

TÍTULO SÉPTIMO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 7.1

RÉGIMEN GENERAL Y DESARROLLO DEL PLAN EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 7.1.1. Definiciones y régimen general

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y que el plan clasifica como tales en previsión de su posible transformación a destinos urbanos mediante procesos de urbanización, en las condiciones establecidas en estas normas.

2. Constituyen el suelo urbanizable delimitado los suelos urbanizables previstos por el plan para su urbanización prioritaria.

Los sectores que forman el suelo urbanizable delimitado son los que se reflejan en los planos de clasificación, calificación y regulación, y en los cuadros adjuntos a estas normas (anejo VI).

3. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

4. El régimen del suelo urbanizable es el establecido para esta clasificación en la ley 5/1999, urbanística de Aragón (artículos 26 a 31 y concordantes) y en los reglamentos de la ley, completados por lo dispuesto en estas normas.

Artículo 7.1.2. Desarrollo del suelo urbanizable

1. Su desarrollo se efectuará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación, o a los que se delimiten posteriormente en el suelo urbanizable no delimitado.

2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la ley 5/1999, urbanística de Aragón (artículos 44 a 48), en sus reglamentos y en las presentes normas.

Los planes parciales de iniciativa particular se regularán por lo dispuesto en la ley 5/1999, urbanística de Aragón (artículos 51, 52 y concordantes), en sus reglamentos y en estas normas.

3. Los propietarios de suelos clasificados por el plan general como urbanizables delimitados estarán obligados a presentar a trámite los proyectos de planes parciales de sus sectores en el plazo máximo de cuatro años. En los planes parciales se establecerán los plazos para la gestión y la ejecución de la urbanización, así como para la posterior solicitud de licencias para la edificación de los solares resultantes.

4. Cada plan parcial comprenderá uno o más sectores completos, de los que determinará la ordenación urbanística pormenorizada en concordancia con los suelos colindantes, con satisfacción de las condiciones expresadas en estas normas. El plan parcial no podrá modificar las determinaciones contenidas en este título y disposiciones concordantes, ni en la ficha correspondiente al sector que desarrolle, ni establecer definiciones de conceptos urbanísticos genéricos y normas relativas al régimen general de la edificación diferentes de las contenidas en el título segundo de las normas del plan general.

5. En desarrollo de los planes parciales podrán redactarse estudios de detalle, con los objetivos y las limitaciones expresados por la legislación urbanística y estas normas.

CAPÍTULO 7.2

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Artículo 7.2.1. Régimen en ausencia de plan parcial aprobado

En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la ordenación detallada que permita la urbanización, el régimen del suelo será el establecido en el artículo 30 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón. Sólo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para la realización de usos del suelo y de obras cuyas características intrínsecas acrediten manifiestamente su carácter provisional, que no estén prohibidos por el plan y que, en todo caso, deberán cesar y ser desmontadas o demolidas sin indemnización alguna cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La licencia, bajo las condiciones indicadas, aceptadas expresamente por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 7.2.2. Delimitación de los sectores

1. Se define como sector en suelo urbanizable el ámbito de ordenación propio de un plan parcial. Los planes parciales abarcarán uno o varios sectores completos.

2. Los límites de los sectores del suelo urbanizable delimitado son los representados en los planos de calificación y regulación del plan general.

Estos límites podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través de los planes parciales en los casos siguientes:

- a) Colindancia con suelos de sistemas generales ejecutados o no asignados al sector.
- b) Adaptación a situaciones de hecho tales como el ajuste a los límites de las distintas clases de suelo, a las áreas edificadas del suelo urbano, a accidentes topográficos que lo justifiquen, a la realidad catastral, u otras razones análogas. El ajuste será obligatorio cuando, al confrontar los planos del plan general con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicios o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

En razón de estas causas, la adaptación de los límites de un sector no podrá suponer la variación en más o en menos de un 5 por ciento con respecto a la superficie considerada por el plan general. Estas concreciones o reajustes no podrán suponer la disminución de la superficie de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.

Artículo 7.2.3. Delimitación de los sectores con vías arteriales

En la delimitación de los sectores con vías arteriales o ferroviarias se seguirán las siguientes normas:

- a) Cuando la vía esté ejecutada, el límite del sector se hará coincidir con el límite del dominio público, correspondiente al suelo ya expropiado para la ejecución de la vía, sin perjuicio de que la ordenación contenida en el planeamiento de desarrollo y la edificación de los terrenos mantenga las distancias que resulten exigibles.
- b) Cuando la vía no esté ejecutada y la franja de protección esté comprendida en el sector o asignada a él, se computará como parte del sector la superficie correspondiente a la franja asignada.
- c) Cuando la vía no esté ejecutada y la franja de protección no esté comprendida en el sector o asignada a él, el plan parcial hará una estimación, aun aproximada, de los terrenos cuya ocupación vaya a ser necesaria para la vía, basado en los estudios de su trazado o informativos que pudieran existir, o bien en los que el propio plan parcial realice, tomando su límite como límite del sector.

En este caso, el instrumento de gestión que posteriormente desarrolle el plan parcial establecerá un área de suelo edificable específicamente destinada a las compensaciones de suelos de sistemas que pudieran derivarse de ajustes posteriores a la aprobación del plan parcial.

Si la zona real de expropiación de la vía fuera inferior a la estimada por el plan parcial, con el fin de evitar intersticios de suelo excluidos de ordenación y en aplicación del artículo precedente, se tramitará una modificación del plan parcial para propiciar la inclusión o asignación del suelo excluido.

Si no se producen compensaciones posteriores, las parcelas que se hubieran destinado a prevenirlas se destinarán a dotaciones públicas.

Artículo 7.2.4. Aprovechamiento medio

1. El aprovechamiento medio de un sector del suelo urbanizable se define como resultado de dividir por su superficie la suma de aprovechamientos urbanísticos objetivos asignados por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en él, o, de no estar delimitadas, a los terrenos de dicho sector.

El aprovechamiento urbanístico objetivo indica la superficie construible de que es susceptible la edificación privada, medida en metros cuadrados de la edificación que esté considerada como característica en cuanto a uso y tipología, tras haber convertido a dicha unidad de medida la superficie construible de otros usos o tipologías distintos mediante los coeficientes de homogeneidad establecidos por estas normas.

A efectos de cálculo del aprovechamiento medio, la superficie del sector comprenderá el suelo correspondiente a los sistemas generales incluidos en la delimitación del sector o adscritos a él para su obtención.

2. Se define como aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado el resultado de dividir por la superficie de todo el suelo así clasificado por el plan general la suma de aprovechamientos urbanísticos objetivos asignados por el plan a los distintos sectores que constituyen dicha clase de suelo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás, e incluyéndose en el denominador los sistemas generales con esa clasificación que estén comprendidos en la delimitación de los sectores o adscritos a ellos para su obtención.

A tal efecto, los aprovechamientos de los sectores, homogeneizados conforme al apartado precedente, se ponderan en cada sector conforme a las presentes normas, atendiendo a sus particulares circunstancias urbanísticas.

3. El aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a un propietario de suelo urbanizable delimitado localizado en un sector o en sistemas generales exteriores adscritos a él, será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

En los instrumentos de gestión, dicho aprovechamiento, correspondiente a una superficie construible homogeneizada respecto al uso y tipología de referencia y ponderada respecto a los sectores, se transformará en aprovechamiento real efectuando las conversiones inversas correspondientes al sector y a la gama de usos o tipologías en que se le adjudique su derecho edificable.

Cuando no se aplique la expropiación, formarán parte de la comunidad reparcelatoria los titulares de los suelos de sistemas generales que hayan de obtenerse mediante adjudicación de aprovechamiento en la unidad de ejecución.

