
TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
PP- 1, EL SABOYAL

SAN MATEO DE GÁLLEGO NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO 0: DISPOSICIONES GENERALES

TITULO I: CONDICIONES GENERALES DE LA
EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

TÍTULO II: CONDICIONES GENERALES SOBRE USOS

TÍTULO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS
DEL PLAN PARCIAL PP – 1, "EL SABOYAL"

TITULO 0: DISPOSICIONES GENERALES

Índice del capítulo

Artículo 0.1. Naturaleza, finalidad y ámbito del plan parcial y de sus normas urbanísticas

Artículo 0.2. Integración normativa

Artículo 0.3. Vigencia del plan parcial

Artículo 0.4. Interpretación de los documentos del plan parcial

Artículo 0.1. Naturaleza, finalidad y ámbito del plan parcial y de sus normas urbanísticas

1. Estas normas urbanísticas son parte integrante del Plan Parcial del sector PP – 1 del suelo urbanizable delimitado “El Saboyal”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, Zaragoza.

2. El Plan Parcial del sector PP – 1 del suelo urbanizable delimitado “El Saboyal” tiene por objeto la delimitación del sector ordenado y la ordenación detallada de este ámbito y de los sistemas generales incluidos. De conformidad con la legislación urbanística vigente y con el Plan General de San Mateo de Gállego, califica el suelo con asignación de las categorías correspondientes, y establece el régimen jurídico de cada una de ellas.

Artículo 0.2. Integración normativa

1. Las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, y las presentes normas urbanísticas constituyen las disposiciones normativas complementarias que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial del Plan Parcial.

2. Estas normas urbanísticas desarrollan las normas del Plan General y concretan las determinaciones del mismo en cuanto al sector PP – 1 El Saboyal debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará, en particular, con el de los títulos que conforman las normas del Plan General.

Artículo 0.3. Vigencia del plan parcial

1. El presente Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas urbanísticas.

2. La vigencia del plan parcial será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación que en el futuro pudieran producirse.

Artículo 0.4. Interpretación de los documentos del plan parcial

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

- La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del Plan.

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

- La coherencia con el Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, Zaragoza.

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

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

b) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las normas urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.

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

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

e) En ningún caso la interpretación del Plan Parcial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, Zaragoza.

TÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

CAPÍTULO 1.1 DEFINICIONES

Índice del capítulo

Artículo 1.1. Definición

Artículo 1.2. Clases de condiciones

CAPÍTULO 1.2 CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Índice del capítulo

Artículo 1.2.1. Definición

Artículo 1.2.2. Aplicación

Artículo 1.2.3. Delimitación e identificación de las parcelas

Artículo 1.2.4. Linderos

Artículo 1.2.5. Alineación oficial, exterior o pública

Artículo 1.2.6. Dimensión de linderos

Artículo 1.2.7. Superficie de la parcela

Artículo 1.2.8. Parcela mínima

Artículo 1.2.9. Parcela edificable

Artículo 1.2.10 Solar

CAPÍTULO 1.3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Índice del capítulo

Artículo 1.3.1. Definición

Artículo 1.3.2. Aplicación

Artículo 1.3.3. Elementos de referencia

Artículo 1.3.4. Referencias planimétricas de la parcela

Artículo 1.3.5. Referencias altimétricas del terreno

Artículo 1.3.6. Referencias de la edificación

Artículo 1.3.7. Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación oficial, exterior o pública

Artículo 1.3.8. Separación a linderos

Artículo 1.3.9. Retranqueo

Artículo 1.3.10. Separación entre edificios

Artículo 1.3.11. Fondo edificable

Artículo 1.3.12. Área de movimiento de la edificación

Artículo 1.3.13. Adosamiento a linderos

CAPÍTULO 1.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Índice del capítulo

Artículo 1.4.1. Definición

Artículo 1.4.2. Aplicación

Artículo 1.4.3. Superficie ocupable

Artículo 1.4.4. Superficie ocupada

Artículo 1.4.5. Coeficiente de ocupación

Artículo 1.4.6. Superficie libre de parcela

CAPÍTULO 1.5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Índice del capítulo

Artículo 1.5.1. Definición

Artículo 1.5.2. Aplicación

Artículo 1.5.3. Superficie edificada por planta

Artículo 1.5.4. Superficie edificada total

Artículo 1.5.5. Superficie útil

Artículo 1.5.6. Superficie edificable o edificabilidad

Artículo 1.5.7. Coeficiente de edificabilidad

CAPÍTULO 1.6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Índice del capítulo

Artículo 1.6.1. Definición

Artículo 1.6.2. Aplicación

Artículo 1.6.3. Sólido capaz

Artículo 1.6.4. Altura del edificio

Artículo 1.6.5. Referencias altimétricas de los edificios

Artículo 1.6.6. Altura en unidades métricas

Artículo 1.6.7. Altura en número de plantas

Artículo 1.6.8. Altura máxima

Artículo 1.6.9. Consideración de la condición de altura

Artículo 1.6.10. Construcciones por encima de la altura

Artículo 1.6.11. Altura de piso

Artículo 1.6.12. Altura libre de piso

Artículo 1.6.13. Cota de planta de piso

Artículo 1.6.14. Planta

Artículo 1.6.15. Azotea

Artículo 1.6.16. Normas Zonales

Artículo 1.6.17. Clase de edificios

Artículo 1.6.18. Salientes o vuelos en fachadas

Artículo 1.6.19. Cornisas y aleros

Artículo 1.6.20. Terrazas entrantes

CAPÍTULO 1.7. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Índice del capítulo

Artículo 1.7.1. Definición

Artículo 1.7.2. Aplicación

CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 1.7.3. Calidad de las construcciones

CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Artículo 1.7.4. Definiciones

Artículo 1.7.5. Pieza exterior

Artículo 1.7.6. Ventilación

Artículo 1.7.7. Iluminación

Artículo 1.7.8. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial

Artículo 1.7.9. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial

Artículo 1.7.10. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja

Artículo 1.7.11. Oscurecimiento de piezas habitables

CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 1.7.12. Patio

Artículo 1.7.13. Anchura de patios

Artículo 1.7.14. Medición de la altura de los patios cerrados (H)

Artículo 1.7.15. Dimensión de los patios de parcela cerrados

Artículo 1.7.16. Dimensión de los patios ingleses

Artículo 1.7.17. Acceso a patios

Artículo 1.7.18. Construcciones en los patios

Artículo 1.7.19. Dimensión de los patios de parcela abiertos

Artículo 1.7.20. Cubrimiento de patios

CAPÍTULO 1.8. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO DE LOS EDIFICIOS

