) de la edificación, con un mínimo de tres (3) metros.

2. *Grado 2*: La edificación podrá adosarse a los linderos laterales cuando se trate de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario, o cuando en la estructura parcelaria actual las construcciones colindantes ya sean medianeras; en caso contrario, la separación entre los planos de las fachadas y los linderos no serán inferiores a la mitad de la altura (H/2) de la edificación, con un mínimo de cinco (5) metros.

3. Las condiciones de separación a linderos se establecen con carácter complementario de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo los valores más restrictivos de los resultantes.

Art. 5.4.7 OCUPACIÓN

1. Para el cómputo de la ocupación respecto a la superficie de parcela los porches cubiertos para carga y descarga o aparcamiento cuentan a razón del cincuenta (50) por ciento de su superficie.

2. La ocupación máxima, sobre y bajo rasante, se gradúa en función del tamaño de la parcela con arreglo a la siguiente escala:

a) *Grado 1*: 90%

b) *Grado 2*: 70%

Art. 5.4.8 EDIFICABILIDAD

La intensidad de la edificación, el coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela neta se establece en metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo de acuerdo a lo siguiente:

a) *Grado 1*: 1 m²/m²

b) *Grado 2*: 0,80 m²/m²

Art. 5.4.9 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. Podrán construirse altillos o entreplantas en las condiciones establecidas en el Art. 3.1.42, dentro de la altura fijada.

2. La altura máxima de la edificación, graduada en función del tamaño de la parcela, no podrá exceder de los siguientes parámetros:

a) *Grado 1*:

Seis y medio (6,50) metros en parcelas de superficie igual o inferior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados

Siete (7,00) metros en parcelas de superficie superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados e igual o inferior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados

Siete y medio (7,50 m) metros en parcelas de superficie superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados

b) *Grado 2*:

Diez (10) metros para todos los tipos de parcelas

3. Motivadamente, por razón de la actividad, se permitirá elevar la altura máxima para alojar puentes-grúa o instalaciones que así lo requieran, sin que ello suponga incremento en el número de plantas o de los restantes parámetros urbanísticos. Los incrementos de altura máxima deberán compensarse con menores porcentajes de ocupación de parcela, de modo que no se supere la volumetría asignada a la parcela, caracterizada por la ocupación y altura máximas.

Art. 5.4.10 ALTURA DE PLANTAS

La altura mínima de plantas será de trescientos (300) centímetros en zonas de oficina y trescientos cincuenta (350) centímetros en zonas de almacenamiento. Para otros usos se estará a lo establecido en el Capítulo 2 de las presentes Normas.

Art. 5.4.11 SALIENTES Y VUELOS

No se admiten otros vuelos salientes que los de aleros o cornisas con una dimensión máxima de sesenta (60) centímetros.

Art. 5.4.12 ESPACIOS LIBRES INTERIORES

1. El espacio libre resultante del retranqueo de fachada podrá destinarse a aparcamiento o muelle de carga y descarga, sin que pueda ser dedicado a almacenaje de materiales o residuos; este último uso sí podrá efectuarse en espacios libres generados por retranqueos laterales, posteriores o en patios interiores de la parcela.

2. En el supuesto de espacios cedidos al viario a partir de parcelas de Grado 1 conforme al Art. 3.1.5, los servicios técnicos municipales determinarán las condiciones de diseño con el que se incorporan al viario para su uso de calzada, acera o aparcamiento.

3. Por indicación municipal, el acopio de materiales y residuos en superficie podrá ser limitado para evitar la diseminación de materiales, o sujeto a condiciones de vallado que impidan su visión desde el exterior de la parcela.

Art. 5.4.13 ENCLAVES INDUSTRIALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Los enclaves industriales de El Batán y la Harinera, clasificados como suelo urbano industrial por el planeamiento anterior, son conceptuados del mismo modo en este P.G.O.U. por su tradición en el mantenimiento de las respectivas actividades de producción artesana de papel y fabricación de harinas que están en el origen de la propia actividad industrial en Villanueva. Debe entenderse que ambos enclaves ostentan una condición tolerada inseparable de su actividad concreta, en el sentido de que para la eventual implantación de cualquier otra actividad se exigirán medidas que la hagan compatible con el régimen de usos y condiciones de la edificación aplicables a la zona SNUE (RT) regulada en el Título IV, Capítulo II de estas Normas.

SECCIÓN 2ª**COMPATIBILIDADES Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS****Art. 5.4.14 USOS COMPATIBLES**

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso Residencial:

Vivienda: Se admite la vivienda unifamiliar de guarda adscrita al edificio industrial en edificio anejo, entreplanta o planta primera.