4. El resto del aprovechamiento urbanístico que resulte de detraer a los aprovechamientos objetivos los subjetivos de los propietarios corresponderá a la Administración.

Cuando el desarrollo del ámbito al que pertenezcan los terrenos incluya el uso de vivienda será exigible que los aprovechamientos cedidos a la Administración puedan destinarse a la construcción de viviendas protegidas, en la cuantía que resulte de aplicar a dicho aprovechamiento los coeficientes de homogeneización establecidos en estas normas. Las parcelas edificables que se cedan para materializar el aprovechamiento de la Administración deberán ser adecuadas a dicha cuantía. En relación con las limitaciones de densidad, el número de viviendas correspondiente al aprovechamiento de cesión al municipio será proporcional a la edificabilidad real que le corresponda.

En la formación de los instrumentos de gestión mediante los que se ejecuten los planes parciales de sectores residenciales no se admitirá la sustitución de la cesión de aprovechamientos lucrativos a la Administración por su equivalente en metálico.

5. Mediante el correspondiente convenio de gestión, el Ayuntamiento podrá admitir y propiciar la sustitución de la cesión de los suelos que debieran soportar el aprovechamiento lucrativo municipal en sectores de suelo urbanizable delimitado por suelos con calificación residencial situados en áreas del suelo urbano consolidado en las que se considere prioritaria la promoción de políticas públicas de vivienda.

En este caso, podrá sustituirse parte del deber de cesión de suelo por una carga equivalente de ejecución de obra nueva o rehabilitación de los edificios de viviendas situados sobre dichas parcelas. El convenio podrá incluir las condiciones de que el proyecto sea encargado o, como mínimo, supervisado, por el Ayuntamiento, de que la dirección de las obras corresponda a un técnico designado por el Ayuntamiento, y de que en ellas se emplee mano de obra del barrio en que se sitúe, bien por subcontratación de cooperativas de autoempleo, colaboración con escuelas taller, contratación de trabajadores a través del INEM o mediante fórmulas similares.

Artículo 7.2.5. Condiciones específicas de los sectores

1. **En los cuadros del anejo VI de las normas urbanísticas**, el plan **general** establece, **con carácter vinculante, la edificabilidad real de cada sector, el número máximo de viviendas**, los coeficientes de homogeneidad de cada uso o tipología y de ponderación de sectores, su aprovechamiento **medio** y el del suelo urbanizable delimitado.

En los planes parciales de los sectores de suelo urbanizable delimitado, se establecerá una reserva mínima del 25 por ciento de la edificabilidad real total para vivienda protegida, de la que una quinta parte será de precio básico (**régimen especial en el plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación, 2005-2008**). La cesión municipal comprenderá la reserva de vivienda de precio básico y vivienda protegida de precio máximo (**respectivamente, régimen especial y precio general en el plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación, 2005-2008**) hasta completar la cesión.

2. En los mismos cuadros de condiciones de ordenación del suelo urbanizable se detallan la superficie de suelo de sistemas generales asignada a cada sector y la distribución del aprovechamiento prevista por el plan general, en forma de porcentajes de la edificabilidad construable real destinados a cada tipo de usos admitidos en el sector.

La ordenación de los aprovechamientos se hará por los planes parciales, que se remitirán en todo caso a las condiciones de estas normas para las condiciones generales de la edificación, comprendidas las de posición de aplicación común a las manzanas cerradas y a la edificación abierta.

3. De los porcentajes indicados en los cuadros del anejo VI, tienen carácter de mínimos los correspondientes a las viviendas protegidas de precio básico (**régimen especial en el plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación, 2005-2008**) y a los usos terciarios y de equipamiento privado, así como la suma de las protegidas de precio básico y máximo (**respectivamente, régimen especial y precio general en el plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación, 2005-2008**). Los porcentajes correspondientes a los demás usos podrán alterarse en función de los que el plan parcial asigne efectivamente a los usos que se han citado.

Deberán satisfacerse igualmente las condiciones relativas a reservas de suelo o edificabilidad para dotaciones, equipamientos y servicios que establezcan con alcance general la legislación urbanística y las presentes normas.

En ningún plan parcial que incluya el uso residencial el porcentaje de superficie construida dedicado al uso terciario podrá superar el 50 por ciento de la total, salvo que expresamente se indique lo contrario en el cuadro correspondiente del anejo VI.

Artículo 7.2.6. Condiciones materiales de la ordenación

En la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad en la ordenación con respecto al resto del suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad compositiva y funcional la ciudad en su conjunto y no cada sector por separado. Con este fin se asegu-

rará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos globales de la ciudad.

Se cuidarán, análogamente, las condiciones de borde con el suelo no urbanizable, procurando la continuidad del contorno constituido en los ámbitos colindantes y la adecuada transición hacia los suelos no edificados, así como el respeto de las servidumbres que sean exigibles cuando el sector linde con elementos del sistema territorial cuya legislación sectorial imponga condiciones específicas a la edificación próxima.

Artículo 7.2.7. Ordenación de las zonas verdes y los espacios libres

1. Los planes parciales contendrán una ordenación de las zonas verdes y los espacios libres acorde con sus necesidades funcionales, buscando su concentración en forma de parques y la máxima accesibilidad para todos los vecinos, así como su integración en el sistema urbano de espacios libres públicos. Ello no obstará para la proyectación de un sistema jerarquizado de espacios libres y jardines que prevea zonas al servicio de unidades vecinales menores, permitiendo el desarrollo de un elenco diversificado de actividades comunitarias al aire libre.

Con estos objetivos, el Ayuntamiento podrá exigir la ubicación de las zonas verdes de modo que, unidas a otras colindantes existentes o pendientes de ordenación o ejecución en suelos exteriores al sector, procuren ámbitos de mayor extensión, y, por tanto, mejores condiciones ambientales, y favorezcan de paso la mayor integración entre diversos sectores.

2. Los elementos morfológicos, hidrológicos y vegetales del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos como componentes caracterizadores del paisaje urbano. En la medida de lo posible, el arbolado existente en el sector se preservará, integrándose las agrupaciones de árboles en las zonas verdes, las áreas de estancia y las líneas de arbolado de calles y paseos.

Se respetará en lo posible el modelado natural de los terrenos destinados a zonas verdes, evitándose los movimientos de tierra que desnaturalicen su carácter.

3. Las especies vegetales que se instalen en parques y jardines públicos se adecuarán a las características naturales del soporte y a los condicionantes que vaya a suponer la ordenación futura. Tanto la elección de las especies arbóreas como del tratamiento de suelos buscarán aunar la mayor funcionalidad con la reducción de las exigencias de mantenimiento.

4. Para que puedan ser estimados en la verificación de los módulos de reserva, las zonas verdes y los espacios libres que se prevean en los planes parciales deberán

respetar las condiciones mínimas de dimensión y diseño establecidas por el reglamento de planeamiento.

No se considerarán a estos efectos como integrantes del sistema de espacios libres aquellos espacios, arbolados o no, que se integren en el espacio viario como elementos más propios de la circulación que de la estancia y el recreo. Tampoco podrán tenerse en cuenta a efectos de cómputo aquellos en los que un excesivo relieve del terreno, la falta de adecuadas condiciones de asoleo, unas características del terreno inadecuadas para la plantación de especies vegetales, la insuficiente accesibilidad o la proximidad a elementos del sistema general de comunicaciones impidan una suficiente funcionalidad o no garanticen la seguridad necesaria para su uso.