Índice del capítulo

Artículo 1.8.1. Dotaciones de servicio de un edificio. Definición y clasificación

Artículo 1.8.2. Ámbito de aplicación

Artículo 1.8.3. Dotaciones obligatorias

DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS CON CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.8.4. Dotaciones de servicios de abastecimiento y distribución interior de agua potable

Artículo 1.8.5. Dotación de servicio de energía eléctrica

Artículo 1.8.6. Dotación de servicio de calefacción y climatización

Artículo 1.8.7. Dotación de servicio de agua caliente sanitaria

Artículo 1.8.8. Servicios higiénicos

Artículo 1.8.9. Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos

Artículo 1.8.10. Dotación de servicio de saneamiento

OTRAS DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS

Artículo 1.8.11. Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos

Artículo 1.8.12. Dotación de servicio de comunicaciones

Artículo 1.8.13. Dotación de servicio de aparatos elevadores

DOTACION DE SERVICIO DE APARCAMIENTO

Artículo 1.8.14. Dotación de servicio de aparcamiento

CAPÍTULO 1.9. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Índice del capítulo

Artículo 1.9.1. Definición

Artículo 1.9.2. Ámbito de aplicación

CONDICIONES DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES

Artículo 1.9.3. Accesos a las Edificaciones

Artículo 1.9.4. Señalización en los edificios

Artículo 1.9.5. Puerta de acceso

Artículo 1.9.6. Circulación interior

Artículo 1.9.7. Escaleras

CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 1.9.8. Condiciones de diseño del entorno de los edificios. Accesibilidad a las Edificaciones

Artículo 1.9.9. Otras condiciones de prevención de incendios

CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

Artículo 1.9.10 Instalación de pararrayos

CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA CAÍDAS

Artículo 1.9.11 Prevención de caídas

CAPÍTULO 1.10. CONDICIONES ESTÉTICAS

Índice del capítulo

Artículo 1.10.1. Definición

Artículo 1.10.2. Salvaguarda de la estética urbana

Artículo 1.10.3. Fachadas exteriores

Artículo 1.10.4. Soportales

Artículo 1.10.5. Instalaciones en la fachada

Artículo 1.10.6. Marquesinas

Artículo 1.10.7. Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos

Artículo 1.10.8. Toldos

Artículo 1.10.9. Muestras, publicidad y banderines.

Artículo 1.10.10. Medianeras

Artículo 1.10.11. Cerramientos

Artículo 1.10.12. Protección del arbolado

Artículo 1.10.13. Consideración del entorno

Artículo 1.10.14. Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados.

CAPÍTULO 1.1

DEFINICIONES

Artículo 1.1 Definición

1. Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, y las presentes normas urbanísticas del Sector PP – 1 El Saboyal, constituyen las disposiciones normativas complementarias, que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial del Plan Parcial.

2. El presente Título I, parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno se desarrollan en base a las nuevas tipologías edificatorias que aparecen en este Plan Parcial, como por ejemplo la vivienda residencial colectiva en bloque abierto, no contempladas específicamente en el Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego. Son pues, en definitiva, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y su relación con el entorno.

Artículo 1.2 Clases de condiciones

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela
- b) Condiciones de posición en la parcela
- c) Condiciones de ocupación de la parcela
- d) Condiciones de edificabilidad
- e) Condiciones de volumen y forma
- f) Condiciones de calidad e higiene
- g) Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios
- h) Condiciones de seguridad
- i) Condiciones estéticas

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación como complementarias y salvo indicación en contra de las condiciones que se regulan en:

- a. Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.
- b. El Capítulo II, régimen de los usos
- c. En el Capítulo III, Normas Zonales

Capítulos que forman parte de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en todas las otras normas ya citadas.

CAPÍTULO 1.2

CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Artículo 1.2.1. Definición.

Se remite al Título IV, Condiciones Generales de la Edificación, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

Artículo 1.2.2. Aplicación.

Son de aplicación en las obras de nueva edificación y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación particular sobre las Normas Zonales, de este documento.

Artículo 1.2.3. Delimitación e identificación de las parcelas

Se remite al Título IV, Condiciones Generales de la Edificación, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

Artículo 1.2.4. Linderos

1. Se remite al Título IV, Condiciones Generales de la Edificación, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente.

3. En parcelas con un solo lindero frontal, se entenderá como testero el opuesto al mismo y el resto serán linderos laterales. En parcelas con más de un lindero frontal, serán linderos laterales los restantes.

Artículo 1.2.5. Alineación oficial, exterior o pública

Se remite al Título IV, Condiciones Generales de la Edificación, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables o del espacio interpuesto definido en el Art. 1.2.10. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno. Asimismo, en el Plano de Ordenación se señalan como alineaciones oficiales las líneas que distinguen espacios públicos de distinta calificación.

Artículo 1.2.6. Dimensión de linderos

Se remite al Título IV, Condiciones Generales de la Edificación, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

Artículo 1.2.7. Superficie de la parcela.

Se remite al Título IV, Condiciones Generales de la Edificación, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

Artículo 1.2.8. Parcela mínima.

1. Se remite al Título IV, Condiciones Generales de la Edificación, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

2. Es la superficie que desde el Plan General, o en el Capítulo III, Normas Zonales de este Plan Parcial, se defina como mínima para que una parcela pueda ser edificable.

Artículo 1.2.9. Parcela edificable.

Se remite al Título IV, Condiciones Generales de la Edificación, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego. Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Artículo 1.2.10. Solar

1. Se remite al Título IV, Condiciones Generales de la Edificación, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

2. En los supuestos en los que el presente Plan Parcial requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

3. Tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren su permanente y funcional conexión con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente.

En este caso será necesaria la tramitación previa de un proyecto de edificación conjunta, que se tramitará simultáneamente, en el que se cumplirán las siguientes condiciones:

a) El espacio interpuesto tiene carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.

b) El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público, tendrá una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela en la norma zonal u ordenanza particular correspondiente. Asimismo, los linderos de las parcelas en contacto con

dicho espacio interpuesto, tendrán una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela.

c) El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

d) La vía pública a que de frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de aceras.

e) El espacio interpuesto se destinará sobre rasante a espacio libre o a accesos, pudiéndose edificar bajo rasante con destino a dotaciones o instalaciones al servicio de los edificios de las parcelas a que se vincula.

f) Sus condiciones de edificación y uso podrán ser distribuidas en las parcelas a las que se vincula dicho espacio, en la forma que se determine en el proyecto conjunto de actuación simultánea de el/los propietario/s.

g) Su mantenimiento y conservación corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que se vincula.