2. Uso Productivo:**a) Almacenes e industrias:**

Se admiten establecimientos de estos usos de categorías 1ª, 2ª y 3ª, en situación 4ª, 5ª ó 6ª, sin otra limitación.

Se admiten las industrias de categoría 4ª en situación 5ª o 6ª, sin limitación.

Las actividades industriales de categoría 5ª (Industria peligrosa) sólo son admisibles en situación 6ª, con las condiciones adicionales que establezca el municipio a tenor de lo indicado en el Título II, Capítulos I y II.

b) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

3. Servicios terciarios:

a) *Comercio y Oficinas*: En situación 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, se admiten cuando estén ligados al establecimiento industrial que los alberga; en situación 5ª o 6ª, sin limitación.

b) *Hostelería*: Se admiten los bares, cafeterías y restaurantes en situación 4ª en planta baja, con superficie no mayor de 250 m², o en situación 5ª o 6ª, sin limitación.

4. Uso Dotacional:

a) *Equipamiento*: Se admiten los equipamientos en recintos cerrados, con las mismas condiciones fijadas para usos de hostelería y en situación 3ª con acceso independiente.

Se admite en situación 5ª y 6ª en los espacios previstos para estos usos por el planeamiento de desarrollo, en su caso.

b) *Servicios de infraestructuras*: Se admiten sin limitación.

Art. 5.4.15 USOS PROHIBIDOS

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

TÍTULO V
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO V
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS TERCIARIOS

CAPÍTULO VI**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PRODUCTIVA DE SERVICIOS TERCARIOS****Art. 5.5.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

Pertencen a este ámbito las áreas destinadas a servicios terciarios señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Art. 5.5.2 APLICACIÓN

Las condiciones particulares de la zona de Servicios Terciarios son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Art. 5.5.3 OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en el Art. 1.3.7 a Art. 1.3.10 de estas Normas.

Art. 5.5.4 CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Las condiciones de la edificación serán acordes a la trama urbana en la que estén inmersos.

Cuando se desarrolle en parcelas aisladas podrá emplazarse en edificio exento con las siguientes características geométricas y formales:

- a) Parcela mínima de quinientos (500) metros cuadrados, indivisible.
- b) La separación de la edificación a cualquiera de sus linderos será igual o superior a diez (10) metros.
- c) Se permitirá una ocupación de hasta el 70% en cualquiera de sus plantas.
- d) La edificabilidad total será de tres coma veinticinco (3,25) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela.
- e) La altura admitida en edificios aislados será de planta baja más tres alzadas, con catorce metros y medio (14,50) de altura máxima de fachada.

Art. 5.5.5 USOS COMPATIBLES

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Uso Residencial:

- a) *Vivienda*: Se admite la vivienda unifamiliar de guarda adscrita al edificio industrial en edificio anejo, entreplanta o planta primera.
- b) *Residencia comunitaria*: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación 4ª, 5ª y 6ª: en calles de ancho inferior a ocho (8) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros, sin limitación.

2. Uso Productivo:

Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación, con las siguientes limitaciones:

Hasta un máximo de cincuenta (50) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a seis (6) metros.

Hasta un máximo de cien (100) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a diez (10) metros.

Sin limitación de plazas en calles de ancho superior a 15 metros.

Se admiten establecimientos exclusivos de este uso en situación 4ª y 6ª sin limitación, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a diez (10) metros.

3. Servicios terciarios:

a) *Hospedaje*: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

b) *Comercio*: Se admite el uso de local o agrupación comercial en situación 2ª y 3ª, en planta semisótano, baja, entreplanta y planta primera.

Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras.

En situación 4ª y 6ª, sin limitación.

c) *Oficinas*: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

Oficinas: en situación 2ª en plantas semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

En situación 4ª y 6ª, sin limitación.

d) *Hostelería*: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:

En situación 2ª ó 3ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

En situación 4ª y 6ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

e) *Locales de ocio y recreo*: En las mismas condiciones que los establecimientos hosteleros.

4. Uso Dotacional:

a) *Equipamiento*: Se admiten los equipamientos en recintos cerrados con las mismas condiciones fijadas para usos de hostelería.

b) *Servicios de infraestructuras*: Se admiten sin limitación

5. Uso Parques y jardines:

Sin limitación en parcelas completamente rodeadas de viario.

Art. 5.5.6 USOS PROHIBIDOS

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO VI

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

CAPÍTULO V**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS****Art. 5.6.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

Pertencen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento, servicios urbanos o servicios de infraestructuras señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Art. 5.6.2 APLICACIÓN

Las condiciones particulares de la zona de Equipamientos y Servicios son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Art. 5.6.3 OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en el Art. 1.3.7 a Art. 1.3.10 de estas Normas.