Artículo 7.2.8. Ordenación de los equipamientos

1. Los suelos que hayan de albergar las dotaciones de equipamiento se dispondrán en función de la distribución de las viviendas y de los espacios libres públicos, buscando la complementariedad funcional y la potenciación de la jerarquía diseñada por el planeamiento.

En particular, los suelos destinados a equipamientos docentes, deportivos y asistenciales buscarán la proximidad a las zonas verdes y tendrán garantizado un acceso a ellas cómodo y seguro.

Las actividades no residenciales se relacionarán con la red viaria de modo que se procure su mejor accesibilidad y se garantice su integración en la estructura urbanística del plan general, concentrándose preferentemente junto a los distribuidores locales y las calles que los comunican con el centro de la ciudad.

2. La ordenación procurará la máxima integración de los usos, evitando en lo posible zonificaciones radicales que asignen a cada parcela actividades exclusivas.

Siempre que sea posible, y con el establecimiento de las debidas condiciones de ubicación, superficie y compatibilidad, se integrarán en las mismas parcelas los usos residenciales y de oficinas con los comerciales y asistenciales, definiendo distribuciones de actividades que no sólo contemplen la dimensión horizontal del espacio, sino también la vertical.

En general, se evitará destinar parcelas independientes a actividades comerciales, integrándolas, en cambio, en las plantas bajas de los edificios residenciales para formar un zócalo con acceso directo desde las calles, a fin de garantizar la máxima vitalidad funcional del viario público.

Artículo 7.2.9. Ordenación del espacio viario

1. Los planes parciales contarán con un estudio de transporte y del análisis de la relación con el resto de la ciudad, en función del cual se determinarán el trazado y las características de la red de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones y rasantes, previsión de estacionamientos públicos y privados, y, en su caso, delimitación de zonas de protección de las vías que lo requieran. Si procede, se establecerán las provisiones oportunas para la implantación de servicios públicos de transporte, determinándose, en su caso, las bandas de reserva necesarias para la implantación de sistemas de transporte público que lo requieran, tales como el tranvía o el metro ligero.

Bajo los principios de la jerarquía y la funcionalidad, el sistema viario se diseñará de modo que se garantice la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios. Las calles no se definirán solamente como espacios de circulación, sino como lugares de relación y de actividad ciudadana. Las calles serán públicas, no admitiéndose los viales privados más que cuando discurran en el interior de un solar y no ejerzan funciones relacionadas con la circulación urbana.

Salvo supuestos excepcionales, en los sectores residenciales y mixtos no se admitirán tramos de calle de longitud de fachada superior a 113 metros sin interrupción por otras calles públicas transversales. En general, no se considerarán admisibles los trazados en fondo de saco.

2. El trazado de la planta, la sección y el tratamiento superficial de las calles atenderá a la función que ejerzan o vayan a ejercer en el sistema urbano, debiendo perseguirse en todas aquellas que discurran por sectores residenciales la mejor convivencia del tráfico de automóviles, de bicicletas y de peatones, con soluciones de diseño que favorezcan la continuidad de la circulación no motorizada y fuercen la moderación en la velocidad de la motorizada.

La red de itinerarios a pie respetará las condiciones de diseño establecidas por la normativa de supresión de barreras arquitectónicas, y tendrá las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del sector y en relación con las áreas colindantes, facilitando el acceso a los elementos singulares de concurrencia de público y, en particular, al equipamiento comunitario y a los espacios libres.

En el diseño del viario, se respetarán las siguientes anchuras mínimas de acera, salvo justificación suficiente de su inadecuación para supuestos particulares por causa de circunstancias específicas:

| DIMENSIONES RECOMENDADAS PARA LAS ACERAS | |
|---|--|
| TIPO DE CALLE | ANCHO DE ACERA MÍNIMO |
| Arterias principales y grandes avenidas: | 5'00 a 7'00 metros (recomendables anchos superiores en vías comerciales). |
| Distribuidores locales: | 5'00 a 7'00 metros. |
| Comerciales locales o colectoras industriales: | 3'00 a 5'00 metros. |
| Locales residenciales: | 2'50 a 3'00 metros. |
| Locales industriales: | 2'00 metros. |
| Valor mínimo recomendable: | 1'80 metros. En vías colectoras de tráfico rodado deberá mantenerse un espacio de libre circulación peatonal de 1'80 metros. Cuando sea necesario instalar barreras funcionales (buzones, señales, farolas, árboles, bancos...) deberán colocarse éstas lateralmente, de modo que no dificulten la accesibilidad, al menos, en un ancho de 1'00 metros con trayectoria rectilínea. |
| Valor mínimo absoluto: | 1'50 metros (admisibles valores inferiores – 0'75 a 1'00 metros- sólo en casos de servicio a paradas de automóviles sin tráfico pedestre). |

3. En el diseño de los carriles de las calzadas, se evitarán tanto los anchos insuficientes como los excesivos; en términos generales, y a reserva de la consideración de las situaciones particulares que pudieran producirse en función del tipo y la intensidad del tráfico, la situación urbana y otras circunstancias, se considerarán las siguientes anchuras mínimas:

| DIMENSIONES RECOMENDADAS PARA LOS CARRILES | |
|---|--|
| TIPO DE VÍA Y SITUACIÓN | DIMENSIÓN DE CADA CARRIL |
| Autopistas y autovías urbanas: | 3'50 metros. Máximo: 3'60 metros. Para IMD<500: 3'00 metros. |
| Carriles de vehículos lentos: | 3'00 a 3'50 metros. |
| Principales avenidas y vías colectoras: | Óptimo: 3'50 metros. Mínimo para vías de tráfico poco intenso: 3'00 metros. |
| Viaro industrial (con presencia significativa de vehículos pesados): | Óptimo: 3'50 a 3'75 metros. |
| Red local: | Dimensiones muy estrictas: 3'25 a 3 metros. Excepcionalmente: 2'50 a 2'75 metros. |
| Carril derecho de grandes vías: | 3'50 a 3'75 metros (vehículos lentos, ciclistas...) |
| Carril-bus: | 3'30 metros. Mínimo: 3'00 metros. |

4. Se definen como carriles-bici las vías para bicicletas situadas en la calzada de la calle y reservadas para el tráfico ciclista; pueden protegerse de la corriente del tráfico motorizado mediante barreras rígidas, señalización, bordillos remontables, etc. Las pistas-bici son espacios completamente segregados de la calzada que pueden situarse en la propia calle o atravesar parques, espacios libres o terrenos no urbanizados.

Los planes parciales de sectores residenciales y mixtos diseñarán recorridos de carriles-bici y pistas-bici para facilitar el tránsito seguro de ciclistas, con pendientes no superiores al 7 por ciento; las pendientes entre el 6 y el 7 por ciento sólo se admitirán en distancias cortas y condiciones excepcionales; para pendientes inferiores al 5 por ciento, la relación recomendable entre longitud y pendiente se atenderá a los siguientes valores:

| PENDIENTE | LONGITUD MÁXIMA RECOMENDABLE |
|-----------|------------------------------|
| < 2 %: | Pendiente prolongada. |
| 2 %: | 500 metros. |
| 3 %: | 150 a 250 metros. |
| 4 %: | 80 a 150 metros. |
| 5 %: | 50 a 80 metros. |

Las anchuras recomendadas de los carriles y pistas para bicicletas serán las expresadas en la siguiente tabla:

| TIPO DE VÍA DE BICICLETAS | | ANCHURA DE LA VÍA | |
|---------------------------|--------------------|-------------------|--------------|
| | | Recomendable (m.) | Mínimo (m.) |
| CARRIL/BICI | 1 sentido: | 2'00 metros. | 1'80 metros. |
| | 2 sentidos: | 3'20 metros. | 2'40 metros. |
| PISTA/BICI | 1 sentido: | 1'80 metros. | 1'60 metros. |
| | 2 sentidos: | 3'00 metros. | 2'20 metros. |

Las vías en las que se prevea la coexistencia de la circulación ciclista y pedestre tendrán una anchura mínima de 3'00 a 3'25 metros.