CAPÍTULO 1.3

CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 1.3.1. Definición.

1. Se remite al Título IV, “Condiciones Generales de la Edificación”, Capítulo II, “Limitaciones de posición de la edificación”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

2. Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial.

Artículo 1.3.2 Aplicación

Las condiciones que determinan la posición del edificio dentro de las parcelas edificables serán exigibles en obras de nueva edificación, como en aquellas otras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 1.3.3. Elementos de referencia

Se remite al Título IV, “Condiciones Generales de la Edificación”, Capítulo II, “Limitaciones de posición de la edificación”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

Artículo 1.3.4. Referencias planimétricas de la parcela

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

- a) Linderos: Definidos en el Art. 1.2.4.
- b) Alineación oficial, exterior o pública: Definida en el Art. 1.2.5.
- c) Alineación interior o privada: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 1.3.5. Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización y de la edificación:

a) Rasante: Se remite al Título IV, “Condiciones Generales de la Edificación”, Capítulo II, “Limitaciones de posición de la edificación”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

b) Cota de origen y referencia: La que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio, considerándose en edificación aislada la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0).

No obstante, en el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial se puede determinar la situación o elemento que se instituye como cota de origen o referencia. En ningún caso la cota de origen y referencia podrá situarse por encima de la cota de nivelación de la planta baja.

Cuando se instituya como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja y por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asiente, deba escalonarse la misma, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Artículo 1.3.6. Referencias de la edificación

1. Se remite al Título IV, “Condiciones Generales de la Edificación”, Capítulo II, “Limitaciones de posición de la edificación”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

2. En la regulación de este Plan Parcial se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Fachadas: Aquellas superficies que junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados, salvo terrazas.

Según su posición en el edificio se clasifican en:

- Exteriores: Cuando son visibles desde las vías o espacios libres en general, excepción hecha de las que delimitan los patios de parcela cerrados.

- Interiores: Las que delimitan los patios de parcela cerrados.

- Medianeras: Aquellas superficies verticales que se sitúan sobre linderos de la parcela que no reúnen la condición de alineación oficial.

c) Línea de edificación: Es el perímetro exterior de la superficie mínima horizontal que comprende en su interior todas las proyecciones horizontales de las fachadas de la edificación sobre rasante.

Artículo 1.3.7. Posición de la edificación y / o del cerramiento respecto a la alineación oficial, exterior o pública.

1. Se remite al Título IV, “Condiciones Generales de la Edificación”, Capítulo II, “Limitaciones de posición de la edificación”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

2. Respecto a la alineación oficial, la edificación y / o el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones:
 - a) Alineada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
 - b) Remetida o retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.

3. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, o en el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre o bajo rasante podrá quedar fuera de alineación.

Artículo 1.3.8. Separación a linderos.

1. Se remite al Título IV, “Condiciones Generales de la Edificación”, Capítulo II, “Limitaciones de posición de la edificación”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

2. Salvo determinación en contra en el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial, , el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por plantas bajo rasante y en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima al lindero dichas plantas serán enteramente subterráneas.

3. En las zonas de separación a linderos, se admiten las instalaciones reguladas en el Art. 1.10.14, apartado 2.

Artículo 1.3.9. Retranqueo

1. Se remite al Título IV, “Condiciones Generales de la Edificación”, Capítulo II, “Limitaciones de posición de la edificación”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

2. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, u otro elemento de referencia de las vías o espacios libres de uso público que fije el

Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el Art. 1.3. 8.

3. Salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine, o en el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial el retranqueo podrá ocuparse por plantas bajo rasante; la zona correspondiente a la establecida como retranqueo mínimo en dichas plantas será enteramente subterránea.

4. En las zonas de retranqueo se admiten las instalaciones reguladas en el Art. 1.10.14, apartado 2.

Artículo 1.3.10. Separación entre edificios

1. Se remite al Título IV, “Condiciones Generales de la Edificación”, Capítulo II, “Limitaciones de posición de la edificación”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

2. Se entiende que un edificio cumple una distancia determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

Cuando el edificio tenga cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos; en este caso las líneas de edificación se entenderán referidas a las fachadas de los correspondientes cuerpos de edificación.

Artículo 1.3.11. Fondo edificable

Se remite al Título IV, “Condiciones Generales de la Edificación”, Capítulo III, “Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

Artículo 1.3.12. Área de movimiento de la edificación

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

Artículo 1.3.13. Adosamiento a linderos

1. Se definen en el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial. Las edificaciones se adosarán a los linderos en las condiciones establecidas en las mismas.
2. Se podrán adosar a linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento, siempre que el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial lo permita.
3. Y siempre, además del cumplimiento del número 2, adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 1.4

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 1.4.1. Definición

Se remite al Título IV, “Condiciones Generales de la Edificación”, Capítulo II, “Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

Artículo 1.4.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación en obras de nueva edificación que supongan nuevas ocupaciones de suelo. Son establecidas para cada parcela según el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial y la normativa propia del uso a que se destine.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 1.4.3. Superficie ocupable

1. Su definición se remite al Título IV, “Condiciones Generales de la Edificación”, Capítulo II, “Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Indirectamente: Como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

b) Directamente: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.

4. Salvo mayores limitaciones fijadas en otras clases de condiciones como en el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial. Las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos y de separación a linderos. En los espacios correspondientes de separación mínima a linderos y retranqueos mínimos las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas.

Artículo 1.4.4. Superficie ocupada

1. Sobre rasante: Es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación.

- La superficie de los patios de parcela cerrados se descontará de la superficie ocupada, siempre que no estén edificados sobre rasante. A estos efectos el cubrimiento de patios regulado en el Art. 1.7.20 no se considerará como edificación.

- La ocupación será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial.

2. Bajo rasante: Es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante admitidas en el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial.

Artículo 1.4.5. Coeficiente de ocupación

1. Se remite al Título IV, “Condiciones Generales de la Edificación”, Capítulo III, “Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 1.4.6. Superficie libre de parcela.

Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

CAPÍTULO 1.5

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 1.5.1. Definición.

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela. Su definición se remite al Título IV, “Condiciones Generales de la Edificación”, Capítulo III, “Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, Art. 56.