Art. 5.6.4 CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

1. Las condiciones de la edificación serán acordes a la trama urbana en la que estén inmersos.

Cuando se desarrolle en parcelas aisladas podrá emplazarse en edificio exento con las siguientes características geométricas y formales:

- a) Parcela mínima de quinientos (500) metros cuadrados, indivisible.
- b) La separación de la edificación a cualquiera de sus linderos será igual o superior a diez (10) metros.
- c) Se permitirá una ocupación de hasta el 70% en cualquiera de sus plantas.
- d) La edificabilidad total será de tres coma veinticinco (3,25) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela.
- e) La altura admitida en edificios aislados será de planta baja más tres alzadas, con catorce metros y medio (14,50) de altura máxima de fachada.

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

Art. 5.6.5 COMPATIBILIDAD DE USOS

Será de aplicación lo establecido en el Art. 2.2.28.

Los equipamientos admitirán usos alternativos del mismo carácter dotacional, previo acuerdo plenario del Ayuntamiento.

A continuación se enumeran los distintos usos de los equipamientos existentes:

Nº Orden	Denominación	Titularidad	Usos
1	Casa Consistorial	Pública	Servicios de la Administración
2	Antiguas escuelas	Pública	Cultural / Educativo
3	Iglesia de San Salvador y anejos	Privada	Religioso
4	Torre Mudejar	Privada	Cultural
5	Matadero	Pública	Servicios Públicos
6	Unión Villanovense y Centro de Día	Pública	Cultural / Educativo / Social
7	Cine Capitol	Pública	Recreativo y de ocio / Social
8	Estación del Tren	Privada	Cultural / Social / Servicios
9	Depósitos de Agua	Pública	Servicios
10	Pista deportiva en Avda. Zaragoza	Pública	Deportivo
11	Colegio	Pública	Educativo
12	Polideportivo	Pública	Deportivo
13	Ambulatorio	Pública	Sanitario
14	Cementerio	Pública	Cementerio
15	Equipamiento Sector 4	Pública	Polivalente
16	Equipamiento Ámbito 1. Polígono San Miguel	Pública	Polivalente
17	Subestación eléctrica	Privada	Servicios Públicos
18	Equipamiento. San Miguel Oeste	Pública	Polivalente
19	Equipamiento 1. APAI 3	Pública	Polivalente
20	Equipamiento 2. APAI 3	Pública	Polivalente
21	Equipamiento 3. APAI 3	Pública	Polivalente

Se definen como "Polivalente" aquellos usos no definidos y denominados así en el instrumento urbanístico que los desarrolló.

Art. 5.6.6 USOS PROHIBIDOS

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

Art. 5.6.7 MODIFICACIONES DOTACIONALES

La modificación del destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer un servicio de las citadas categorías, según lo establecido en el Art. 75 de la Ley 5/99.

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO VII

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

CAPÍTULO V**ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.****Art. 5.7.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

El uso fundamental de esta zona es el esparcimiento en contacto con el medio natural.

Pertenece a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres y zonas verdes, señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Art. 5.7.2 APLICACIÓN

Las condiciones particulares de los Espacios Libres y Zona Verde son de aplicación a las actuaciones sobre dichos espacios.

Art. 5.7.3 OBRAS ADMITIDAS Y CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

1. En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores, etc., o cualquier otra que sirva para potenciar la función social del área.

2. Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:

- Ocupación máxima: 5%.
- Altura: 7,00 metros (B+1).

3. En los ajardinamientos se utilizarán especies con bajos requerimientos Hídricos. Siempre que ello sea posible se procurará la utilización en los riegos de aguas recicladas. Se ordenarán prioritariamente con jardinería y masas arboladas y se procurará que tengan una superficie permeable al agua superior al 60%.

4. Así mismo en los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse las especificaciones relativas a la localización y definición del mobiliario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios de infraestructuras.

5. Las Áreas de Juegos de superficie inferior a las Áreas Ajardinadas no podrán superar en más del 7% del conjunto de áreas de Suelo Urbano incluidas en una zona o de las incluidas en un sector de Suelo Urbanizable.

Art. 5.7.4 COMPATIBILIDAD DE USOS

1. En los espacios libres y zonas verdes únicamente se permitirán aquellos usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.

2. Será de aplicación lo establecido en el Art. 2.2.36 a Art. 2.2.41.

3. Cuando un espacio verde limite con suelo privado y el espacio inmediato al suelo privado no se destina a viario rodado, no equivale a una calle. Únicamente se admitirán el acceso a los solares y a los bajos del edificio a pie. El uso de los locales que sólo tengan acceso por esta fachada estarán condicionados a no requerir el acceso de vehículos, por lo tanto la carga y descarga se realizará desde la calle más próxima y estará totalmente prohibido el acceso a garajes.

Art. 5.7.5 USOS PROHIBIDOS

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