5. Como parte del sistema viario, en el plan parcial se señalará la reserva de terrenos para estacionamientos, de acuerdo con los módulos determinados por el reglamento de planeamiento. Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie regular mínima de 2'20 por 4'50 metros.

Los estacionamientos que se dispongan en la vía pública no se tendrán en cuenta en el cálculo de la dotación de plazas necesarias en los edificios conforme a lo dispuesto en la sección segunda del capítulo 2.4 de estas normas.

Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas integradas en la vía pública o recayentes a ella. En el caso en que sea inevitable la previsión de playas de estacionamiento, se ubicarán en lugares que no sean visibles desde la vía pública, bien por existir construcciones intermedias, bien por disponerse bandas perimetrales de arbolado de gran porte que actúen como pantallas.

6. Tanto las calles y plazas como los sistemas de zonas verdes y espacios libres públicos contarán con el mobiliario urbano y los servicios adecuados para cumplir todas sus funciones propias en condiciones de confort.

Artículo 7.2.10. Regulación de la edificación

1. En el interior de cada sector, se procurará adecuar la ordenación a zonas específicas de las establecidas por el plan general para el suelo urbano consolidado. En el caso de que, excepcional y justificadamente, se establezcan regulaciones de zona que no correspondan a ninguna de las del plan general, se les dará al menos el mismo nivel de definición, reproduciendo su estructura formal y respetando las condiciones generales establecidas para las zonas de edificación en manzana cerrada (A-1), en ordenación abierta o industriales, según el caso.

Consecuentemente, cuando se trate de zonas de edificación abierta, se mantendrán las condiciones establecidas por la sección primera del capítulo 4.2 de estas normas.

Cuando se trate de zonas de edificación en manzana cerrada, además de las condiciones expresadas en la sección primera del capítulo 4.1, se mantendrá una relación máxima entre la altura de los edificios y la anchura de las calles equivalente a la establecida por este plan para la zona A-1, grado 1; en el caso de disponerse, con la debida justificación, edificios de altura superior a ocho plantas (B+7), la relación entre la altura máxima de cornisa y la anchura de la calle no será mayor de 1'50.

2. No se aceptarán soluciones de alineamiento de edificios de más de ocho plantas (B+7) a los lados de calles-corredor.

Los edificios de gran altura se admitirán, excepcionalmente, como elementos singulares en situaciones urbanas de relevancia inobjetable, y siempre como parte de composiciones que compensen la concentración puntual de edificación con la correspondiente dotación de espacios libres y zonas verdes.

En esta y en otras soluciones de singular relevancia formal que pudieran proponer los planes parciales, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación, como parte de su documentación, de estudios arquitectónicos y normas relativas a la solución formal que garanticen la adecuación del resultado o la coordinación de unos edificios con otros en su resultado final.

3. La distribución pormenorizada de edificabilidades netas en el sector ordenado, con la correspondiente regulación de alturas, se realizará de acuerdo con la jerarquía viaria interior y con la situación relativa en el conjunto urbano, de modo que las tramas más densas acompañen a las vías más importantes, donde los usos terciarios sean también más concentrados.

4. Cuando un sector recaiga a calles a través de las que se enfrente a zonas de suelo urbano consolidado, la edificación ordenada por el plan parcial respetará las condiciones establecidas por el plan general para dicha zona en cuanto a la relación entre altura de los edificios y ancho de calle, si es zona de manzana cerrada, o distancias mínimas a edificios exteriores a la parcela, si es de ordenación abierta.

Artículo 7.2.11. Ordenación de las infraestructuras

1. En los planes parciales de uso predominantemente residencial, la red de distribución de energía eléctrica será subterránea, y los centros de transformación se integrarán en la edificación o serán subterráneos.

En el plan parcial se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de redes, incluyendo su uso pormenorizado, con indicación del tipo de dominio que le corresponda. En el caso excepcional, debidamente justificado, de que dichos centros tengan que realizarse en edificación exenta, las normas urbanísticas del plan parcial deberán fijar las condiciones de volumen y estéticas exigibles.

Aun cuando sean subterráneos, los centros transformadores de electricidad se ubicarán sobre espacios privados, no admitiéndose la imposición de servidumbres sobre el viario y los espacios libres públicos.

2. Queda prohibida la utilización de la red de saneamiento para drenaje de campos, escorrederos, desagües de acequias, etcétera, así como para el diseño y posterior gestión de estas redes.

Artículo 7.2.12. Módulos mínimos de reserva de dotaciones

1. Los planes parciales aplicarán los módulos establecidos en el artículo 47 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón y en el reglamento de planeamiento, reservando en todo

caso un mínimo del 30 por ciento de la superficie bruta del sector para viales de dominio y uso público.

En el caso en que las condiciones peculiares de un sector justifiquen suficientemente una reserva menor de suelo destinado a viario público, el margen que reste hasta el 30 por ciento se destinará a aumentar la dotación de espacios libres o equipamientos públicos. Dicha dispensa no se aplicará en los sectores en que se establezcan previsiones de viario privado.

2. Cuando la normativa que regule con carácter específico una determinada dotación establezca dimensiones mínimas de parcela superiores a las contempladas por la normativa urbanística, se elevarán estas últimas hasta hacerlas coincidir con los mínimos sectoriales que resulten equivalentes.

Artículo 7.2.13. Contenido formal de los planes parciales

1. El contenido y la documentación exigibles a los planes parciales se atenderá a lo dispuesto por la legislación urbanística vigente, con los criterios que para cada documento se detallan en los artículos posteriores.

2. Además de las copias sobre papel que resulten pertinentes, la documentación escrita y los planos de ordenación de los planes parciales deberán entregarse en soporte informatizado. Salvo indicación municipal expresa, los planos de ordenación se aportarán en archivos vectorializados y georreferenciados en coordenadas UTM.

Artículo 7.2.14. Memoria de los planes parciales

1. La memoria de los planes parciales incluirá, al menos, los siguientes contenidos:

- a) Justificación de la conveniencia, oportunidad o procedencia de la formulación del plan parcial, de acuerdo con lo establecido en el plan general.
- b) Exposición de todos aquellos aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación y la ejecución, con el siguiente contenido mínimo:
 - Las características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas y otras. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.
 - Los usos de los terrenos las edificaciones y las infraestructuras existentes, precisando, en su caso, el número de residentes y los puestos de tra-

bajo que haya en la zona, el tipo de edificación, su calidad y estado, y las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

- Estudio de la propiedad del suelo, con descripción de servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables. Tanto este apartado como los anteriores harán referencia a los correspondientes planos de información urbanística.

c) Exposición y análisis de los objetivos y los criterios de la ordenación en función de las determinaciones del plan general, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados. En este apartado, se hará mención expresa de las determinaciones vinculantes y orientativas del plan general y de cuantos ordenamientos pudieran afectar al plan parcial (directrices de ordenación del territorio, medio ambiente, carreteras, ferrocarriles, servidumbres aeroportuarias, eléctricas, hidráulicas...).

d) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del plan, y justificación de que la elegida responde con ventaja a los objetivos planteados, de acuerdo con los criterios que se hubieran adoptado. Se acreditará que la solución propuesta constituye una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su dotación de equipamientos, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

La memoria incluirá un análisis de las circulaciones y, si procede, de la implantación de un servicio de transporte colectivo.