Artículo 1.5.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración. Se establecen para cada parcela según el uso a que se destine, y por las condiciones determinadas en el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 1.5.3. Superficie edificada por planta

1. Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta, considerada, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran:

a) Los soportales, los entrepisos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el Art. 1.7.20; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, y la superficie bajo cubierta en las condiciones del Art. 1.6.10, apartado a).

b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en las siguientes situaciones:

- En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.

- En planta baja:

- En edificios de uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, cualquiera que sea su tipología con un límite máximo de quince (25) metros cuadrados útiles por plaza.

- En tipologías de edificación en bloques abiertos con un límite máximo de veinticinco (25) metros cuadrados útiles por plaza, incluida la parte proporcional de accesos.

c) En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura reguladas en el Art. 1.6.10, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de

ascensores, basuras, contadores y otros análogos; Así como aquellas otras instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio.

- d) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.
- e) Los locales destinados a albergar centros de transformación de acuerdo con lo determinado las condiciones del Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial.
- f) Los grandes conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a cincuenta (50) decímetros cuadrados.
- g) Los huecos de aparatos elevadores.
- h) Las terrazas, galerías cubiertas o porches cerrados por dos o mas lados contabilizarán en el cómputo de superficie edificable en la porción cuya profundidad exceda 1.50 medido desde el plano o planos de fachada. No computarán las terrazas, galerías o porches cerrados por uno de sus lados.
- i) Los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero en cada vivienda, o cuatro (4) si incluye preinstalación de aire acondicionado.
- j) Los ocho (8) primeros m² útiles de trasteros vinculados a la vivienda, tanto unifamiliar como colectiva, en situación de planta sótano, baja y bajo cubierta.
- k) Las zonas comunitarias que cumplan las condiciones del Capítulo III, “Condiciones Particulares de las Zonas” de este Plan Parcial, en la categoría de vivienda colectiva.

Artículo 1.5.4. Superficie edificada total.

Su definición se remite al Título IV, “Condiciones Generales de la Edificación”, Capítulo III, “Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, calculada de acuerdo con las determinaciones del artículo anterior.

Artículo 1.5.5. Superficie útil.

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 1.5.6. Superficie edificable o edificabilidad

1. Su definición se remite al Título IV, “Condiciones Generales de la Edificación”, Capítulo III, “Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada y puede ser fijado en el planeamiento mediante:

- a) El coeficiente de edificabilidad.
- b) Una cantidad concreta.

Artículo 1.5.7. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

CAPÍTULO 1.6

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 1.6.1. Definición

Su definición se remite al Título I, “Condiciones Generales de la Edificación”, Capítulo I, “limitaciones de volumen y de parcela”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego. Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Artículo 1.6.2 Aplicación

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se concretan en la normativa propia del uso a que se destine, o en el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial.

Artículo 1.6.3. Sólido capaz

Es el volumen, definido en el planeamiento o en la ordenanza particular zonal, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación sobre rasante, excepto los salientes autorizados.

Artículo 1.6.4. Altura del edificio

Su definición se remite al Título IV, “Condiciones Generales de la Edificación”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, Art. 54 y 55. Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio.

Artículo 1.6.5. Referencias altimétricas de los edificios

Son las que sirven para determinar las distintas alturas en un edificio, tomadas en relación con la cota de origen y referencia, determinada de acuerdo con el Art. 1.3.5. apartado b) y se distinguen las siguientes

1. Nivel de cornisa: El de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio.
2. Nivel de coronación: El del plano superior de los petos de protección de cubierta si existieren, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta.

En función de estas referencias resultarán la altura de cornisa y la altura de coronación, siendo la altura total la que se mide hasta el elemento más alto del edificio.

Artículo 1.6.6. Altura en unidades métricas

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de origen y referencia hasta cualquiera de las demás referencias altimétricas o elementos del edificio y en función de ellos será altura de cornisa, altura de coronación y altura total.

Artículo 1.6.7. Altura en número de plantas

Corresponde al número de plantas por encima de la cota de origen y referencia incluida la planta baja.

Artículo 1.6.8. Altura máxima

1. Su definición se remite al Título IV, “Condiciones Generales de la Edificación”, Capítulo III, “Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, Art. 53 y 54. Es también la señalada en el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial, como el valor límite en el que puede situarse el nivel de cornisa o de coronación o la altura total del edificio correspondiente.

2. Cuando se establezca la altura por número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse como máximos admisibles.

Artículo 1.6.9. Consideración de la condición de altura.

1. En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana, por razones de composición.

2. El Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial, podrá fijar como obligatoria un número mínimo de plantas, o una altura mínima en metros.

Artículo 1.6.10. Construcciones por encima de la altura

Podrán admitirse:

1. Por encima de la altura máxima de cornisa, con carácter general, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir de la envolvente formada por la altura máxima permitida, situada en los planos de fachada, y el plano de una inclinación máxima de treinta grados (30º) trazado por el borde inferior de las cornisas y aleros permitidos en su encuentro con la línea de fachada.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos setenta y cinco (375) centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.

2. Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Asimismo, se permiten construcciones deportivas al aire libre, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45°) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde la cota de nivel de cornisa.

3. Por encima de la última planta permitida, los torreones. Por encima de la cara superior del forjado de los torreones se admiten las vertientes de cubierta en las condiciones reguladas en el apartado 1.a u otras que, justificadamente, podrán derivarse por razones de composición; y por encima de la cara superior del forjado de los áticos podrán situarse las construcciones reguladas en el apartado 1.b con una altura máxima de trescientos setenta y cinco (375) centímetros medidos desde la cara inferior de dicho forjado. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.

4. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Los conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar y los anuncios publicitarios en coronación de edificios.

Artículo 1.6.11. Altura de piso

Su definición se remite al Título IV, "Condiciones Generales de la Edificación", Capítulo III, "Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento", del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, Art. 55.

Artículo 1.6.12. Altura libre de piso

Su definición se remite al Título IV, "Condiciones Generales de la Edificación", Capítulo III, "Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento", del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, Art. 55. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese, y salvo determinaciones en contra en el Capítulo III, "Normas Zonales" de

este Plan Parcial, y las condiciones particulares de los usos, la altura libre mínima de pisos será de doscientos cincuenta (250) centímetros para piezas habitables que se podrá reducir en piezas no habitables hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

En cualquier caso se cumplirán las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 1.6.13. Cota de planta de piso

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 1.6.14. Planta

Su definición se remite al Título IV, “Condiciones Generales de la Edificación”, Capítulo III, “Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, Art. 55. Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El Plan Parcial considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

1. Planta baja: Aquélla cuyos niveles de suelo se encuentran situados en las siguientes posiciones:

a) En edificación aislada y en edificación agrupada en hilera o pareada, los situados en las siguientes posiciones:

- Entre más /menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.

- En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, la cota del nivel de implantación de la planta baja se situará a más / menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto al punto medio de la línea que une los puntos medios de dichos linderos frontales. No obstante, esta regla podrá ser aplicada en función de la posición del edificio o edificios en la parcela, y de la configuración de la superficie regulada apoyada en los perfiles longitudinales de los frentes de parcela.

- En parcelas de esquina, la cota de nivelación de planta baja deberá situarse entre más /menos ciento cincuenta (150) centímetros del punto medio de la rasante en la acera del lindero frontal de mayor longitud.

- En el caso de que la topografía del terreno natural, antes de la edificación, presente soluciones de continuidad respecto a las parcelas colindantes edificadas, elevándose más de ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la superficie de aquéllas, se presentará estudio de implantación que palie, en el máximo posible el impacto negativo que tal situación supone.

- Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique, la planta baja podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante la formulación, en su caso, de Estudio de Detalle.

2. Plantas bajas porticadas: Es aquella planta baja, abierta por algunos de sus lados. No podrán implicar superación de la altura máxima de coronación.

3. Plantas inferiores a la baja: Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja. El número máximo de plantas inferiores a la baja será de cuatro (4) con una profundidad máxima de doce (12) metros, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Podrá superarse este número de plantas y profundidad previo informe favorable de los servicios municipales competentes.

Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.

No obstante, las plantas inferiores a la baja cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor de ciento cincuenta (150) centímetros respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, se considerarán a todos los efectos, plantas sobre rasante.

4. Planta enteramente subterránea: Es aquella cuya cara superior del forjado de techo está por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

5. Planta de piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

6. Entreplanta: Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local al que esté adscrita

La superficie resultante se podrá incrementar con la superficie que pudiera realizarse sobre el acceso al garaje-aparcamiento del edificio.

Para determinar la superficie útil de entreplanta, únicamente podrá considerarse la superficie útil del local que cuente con la altura suficiente.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta, será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros cuando se destine a piezas no habitables.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla.

7. Torreones: Cuerpos de edificación situados encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidente en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio; y que cumplirá además las siguientes condiciones:

a) Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.

b) Su profundidad desde la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.

- c) Su altura de piso será como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros. Justificadamente, por razones de composición, podrán modificarse las dimensiones señaladas en los apartados anteriores.
- d) Los torreones situados en cada fachada guardarán entre sí una separación mínima de trescientos (300) centímetros.
- e) La suma de las proyecciones horizontales de los torreones sobre la fachada en que se sitúan, será inferior o igual a un cuarto (1/4) de la longitud de ésta. Cuando por encima de la última planta permitida se sitúen otros cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras o casetones de ascensores, en posición coincidente o separada una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada, deberán incluirse las proyecciones horizontales de dichos cuerpos, en el porcentaje indicado.
- f) Las condiciones anteriores serán aplicables independientemente a cada una de las fachadas en que se sitúe el torreón.

Artículo 1.6.15. Azotea

Son aquellas cubiertas planas transitables, acondicionadas para acoger un uso.

Artículo 1.6.16. Normas Zonales.

El Plan Parcial emplea las siguientes definiciones de en el Capítulo III, "Normas Zonales":

- a) Edificación aislada o en bloques abiertos: La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- b) Edificación agrupada en hilera o adosada: Es la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.
- c) Edificación pareada: Aquella en que las Edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en los restantes.

Artículo 1.6.17. Clase de edificios

- a) Edificio exclusivo: Aquél que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso.

En el caso que el régimen de compatibilidades de la norma zonal de este Plan Parcial admita en edificio exclusivo un uso en una clase, categoría o tipo concreto, todos los locales estarán destinados respectivamente al desarrollo de las actividades comprendidas en cada uno de ellos. Los usos asociados no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.

Todo ello debe entenderse sin perjuicio de que puedan existir diversos titulares o propietarios en los distintos locales del edificio, sin que éste pierda por ello su carácter de exclusividad.

Artículo 1.6.18. Salientes o vuelos en fachadas

Su definición se remite al Título V, "Condiciones Estéticas Generales", del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, Art. 62 y 63.

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, pudiendo ser:

a) Balcón: Es el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada, no más de cuarenta y cinco (45) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del hueco por el que se accede al mismo, siendo el ancho de dicho hueco inferior o igual a ciento cuarenta (140) centímetros.

b) Balconada o balconaje: Es el saliente común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cuarenta y cinco (45) centímetros.

c) Terrazas: Son salientes cerrados como máximo por dos de sus lados o cuando superan las dimensiones establecidas en los apartados a) y b); como excepción al resto de los elementos regulados en este artículo, las terrazas forman parte de las fachadas.

d) Mirador: Es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirve. El vano a través del que se accede al mismo tendrá una anchura inferior a doscientos veinte (220) centímetros. No podrá sobresalir, respecto a la fachada, más de setenta y cinco (75) centímetros. La longitud máxima de su frente será inferior o igual a doscientos ochenta (280) centímetros, y su parte acristalada no rebasará una longitud mayor en treinta (30) centímetros al ancho del vano; no podrá cerrarse con antepechos macizos ni opacos.

La distancia mínima entre miradores será igual al mayor saliente de ambos con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

Se prohíbe la instalación de persianas en los paramentos exteriores del mirador.

La suma de las longitudes de todos los miradores, no podrá ser superior al veinticinco por ciento (25%) de la suma de las longitudes de pisos en cada fachada.

No obstante, podrán agruparse miradores sin solución de continuidad en planta, conformando galerías, siempre y cuando el conjunto resultante de miradores más galerías no supere las cuantías que para los primeros se establecen en el párrafo anterior. En cada planta de piso la galería no podrá superar el tercio (1/3) o la mitad (1/2) de su longitud.

2. En fachadas exteriores, se admite la construcción de jardineras con una altura igual a las de los antepechos de los huecos de ventanas e inferior o igual a ciento diez (110) centímetros y un saliente máximo sobre el plano de fachada de treinta (30) centímetros. Las jardineras no podrán verter aguas sobre las vías o espacios libres públicos.