2. Se incluirá como anejo a la memoria una síntesis cuantitativa de su contenido, expresada en forma de tabla o cuadro con expresión, al menos, de los siguientes extremos:

- a) Superficie total del sector ordenado por el plan parcial.
- b) Superficie de los sistemas generales que el plan general incluye o adscribe al sector.
- c) Superficie del viario público ordenado por el plan parcial, cotejada con el mínimo exigido por el plan general.
- d) Superficie de parques y jardines públicos ordenados por el plan parcial, cotejada con la de cesión obligatoria establecida por el reglamento de planeamiento y el plan general.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

- e) Superficie de las parcelas destinadas a equipamientos y servicios, diferenciándose los públicos y los privados, y cotejándose con las cesiones obligatorias establecidas por el reglamento de planeamiento.
- f) Superficie total de suelos de cesión, desglosándose sistemas generales y locales.
- g) Superficie total de suelos privados, desglosándose los del sistema de equipamientos dimensionada según módulos y el resto.
- h) Superficie edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras unidades a las que se refiera la ordenación.
- i) Índice de edificabilidad sobre superficie bruta del sector.
- j) Índice global de edificabilidad destinada a usos lucrativos sobre superficie neta del sector, e índices pormenorizados de edificabilidad sobre superficie neta en las diferentes manzanas, parcelas o unidades de suelo a que se refiera la ordenación (cada una corresponderá a una zona pormenorizada en planos y normas urbanísticas).
- k) Superficie destinada a espacios libres privados comunitarios (excluidos los espacios libres de ocupación de las parcelas).
- l) Altura máxima edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras unidades a las que se refiera la ordenación.
- m) Dotación de plazas de estacionamiento, cotejada con los mínimos normativos.

Artículo 7.2.15. Normas urbanísticas de los planes parciales

1. El plan parcial contendrá unas normas urbanísticas reguladoras de los usos del suelo y de la edificación pública y privada, y de todas las zonas contempladas por la ordenación, incluidas las de equipamiento. Las normas urbanísticas seguirán el modelo de las normas de zona del plan general, remitiéndose a sus definiciones generales y a las condiciones genéricas establecidas por éste para las zonas de edificación en manzana residencial cerrada, en bloque residencial abierto y en zonas de usos productivos.

2. Como mínimo, las normas urbanísticas del plan parcial contendrán los siguientes apartados:

- a) Generalidades y terminología de conceptos, con remisión expresa al plan general.
- b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia expresa a cada uno de los siguientes extremos:
 - Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
 - Previsión de la posibilidad y las condiciones del desarrollo del plan parcial mediante estudios de detalle, con determinación de su ámbito, su alcance y, en su caso, sus normas de coordinación.
 - Parcelaciones.
 - Proyectos de urbanización.
 - En su caso, criterios de delimitación de unidades de ejecución y de establecimiento de sistemas de actuación.
- c) Normas de edificación, con referencia a los siguientes extremos:
 - Condiciones de los edificios en relación con las vías públicas.
 - Condiciones comunes a todas las zonas, en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para éstos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas.
 - Normas particulares de todas y cada una de las zonas delimitadas en el plano de zonificación del plan parcial.

3. La regulación pormenorizada deberá incluir todas las condiciones de ordenación necesarias para el otorgamiento de licencias de edificación, salvo que se remitan a estudios de detalle aquellas que sean susceptibles de ello según la caracterización legal de esta figura.

Si la edificabilidad no se atribuye mediante índices relativos a la superficie de las parcelas, sino en forma de asignaciones absolutas de superficies edificables, las parcelas a las que se refieran habrán de venir definidas en el plan parcial; cuando, según la regula-

ción que contenga el plan parcial, dichas parcelas fueran superiores al doble de la mínima, deberá preverse que su segregación o división futura se acompañará con la tramitación de un estudio de detalle en el que se determine la correspondiente distribución de edificabilidades.

Artículo 7.2.16. Plan de etapas de los planes parciales

1. El plan parcial contendrá un plan de etapas para su ejecución, acorde con el plano correspondiente, en el que se haga corresponder una etapa por cada unidad de ejecución prevista, justificando su coherencia con las restantes determinaciones del plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación y de las dotaciones y los elementos que componen las distintas redes de servicios, acreditándose que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya a acompañarse con la creación de las correspondientes dotaciones.

En cada etapa habrá de preverse:

- a) El sistema de actuación elegido, que podrá ser diferente para cada unidad de ejecución.
- b) Su duración, con establecimiento de plazos para la presentación a trámite del instrumento de gestión (plazos desde la aprobación definitiva del plan parcial) y del proyecto de urbanización (plazo desde la aprobación definitiva del instrumento de gestión o, en su caso, del plan parcial), para la realización de las obras de urbanización y la implantación de los servicios (plazo desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización), para la solicitud de licencias de edificación (desde la recepción provisional de la urbanización, salvo que se realicen ambas simultáneamente) y para la finalización de las obras correspondientes (plazo que puede remitirse a lo que indiquen las licencias).
- c) Las obras de urbanización correspondientes, que se desarrollarán en un proyecto de urbanización unitario, sin perjuicio de que en éste se puedan prever distintas fases.
- d) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.
- e) La determinación de los niveles correspondientes a los distintos servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

2. Si el plan parcial prevé más de una unidad de ejecución, en el plan de etapas se determinará el orden de prioridades para su ejecución.

3. El plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del plan, se cumplan las determinaciones establecidas y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

Si resulta aconsejable, podrá establecer dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del plan parcial, expresando las circunstancias que hayan de motivar la elección de una u otra alternativa.

Artículo 7.2.17. Estudio económico y financiero de los planes parciales

1. El plan parcial contendrá un estudio económico y financiero en el que se exprese el coste aproximado de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, y se indiquen las fuentes de financiación de su ejecución, ya sean públicas o privadas, justificándose su viabilidad.

La evaluación económica del coste de la urbanización detallará su coste de ejecución material aproximado, desglosado, al menos, en las siguientes partidas:

- a) Movimientos de tierra.
- b) Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado.
- d) Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- e) Red de gas.
- f) Red de telecomunicación.
- g) Pavimentación y señalización.
- h) Arbolado, jardinería y acondicionamiento de espacios libres.
- i) Mobiliario urbano y ornamentación.

- j) Obras especiales contempladas por el plan parcial, tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes, etc.
- k) Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.
- l) Evaluación, en su caso, de las indemnizaciones que hubieran de satisfacerse por derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del plan parcial.

Sobre el total del coste de ejecución material, se sumarán el beneficio industrial, los gastos generales (incluso honorarios facultativos por redacción del plan parcial, gestión, estudios de detalle y proyectos de urbanización) y la repercusión del impuesto sobre el valor añadido, obteniéndose finalmente el coste de la urbanización como la suma de todos estos conceptos.

2. Cuando, con ocasión de la ejecución del plan parcial, hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas generales previstos por el plan general, el estudio económico y financiero precisará su forma de financiación, distinguiendo los que hayan de asumir organismos o entidades públicas de aquellos que hayan de financiarse con cargo al sector.

3. Si para la ejecución del plan parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico y financiero contendrá, además, el cálculo estimativo de su coste, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar.

Artículo 7.2.18. Conformidad de las compañías suministradoras

La documentación del plan parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas, con expresión de la capacidad de las redes y de los plazos de conexión previstos.

Artículo 7.2.19. Planos de información de los planes parciales

1. En los planos de información se reflejará la situación y el tratamiento de los terrenos en el plan general, así como su estado actual en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes, y la estructura de la propiedad del suelo.