3. En edificación aislada, en ningún caso la fachada podrá rebasar la alineación oficial, y en el supuesto de que, por condiciones de posición, la fachada pueda situarse sobre dicha alineación, los salientes o vuelos no podrán superar las dimensiones que para ellos se establecen en el presente artículo y las que para el mismo ancho de calle se fijan en el Capítulo III, "Normas Zonales" de este Plan Parcial.

En las restantes fachadas exteriores los salientes respetarán las dimensiones aquí establecidas o las que se determinen en el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial; los miradores se tendrán en cuenta a efectos de separación a linderos.

Los balcones, balconadas y miradores podrán situarse en las zonas de retranqueo y sobre espacios libres de parcela.

Los miradores y galerías guardarán una separación mínima a los linderos laterales y testeros de tres (3) metros.

4. Salvo otras limitaciones en el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial, los salientes permitidos respecto a las fachadas, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La suma de la longitud de todos los salientes, no excederá de la mitad de la suma de las longitudes de los pisos recayentes a la misma.
- b) Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual a su saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

5. La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera será como máximo de trescientos cuarenta (340) centímetros.

Artículo 1.6.19. Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas situadas sobre la alineación exterior no excederá de ochenta (80) centímetros, salvo mayor limitación en el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial. En el resto de las fachadas podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición del edificio y en ningún supuesto, podrán rebasarse la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo 1.6.20. Terrazas entrantes

Son espacios edificados cerrados por tres de sus lados.

Se admiten terrazas entrantes abiertas hacia los espacios bajo cubierta, siempre que su longitud medida en la línea paralela a la fachada no supere el 30 % de aquélla, y con una profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Su profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

CAPÍTULO 1.7

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 1.7.1 Definición

Su definición se remite al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego. Son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 1.7.2 Aplicación

1. Las condiciones de calidad e higiene de los edificios son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el ámbito en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de rango superior al municipal.

CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 1.7.3 Calidad de las construcciones

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Artículo 1.7.4. Definiciones

1. Se define pieza como todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.
2. Se define local como el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.
3. Tendrá la consideración de pieza habitable toda aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.

Artículo 1.7.5. Pieza exterior

1. Se considerará que una pieza es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

- a) Vía pública o espacio libre público.
- b) Espacio libre privado que cumpla las condiciones fijadas en la norma de uso, u ordenanza particular de Tipología Edificatoria correspondiente al Plan Parcial.
- c) Patio con las dimensiones que a tal efecto se regulan en el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial.

Artículo 1.7.6. Ventilación

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen, para los distintos usos y, en su caso, en el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial:

- a) Ventilación natural directa: Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.
- b) Ventilación natural conducida: Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.
- c) Ventilación forzada: Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

Artículo 1.7.7. Iluminación

1. Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas propios de alumbrado.

2. Toda pieza dispondrá de alumbrado artificial con un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Artículo 1.7.8. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial.

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural, conforme a las condiciones que se establecen para las viviendas en el Capítulo II de estas Normas.

Artículo 1.7.9. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial.

1. Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.

2. Se admitirá, no obstante, la ventilación forzada de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.

3. Se admitirá, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.

4. En las piezas en las que se desarrollen actividades de trabajo y no dispongan de huecos de iluminación natural, el nivel de iluminación mínimo será de 500 lux.

5. En aquellas piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que, a estos efectos, pueden ser asimilables al uso residencial, tales como habitaciones de residencias de tercera edad, de centros hospitalarios, etc., el Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas adscritas a locales de uso residencial.

6. Los locales en los que se desarrollen actividades que, por el proceso productivo que se lleva a cabo u otras circunstancias, requieran condiciones especiales, quedarán eximidos del cumplimiento de las establecidas en este artículo, debiendo cumplirse, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación laboral aplicable.

Artículo 1.7.10. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja

1. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas al uso residencial únicamente podrá efectuarse en las condiciones que para las viviendas se establecen en el Capítulo II de estas Normas.

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

3. Toda pieza situada en una planta inferior a la baja, que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja, resolviéndose su necesaria conexión mediante comunicación y accesos que cumplan con las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

Artículo 1.7.11. Oscurecimiento de piezas habitables.

En uso residencial todas las piezas habitables estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos, o en su defecto, contarán con las medidas que faciliten la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 1.7.12. Patio

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:

a) Patio de parcela

- Cerrado: Es aquél que está situado en el interior de la edificación, o el que situado en su perímetro exterior es susceptible de ser cerrado por Edificaciones colindantes.

- Abierto: Es aquél que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

b) Patio inglés: Patio situado en fachada exterior cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno.

c) Patio mancomunado: Se entenderán como patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas.

- Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de la licencia.

- Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, en todo caso, se consignará el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción en el Registro, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima impedirá la referida cancelación.

- Se permite la separación de estos patios mancomunados con rejas de tres (3) metros de altura máxima a contar desde el suelo del patio más bajo.

- En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, la reja de separación sólo podrá exceder en dos metros desde el suelo del patio más alto.

Artículo 1.7.13. Anchura de patios

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

2. La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes.

Artículo 1.7.14. Medición de la altura de los patios cerrados (H)

La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.

Artículo 1.7.15. Dimensión de los patios de parcela cerrados

1. Patios en viviendas unifamiliares.

a) La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a $H/3$, con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros; en los restantes casos, la dimensión será libre.

2. Patios en edificios destinados a usos distintos del de vivienda unifamiliar.

a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medido en la forma citada en el Art. 1.7.14.

b) Dimensión de los patios de parcela cerrados

DIMENSIÓN DE LOS PATIOS			
Tipo	Uso del local	Anchura	Mínimo
A	Piezas habitables (excepto cocinas)	$H / 3$	3,00
B	Cocinas	$H / 4$	3,00
C	Piezas no habitables, escaleras, pasillos, vestíbulos y paramentos ciegos	$H / 4$	3,00

c) Las dimensiones de los patios cerrados podrán reducirse: las correspondientes a un tercio de H ($H/3$), hasta un cuarto de H ($H/4$) y las de un cuarto de H ($H/4$) hasta un quinto de H ($H/5$), siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas.

d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferior a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el Art. 1.7.12.

Artículo 1.7.16. Dimensión de los patios ingleses.

1. Los patios ingleses tendrán una anchura igual o mayor a un tercio ($1/3$) de la altura (H) que resulte de medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante del terreno o acera, con un mínimo de tres (3) metros.

2. En el supuesto de que el patio inglés esté rodeado por edificaciones coincidentes en más de un cincuenta por ciento (50%) con su perímetro, la altura (H) se medirá hasta la altura de coronación del cuerpo más alto de edificación recayente al mismo.

Artículo 1.7.17. Acceso a patios

Salvo en vivienda unifamiliar cualquier tipo de patio tendrá acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo.

Artículo 1.7.18. Construcciones en los patios

1. En las zonas de uso cualificado residencial no se autorizarán obras de ampliación o sustitución de cuerpos de edificación existente, que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en el Capítulo III, "Normas Zonales" de este Plan Parcial y las contempladas en el Art. 1.7.20.

No obstante, y cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes, requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes.

Asimismo, se podrá ubicar en dichos espacios, ascensores cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera.

2. En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura máxima de dos cincuenta (2,50) metros salvo en patios mancomunados que se cerrarán de acuerdo con lo establecido en el Art. 1.7.12,

3. En las obras de ampliación o reestructuración, siempre que exista remanente de edificabilidad, se admite que el patio arranque en cualquier nivel, computando como edificabilidad la superficie de patio, en proyección horizontal, de las plantas en que se cubre.

Artículo 1.7.19. Dimensión de los patios de parcela abiertos

1. Tendrán la consideración de patios abiertos aquellos que estando situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación, cumplan con la relación de forma $P < 1,5 F$, siendo (P) la profundidad del patio medida desde el plano de fachada y (F) el ancho de la embocadura.

2. Cuando el valor de (P), en cualquier punto, sea inferior o igual a ciento cincuenta (150) centímetros, no se considerará como patio abierto.

3. La embocadura (F) del patio será igual o mayor que (H/3), con un mínimo de seis (6) metros, de la altura tomada desde el suelo de la pieza situada más baja con huecos de luz y ventilación al patio, hasta la coronación del paramento de menor altura de los que conforman el patio.

4. Se admite reducir la embocadura del patio hasta (H/5), con un mínimo de tres (3) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos, manteniéndose en todo caso la relación $P > 1,5$.

5. Cuando la profundidad (P) no sea superior a su embocadura (F), se admiten patios abiertos con un ancho mínimo de tres (3) metros.

6. Se autorizan patios abiertos que resulten de la combinación de las condiciones de los puntos 1.3.4 ó 1.3.5.

7. Se admiten patios abiertos cubiertos, siempre que como mínimo sirvan a dos (2) plantas consecutivas y cumplan con las condiciones expuestas en los puntos anteriores, salvo en su fondo que será inferior o igual a vez y media del ancho de su embocadura y en ningún caso superior a su alto. La medición de altura se tomará a la cara inferior del forjado que los cubre.

Artículo 1.7.20. Cubrimiento de patios

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos, con las siguientes condiciones:

a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.

Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la del patio cubierto.

En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.

b) Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta, cumplirán con las determinaciones establecidas de Prevención de Incendios de la Comunidad Autónoma de Aragón.

CAPÍTULO 1.8

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 1.8.1 Dotaciones de servicio de un edificio. Definición y clasificación

1. Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

2. Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.

Artículo 1.8.2 Ámbito de aplicación

1. Las condiciones que se señalan en el presente capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable.

3. En las dotaciones de servicio de los edificios para las que no exista normativa específica obligatoria, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Artículo 1.8.3. Dotaciones obligatorias

1. Todos los edificios y locales mencionados en el artículo anterior dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias:

- a) Abastecimiento de agua potable
- b) Energía eléctrica
- c) Calefacción
- d) Agua caliente sanitaria
- e) Servicios higiénicos
- f) Saneamiento
- g) Evacuación de residuos sólidos urbanos

h) Aparcamiento

2. Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifiestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos.

3. Las dotaciones de servicio de evacuación de humos, gases y polvos, comunicaciones y aparatos elevadores serán obligatorias en los edificios, usos y actividades en los que se cumplan las condiciones señaladas en la Sección segunda de este capítulo.

DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS CON CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.8.4. Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable

1. Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.

2. La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de licencia municipal de edificación o de actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio.

Artículo 1.8.5. Dotación de servicio de energía eléctrica

1. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.

2. En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

Artículo 1.8.6. Dotación de servicio de calefacción y climatización

1. Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

2. El diseño de las instalaciones se efectuará sobre los criterios de ahorro energético y minimización de la contaminación y se ajustará a lo dispuesto en la normativa aplicable de la Comunidad Autónoma de Aragón sobre Protección del Medio Ambiente y demás normativa aplicable.

Artículo 1.8.7. Dotación de servicio de agua caliente sanitaria

Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.

Artículo 1.8.8. Servicios higiénicos

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa aplicable.

2. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:

a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.

b) No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.

c) En ningún caso en locales de uso público, los inodoros podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.

d) En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Artículo 1.8.9. Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos

1. Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente.

2. Estos locales estarán dotados de ventilación natural o forzada independiente y cumplirán las condiciones contenidas en la en la normativa aplicable de la Comunidad Autónoma de Aragón sobre Protección del Medio Ambiente y demás normativa aplicable. El acceso a los mismos se efectuará desde zonas comunes del inmueble.

3. En aquellos edificios en los que se desarrollen usos o actividades que puedan generar cantidades significativas de residuos susceptibles de sufrir alteraciones por efecto de la temperatura, se instalará un sistema de refrigeración del local.

4. La dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos en los edificios servidos por sistemas de recogida y tratamiento centralizado de basuras cumplirá las condiciones que establezca el Ayuntamiento en función del sistema concreto que se instale.

Artículo 1.8.10. Dotación de servicio de saneamiento

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.

2. Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.

3. Las condiciones a las que deben ajustarse los vertidos de aguas residuales no domésticas serán las establecidas en la correspondiente normativa aplicable de la Comunidad Autónoma de Aragón sobre Protección del Medio Ambiente y demás normativa aplicable.

4. El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.

5. No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.

6. Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela.

OTRAS DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS

Artículo 1.8.11. Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos

1. La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los

productos de la combustión, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones estéticas reguladas en el Art. 1.10.5.

2. Las condiciones específicas a las que deben ajustarse estos servicios son las establecidas en la normativa aplicable de la Comunidad Autónoma de Aragón sobre Protección del Medio Ambiente y demás normativa aplicable.

Artículo 1.8.12. Dotación de servicio de comunicaciones

1. Todos los edificios se diseñarán con previsión de acometida y red interior de distribución telefónica. Salvo en edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, se preverá en planta baja, bajo rasante o en construcciones permitidas por encima de la altura, una pieza para instalaciones de telecomunicaciones en las condiciones que establezca la normativa específica aplicable.