2. Para satisfacer los objetivos expuestos en el apartado anterior, la información gráfica comprenderá los siguientes documentos, referidos siempre al plano parcelario municipal:

- a) Información urbanística sobre la situación y calificación de los terrenos en el plan general, expresada en los siguientes planos, que se redactarán a las escalas utilizadas en éste:
 - De situación en relación con la estructura orgánica del plan general (1/5.000).
 - De ordenación establecida en el plan general para el sector que se desarrolla y su entorno (1/2.000).
- b) Información sobre el estado de los terrenos, en los planos siguientes, dibujados, como mínimo, a escala 1/2000:
 - Plano topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
 - Planos hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para una mejor interpretación del topográfico; se comprenderá la delimitación, cuencas y las áreas de humedad superficial.
 - Plano clinométrico, cuando sea preciso para la mejor interpretación del topográfico; se diferenciarán pendientes según intervalos del 5 por ciento.
 - Cuando sea pertinente, plano geotécnico, identificando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.
 - Catastral, con expresión actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies y numerándolas con las mismas identificaciones utilizadas en la memoria informativa; se graficarán adecuadamente las acequias, los caminos y los elementos pertenecientes al dominio público que pudiera haber en el sector.
 - De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de las superficies destinadas a los distintos usos, la altura de las edificaciones, las características de las vías, infraestructuras y vegetación; se precisarán los perfiles longitudinales de las vías y el alcantarillado que se conserven..

Todos los planos de información contendrán la delimitación del sector.

Artículo 7.2.20. Planos de ordenación de los planes parciales

1. Cuando correspondan a representaciones en planta, los planos de ordenación del plan parcial se realizarán sobre la base del plano topográfico rectificado, y contendrán en todos los casos la representación de la delimitación del sector y de la ordenación de su entorno, así como de los elementos preexistentes conservados. Como mínimo, se incluirán los siguientes, a escalas comprendidas entre 1/1.000 y 1/5.000, según la extensión y la complejidad de lo representado:

- a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las distintas zonas en que se divide el sector en razón de los tipos, las intensidades y los usos pormenorizados asignados, el sistema de espacios libres y zonas verdes, y las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria. Cada zona tendrá una signatura específica, junto a la que, en la leyenda, se expresará el nombre, la superficie, y el carácter público o privado de los terrenos; en el documento escrito correspondiente, se detallará una ordenanza para cada una de estas zonas. En el plano de ordenación se reproducirá el cuadro sintético de características de la ordenación incluido como anejo en la memoria informativa.
- b) Plano de la trama viaria, diferenciando los tramos según su destino y tratamiento, y reflejando su enlace con la red de comunicaciones exterior al sector, las zonas de protección y las previsiones de distribución de calzadas y aceras, estacionamientos en la vía pública, arbolado, mobiliario urbano, organización del tráfico y demás determinaciones de interés; las alineaciones se definirán mediante la delimitación geométrica del trazado de las calles en planta, incluyéndose las pedestres; las rasantes definitivas se indicarán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

La planta del viario se acompañará con definición suficiente de sus perfiles longitudinales y transversales, representados a escala adecuada (1/200 a 1/500 en perfiles transversales; en perfiles longitudinales, 1/100 a 1/500 para las ordenadas, y 1/1000 para las abscisas).

La definición del trazado y las características de la red viaria se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.

- c) Planos de las características de las zonas verdes y espacios libres públicos, con expresión de las curvas de nivel cada metro y representación, cuando sea relevante, de los perfiles del terreno, incluyendo las obras de explanación

y acceso que pudieran ser precisas para mejorar su accesibilidad y funcionalidad.

- d) Plano de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica, red de alumbrado público, canalización telefónica, red de conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. Se incluirá la descripción de sus principales características.
- e) Plano de ordenación de los volúmenes edificables (indicando alturas, envolventes, alineaciones, áreas de movimiento o cualesquiera otras determinaciones que procedan según el tipo de ordenación), viario interior, parcelación y espacios libres privados, en el que se defina el suelo vinculado a cada edificio y se diferencien los espacios libres privados comunales de los individuales. En el caso de que la ordenación contenga determinaciones vinculantes y orientativas, deberán diferenciarse nítidamente las unas de las otras, reflejándose en planos distintos y expresando en la carátula del segundo que su contenido no es vinculante. En el caso de que una parte de las determinaciones vinculantes se ordene con rango de estudio de detalle, de acuerdo con las facultades que asignan a esta figura la legislación y el planeamiento, deberán diferenciarse nítidamente, dibujándose en planos distintos, convenientemente identificados en sus carátulas, las determinaciones con rango de plan parcial (con delimitación de los ámbitos de ordenación mediante estudio de detalle) y las determinaciones con rango de estudio de detalle.
- f) Plano de delimitación de las unidades de ejecución previstas en el plan de etapas, realizado sobre una base cartográfica en la que se representen la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Se indicará en el propio plano el sistema de actuación previsto. Si se plantea más de una unidad de ejecución, la división deberá representarse con toda precisión, indicando el orden de prioridad para su gestión.
- g) Planos de imagen, de impacto sobre el medio exterior al sector, de detalle y cuantos otros fueran oportunos para la mejor representación y comprensión de la ordenación proyectada.

Artículo 7.2.21. Planes de iniciativa particular

1. Además de los documentos reseñados en los artículos 7.2.14 a 7.2.21, los planes parciales de iniciativa particular deberán contener un anejo a su memoria que incluya los siguientes apartados:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

- a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa, que indicarán expresamente si son o no propietarios de los terrenos incluidos en el plan, y, en su caso, en qué porcentaje.
 - b) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
 - c) Relación de todos los propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección postal actualizada; a cada propietario se le hará corresponder una clave coincidente con la empleada para identificar las parcelas en el plano catastral incorporado al plan parcial.
 - d) Modo de ejecución de las obras de urbanización, con indicación de los sistemas de actuación previstos y de las determinaciones en orden a la futura conservación de las obras y los servicios.
 - e) Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de parcelas, en orden, al menos, a los siguientes extremos:
 - plazos de ejecución de la urbanización, coincidentes con los expresados en el plan de etapas del plan parcial;
 - implantación de las obras de servicios y dotaciones, en su caso;
 - conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con expresión en estos dos últimos casos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación, o bien de su carácter indefinido;
 - cesiones de suelos de sistemas y de los que vayan a soportar el aprovechamiento lucrativo que legalmente corresponda al Ayuntamiento, y
 - construcción, si se prevé, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización.
 - f) Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos, por importe del 6 por ciento del coste que, según el estudio económico y financiero, resulta para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización; dicho importe deberá consignarse en forma de cantidad absoluta. Las garantías deberán prestarse antes de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial, en cualquiera de las formas señaladas en la legislación sobre contratos de las administraciones públicas.
 - g) Expresión de los medios económicos, propios y financieros, con que cuenten el promotor o promotores de la urbanización para hacer frente a sus obligaciones.
2. El documento en que se recojan estos compromisos habrá de venir suscrito por los promotores de la iniciativa urbanizadora.

CAPÍTULO 7.3

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Artículo 7.3.1. Régimen en ausencia de plan parcial aprobado

1. El régimen de ésta clase de suelo, en tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial será el establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 23 a 25 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, y sus propietarios tendrán los derechos y deberes a que se refiere el artículo 21; a estos efectos, se considerarán permitidos todos los grupos definidos en el artículo 6.1.6 de estas normas, con las condiciones establecidas en su título VI, salvo las industrias fabriles consideradas como peligrosas o insalubres, de acuerdo con las calificaciones establecidas **la legislación específica**, cuando se trate de áreas de suelo urbanizable residencial o mixto de usos productivos y residenciales.

2. Los usos y edificaciones existentes tendrán el mismo régimen que el establecido en estas normas para ellos en suelo no urbanizable, con las siguientes particularidades:

- a) Los usos industriales legalmente autorizados existentes en el momento de la entrada en vigor del plan general podrán desarrollarse y ampliarse, con los requisitos documentales y de procedimiento señalados en estas normas para el suelo no urbanizable, mediante autorización especial al amparo de lo establecido en los artículos 24 y 25 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, excepto cuando correspondan a usos señalados como incompatibles en las condiciones específicas de aplicación al área de que se trate, según las presentes normas.
- b) En estas autorizaciones se exigirá afectar registralmente a la edificación y el uso autorizado una superficie de suelo no vinculada funcionalmente a ellos, cuyo fin es servir como reserva para la participación en las cargas del futuro instrumento de planeamiento. Dicha superficie no será inferior a dos tercios de la total vinculada registrada, sin que pueda segregarse ni dedicarse a usos distintos de los agrarios propios del suelo de que se trate. En todo caso, no estará amparada por la autorización que se otorgue para usos o edificaciones de interés público.

Artículo 7.3.2. Condiciones para la delimitación de sectores

1. Además de los derechos y deberes a que se refiere el artículo precedente, los propietarios de suelo clasificado como urbanizable no delimitado, tendrán derecho a promover su transformación en el marco de los artículos **6 y concordantes de la ley 8/2007**, y 51.2 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

Como criterio general, no podrán delimitarse nuevos sectores antes del desarrollo completo del suelo urbanizable delimitado, salvo que se acredite la concurrencia de un objetivo interés público, en virtud de las condiciones ventajosas en relación con los sectores delimitados. Por ello, la consulta previa prevista por el apartado 2º del artículo 51 de la ley 5/1999 será preceptiva cuando se pretenda delimitar un sector en esta categoría de suelo antes del desarrollo de la totalidad de los sectores ya delimitados en el plan general; se consideran exenta de este requisito la delimitación de nuevos sectores en los que los usos lucrativos sean exclusivamente industriales.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá formular planes parciales en cualquier momento, de oficio o mediante la convocatoria del correspondiente concurso, e introducir modificaciones en las propuestas presentadas a instancias de los particulares.

2. El desarrollo del suelo urbanizable no delimitado se producirá de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) En el caso de que ya hubieran sido objeto de aprobación definitiva los planes parciales de todos los sectores ya delimitados por el plan general, los particulares podrán presentar a trámite directamente los planes parciales, en los términos establecidos en el apartado siguiente. Se aplicará este mismo régimen al desarrollo de nuevos sectores en los que los usos lucrativos sean exclusivamente industriales, aun en el caso de que no se hubieran aprobado definitivamente todos los planes parciales de los sectores de suelo urbanizable delimitado.
- b) En caso de que el suelo urbanizable delimitado no se hubiera desarrollado por completo, la consulta preceptiva a la que se refiere el apartado anterior de este artículo deberá seguirse, en el caso de que el Ayuntamiento considere procedente el desarrollo urbanístico, por un convenio de planeamiento en el que se contemplarán las condiciones concretas que motiven la conveniencia de la actuación y se establezcan las condiciones a que el plan parcial ha de sujetarse, con objeto de garantizar el desarrollo urbano racional.

3. Cuando contengan la ordenación detallada y completa de a una o más áreas íntegras de suelo urbanizable no delimitado, caracterizadas por el plan general bajo una denomi-

nación específica, los planes parciales podrán establecer directamente la delimitación de los sectores que constituyen su ámbito.

4. Cuando se prevea la división de un área de suelo urbanizable no delimitado en dos o más sectores, previamente a la tramitación del plan parcial habrá de aprobarse un documento de análisis y esquema global de la ordenación referido a toda el área, que acredite la racionalidad urbanística de la solución planteada, y, en particular, que los sectores propuestos se relacionan correctamente con la ciudad consolidada; que su desarrollo responde a un orden adecuado; que la escala de los sectores es la apropiada para posibilitar la autonomía técnica, urbanística y económica de las actuaciones consecuentes, y que la dimensión de las dotaciones de equipamientos y espacios libres públicos que resultaría de aplicar a su superficie los módulos de reserva correspondientes resulta suficiente, tanto a efectos de garantizar la autonomía de la urbanización resultante, como de posibilitar su mejor relación con las dotaciones existentes en su entorno.

Cuando se delimite un sector en un área de suelo urbanizable no delimitado, habrá de acreditarse que en el ámbito constituido por ese sector y todos los que antes se hubieran podido delimitar en la misma área se satisfacen los módulos de reserva establecidos por el reglamento de planeamiento para un sector virtual con esa magnitud conjunta. El documento de análisis y esquema global de la ordenación que se redacte con motivo de la delimitación habrá de considerar esta condición en el dimensionado de las reservas del área.

Salvo que el plan general califique áreas de suelo urbanizable no delimitado con superficie total menor o que en los cuadros de desarrollo pormenorizados incluidos en el anexo VI de estas normas se indique expresamente otra cosa, no serán admisibles delimitaciones de sectores destinados a usos productivos inferiores a 4 hectáreas, ni de sectores residenciales o mixtos inferiores a 10 hectáreas.

En este procedimiento no sólo deberá acreditarse la adecuación del sector que se proponga para la formulación futura del plan parcial, sino también la de los restos del suelo urbanizable no delimitado que queden como consecuencia de la delimitación propuesta.

5. Todo el suelo ordenado por un plan parcial que pertenezca a la misma área del suelo urbanizable no delimitado deberá constituir un mismo sector.

6. Los límites de los sectores se determinarán mediante ejes viarios y alineaciones propias de la red viaria de infraestructuras, equipamientos y zonas verdes, o de acuerdo con los límites señalados por el planeamiento para las distintas clases de suelo. Se ajustarán a los de las áreas de suelo urbano, o sistemas generales colindantes, de forma que no resulten acequias, caminos, líneas de servicios u otros intersticios de suelo sin incorporar a un ámbito de actuación urbanística dentro del suelo urbano o urbanizable; a tal fin, se seguirán las normas de los artículos 7.2.2 y 7.2.3.

Se prohíbe, en todo caso, la delimitación de un sector con el exclusivo propósito de ajustarse a los límites de propiedad.

7. En el caso de que varios promotores formulen y presenten a trámite planes parciales cuyos ámbitos coincidan total o parcialmente, gozará de preferencia el que primero hubiera tenido entrada en el registro del Ayuntamiento en expediente completo.

Cuando exista coincidencia total o parcial en los ámbitos de diversos proyectos de plan parcial, siempre que no se hubiera iniciado ya la tramitación del presentado el Ayuntamiento podrá invitar a los promotores de los diferentes planes a unificarlos, otorgando para ello un plazo máximo de un mes, durante el que se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver acerca de la aprobación inicial. Transcurrido el plazo otorgado, el Ayuntamiento procederá del modo indicado en el párrafo anterior, dando trámite al proyecto preferente.

Artículo 7.3.3. Límites de la ordenación de los sectores

1. Los estudios justificativos de los planes parciales de iniciativa particular contendrán y justificarán la cuantía de los aprovechamientos objetivos en relación con los aspectos formales, cualitativos y económicos concurrentes, atendiendo, en cuanto a estos últimos a la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización requerida por la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

La cuantificación del aprovechamiento objetivo tendrá en cuenta las características morfológicas y de calidad del medio urbano que resulten adecuadas en función de las características del sector y de su entorno, el grado de ocupación del suelo, la tipología de las edificaciones, su altura, las dimensiones de las mallas viarias y la escena urbana. Así mismo, considerará la proporción existente entre dicho aprovechamiento y las obligaciones asumidas por los propietarios del suelo, atendiendo a la proporción de viviendas protegidas, a los sistemas generales a obtener y a la cuantía de las cargas de urbanización internas y de conexión con las redes exteriores, y otros costes de transformación a realizar con cargo a dichos propietarios.

En ningún caso la ordenación de los sectores de suelo urbanizable no delimitado podrá superar los límites máximos siguientes:

- a) 8.500 metros cuadrados de superficie residencial construida por hectárea.
- b) 75 viviendas por hectárea.

2. En las áreas residenciales, ***las causas de interés público susceptibles de propiciar la delimitación de nuevos sectores antes del total desarrollo del suelo urba-***

nizable delimitado residirán en una previsión mínima suficientemente elevada de cesión de suelos con destino al patrimonio municipal de suelo.

En el caso de que esta cesión se destine íntegramente a la construcción de viviendas sujetas a protección pública, un convenio de planeamiento previo a la redacción del plan parcial o un futuro convenio de gestión podrán establecer la sustitución total o parcial de la cesión de suelos de pertenecientes al sector por suelos con calificación residencial situados en áreas del suelo urbano consolidado en las que se considere prioritaria la promoción de políticas públicas de vivienda. En este caso, podrá sustituirse parte del deber de cesión de suelo por una carga equivalente de ejecución de obra nueva o rehabilitación de los edificios de viviendas situados sobre dichas parcelas. El convenio podrá incluir las condiciones de que el proyecto sea encargado o, como mínimo, supervisado, por el Ayuntamiento, de que la dirección de las obras corresponda a un técnico designado por el Ayuntamiento, y de que en ellas se emplee mano de obra del barrio en que se sitúe, bien por subcontratación de cooperativas de autoempleo, colaboración con escuelas taller, contratación de trabajadores a través del INEM o mediante fórmulas similares.

Si así se ha contemplado mediante un convenio de planeamiento, la parte de la cesión de suelo convenida que supere el necesario para albergar el 10 por ciento del aprovechamiento medio podrá sustituirse por suelos destinados a la formación de espacios libres o equipamientos públicos en el suelo urbano consolidado, o por su equivalente en metálico con fines análogos.

En todos los sectores que se desarrollen en el suelo urbanizable no delimitado de destino residencial y mixto, los porcentajes de viviendas sujetas a regímenes de protección pública serán los mismos establecidos para el suelo urbanizable delimitado por el apartado primero del artículo 7.2.5 de estas normas.

3. En las áreas productivas y mixtas, en el acto de delimitación del sector se establecerán los usos que haya de ordenar el plan parcial, de acuerdo con los grupos contemplados por el artículo 5.4.3 de estas normas para el suelo urbano no consolidado.

La ordenación contenida en los planes parciales de áreas productivas y mixtas se atenderá a las condiciones de aprovechamiento y uso de las parcelas resultantes determinadas en el capítulo 5.4 de estas normas para las zonas H-1 y H-2, respectivamente, del suelo urbano no consolidado.

4. Los módulos mínimos de reserva de dotaciones en los sectores que se desarrollen en el suelo urbanizable no delimitado serán los establecidos en el artículo 7.2.12 para el suelo urbanizable delimitado.

Las condiciones específicas de ordenación de las distintas áreas de suelo urbanizable no delimitado, se establecen en el anejo VI de las normas urbanísticas.

La ordenación de los planes parciales se remitirá a las condiciones generales de edificación de estas normas.

Artículo 7.3.4. Aprovechamiento urbanístico

1. El aprovechamiento medio de cada sector se determinará en el plan parcial, con arreglo a lo establecido para el suelo urbanizable delimitado en el apartado 1 del artículo 7.2.4, utilizando los mismos coeficientes de homogeneidad que en el suelo urbanizable delimitado.

En los sectores que se delimiten dentro del suelo no delimitado, el aprovechamiento medio ponderado no será superior al aprovechamiento medio de los suelos delimitados establecidos por el plan general. Para establecer los coeficientes de ponderación se tendrán en cuenta los costes de urbanización previsibles, la cantidad y tipo de viviendas libres o protegidas y la superficie de sistemas generales asignados.

2. El aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a los propietarios será el resultante de aplicar a la superficie aportada el porcentaje del aprovechamiento medio del sector.

El resto del aprovechamiento urbanístico que resulte de detraer a los aprovechamientos objetivos los subjetivos de los propietarios corresponderá a la Administración.

Cuando el desarrollo del ámbito al que pertenezcan los terrenos incluya el uso de vivienda o un convenio de planeamiento hubiera previsto la sustitución de la cesión por otra equivalente en áreas residenciales, será exigible que los aprovechamientos cedidos a la Administración puedan destinarse a la construcción de viviendas protegidas, en la cuantía que resulte de aplicar a dicho aprovechamiento los coeficientes de homogeneización establecidos en estas normas y, en su caso, los que resulten procedentes por la localización y la tipología de las áreas en que se sitúe la cesión sustitutiva. El suelo excedentario del correspondiente al 90 por ciento del medio del sector podrá destinarse, alternativamente, a otros usos de interés público, siempre que así se hubiera contemplado en el convenio que acompañara la delimitación del sector.

Las parcelas edificables que se cedan para materializar el aprovechamiento de la Administración deberán ser adecuadas a dicha cuantía. En relación con las limitaciones de densidad, el número de viviendas correspondiente al aprovechamiento de cesión al municipio será proporcional a la edificabilidad real que le corresponda.

Artículo 7.3.5. Condiciones de desarrollo

1. Los planes parciales que desarrollen sectores delimitados en el suelo urbanizable no delimitado por el plan general se atenderán a las mismas condiciones de ordenación señaladas en la sección primera de este capítulo para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado.

En todo caso, los interesados deberán aportar junto con el plan parcial un estudio geotécnico de su ámbito sector, mediante el que se acreditará la adecuación de la ordenación a las características geotécnicas del terreno.

2. Los planes parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen suelo urbanizable delimitado por el plan general.

Cuando se deban a la iniciativa particular, el documento de compromisos que se les aneje contendrá, además de los apartados detallados en el artículo 7.2.21 de estas normas, los dos siguientes:

- a) Estudio justificativo de la delimitación del sector y de su oportunidad conforme a los criterios contenidos en el plan general.
- b) Estudio de las condiciones de urbanización y dotación de servicios, con inclusión de compromisos relativos a su conservación y mantenimiento, y a la prestación de servicios.

Artículo 7.3.6. Reservas de terrenos para ampliación del patrimonio municipal del suelo.

Al amparo de lo establecido en el artículo 88 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, en los planos de clasificación del plan general se delimitan las siguientes reservas de suelo urbanizable no delimitado de posible adquisición para ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo:

- a) Área de Casetas- 2.
- b) La porción que se indica en planos en el área 56-5.

La inclusión de un terreno en estos ámbitos de reserva implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, por un plazo máximo de cuatro años.

CAPÍTULO 7.4

PLANEAMIENTO RECOGIDO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 7.4.1. Planeamiento recogido en el suelo urbanizable

1. En el suelo urbanizable, se caracterizan bajo la sigla (PR) ámbitos ordenados por planes parciales de desarrollo de planes generales anteriores a la revisión que no han completado su ejecución. En el anejo al capítulo 3.3 de estas normas se detallan dichos planes parciales, que mantendrán su vigencia, junto con las modificaciones y los desarrollos mediante figuras de rango menor de que hubieran sido objeto -salvo las excluidas expresamente-, con sujeción a las prescripciones de planeamiento y gestión que en cada caso se establecen.

2. Las condiciones de ordenación y gestión de estos ámbitos son análogas a las establecidas en el capítulo 3.3 de estas normas para la zona PR del suelo urbano.