2. Con independencia de su instalación definitiva, todos los edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva se diseñarán con previsión de las siguientes instalaciones de comunicación:

- a) Interfonía entre el acceso del edificio y cada vivienda
- b) Instalación receptora de televisión, radio y telefonía
- c) Servicio de recepción de correspondencia

3. Las antenas de recepción de señales cuando se instalen se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto visual sea menor.

4. Las antenas e instalaciones similares situadas en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. En estos casos, el Ayuntamiento podrá imponer soluciones que minimicen el impacto visual de la instalación desde la vía pública.

Artículo 1.8.13. Dotación de servicio de aparatos elevadores

1. Sin perjuicio de mayores restricciones que pudieran establecerse en las condiciones particulares de los usos, deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a ochocientos ochenta (880) centímetros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones.

2. De la obligación señalada en el apartado anterior quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en los que se justifique la improcedencia de instalar esta dotación de servicio.

3. La instalación de montacargas para el transporte de mercancías, plataformas elevadoras, escaleras mecánicas, cintas transportadoras o tapices rodantes en rampa no cubrirá la necesidad de disponer de ascensor, salvo en casos excepcionales de edificios destinados a usos industrial o terciario, en sus clases comercial u oficinas, en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto mediante escaleras mecánicas o soluciones similares.

4. La diferencia de cota entre la parada en planta baja de, al menos, uno de los ascensores y la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación en el eje de uno de los accesos del edificio no podrá ser superior a ciento cincuenta (150) centímetros, en la totalidad del recorrido o en alguno de sus tramos, salvo en edificios existentes en los que justificadamente podrá superarse dicha cota.

5. El número de ascensores a instalar se determinará en función del número previsto de usuarios y del de plantas servidas.

6. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. A estos efectos se considerarán zonas comunes de circulación los garajes y los pasillos de servicio a locales comunitarios, de instalaciones, trasteros o archivos.

7. En todo caso deberán cumplirse las disposiciones de la normativa sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de Aragón y demás normativa sectorial aplicable.

DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO

Artículo 1.8.14. Dotación de servicio de aparcamiento

1. Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad.

2. La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas. Esta dotación

contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de la actividad.

3. Su régimen se regula en el Capítulo 2.4 Uso de garaje-aparcamiento.

CAPÍTULO 1.9

CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 1.9.1. Definición

Son las condiciones a que han de someterse las Edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

Artículo 1.9.2. Ámbito de aplicación

Las condiciones que se señalan en el presente capítulo son de aplicación, con las excepciones contempladas en las presentes normas, a todas las obras, Cumplirán la legislación municipal y supramunicipal vigente en la materia.

CONDICIONES DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES

Artículo 1.9.3. Accesos a las Edificaciones

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con la normativa sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Aragón, así como con las demás disposiciones municipales o supramunicipales vigentes sobre esta materia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con este uso principal.

Artículo 1.9.4. Señalización en los edificios

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para personas discapacitadas y de movilidad reducida, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales, antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

Artículo 1.9.5. Puerta de acceso

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 1.9.6. Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4); si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la normativa sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Aragón.

Artículo 1.9.7. Escaleras

1. Las escaleras cumplirán las condiciones siguientes:

a) La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de hasta cinco (5) plantas no podrán ser inferior a cien (100) centímetros. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

En edificios de uso residencial, las escaleras se regulan directamente por las condiciones específicas establecidas al efecto para dicho uso.

b) El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro y la anchura de este será uniforme. La dimensión de los peldaños se ajustará a la fórmula $2t+h= 64$. La altura de tabica (t) será igual o inferior a dieciocho con cincuenta (18,50) centímetros, y la anchura de huella (h) mayor o igual a veintisiete (27) centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

Las escaleras que aún no constituyendo camino de evacuación intercomunique dos sectores de incendio deberán realizarse de forma que no permitan la propagación de incendios a su través entre dichos sectores.

c) Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros.

d) No se admiten escaleras de uso público sin luz natural, debiendo atenderse como mínimo a lo dispuesto por la Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid en lo referente a ventilación. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a través de fachada interior o de patio de parcela, dispondrá como mínimo de un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado.

e) En edificios cuya altura de evacuación no sea superior a diez (10) metros, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:

- Las escaleras constituirán sector de incendio, para el caso de que la altura de evacuación sea superior a seis metros y medio (6,5) realizado de acuerdo con lo que a tal efecto dispone la normativa de Prevención de Incendios aplicable.

- La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación, igual o superior a un (1) metro cuadrado por cada una de las plantas del edificio.

- El hueco central libre de la escalera, tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.

f) Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

2. Las condiciones reguladas en el apartado anterior no son aplicables a las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, que tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

3. Las escaleras de emergencia reunirán las condiciones que a tales efectos determina la normativa de Prevención de Incendios aplicable.

CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 1.9.8. Condiciones de diseño del entorno de los edificios. Accesibilidad a las Edificaciones

1. Todos los edificios de nueva edificación, reunirán las condiciones de accesibilidad y seguridad frente a incendios que determina la normativa de Prevención de Incendios aplicable, así como las disposiciones municipales y supramunicipales vigentes a tales efectos.
2. Las rampas de acceso a los garajes-aparcamientos, podrán servir de acceso a los vehículos de extinción de incendios, siempre que el tramo considerado a estos efectos no tenga una pendiente superior al diez por ciento (10%).

Artículo 1.9.9. Otras condiciones de prevención de incendios

1. Los edificios y las actividades deberán cumplir las condiciones que señalan las normativas supramunicipal y municipal vigentes en materia de prevención de incendios.
2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

Artículo 1.9.10. Instalación de pararrayos

1. Dispondrán de un sistema exterior de captación y derivación a tierra de descargas atmosféricas todos los edificios que cumpla la condición siguiente:
 - Su índice de riesgo, en función de las características del edificio y de su entorno y de acuerdo con los criterios contenidos en la Norma NTE-IPP, es superior a veintisiete (27) unidades.

CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA CAÍDAS

Artículo 1.9.11. Prevención de caídas

1. Todas las escaleras estarán dotadas de, al menos, unos pasamanos situados a noventa (90) centímetros de altura. Las escaleras de anchura igual o superior a ciento veinte (120) centímetros dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a doscientos cuarenta (240) centímetros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.
2. Las huellas de las escaleras serán de material no deslizante.
3. La existencia de escalones aislados en zonas de circulación se señalará adecuadamente.

4. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros.

5. Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con los mismos criterios se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

6. El diseño de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizará la seguridad de las personas contra caídas.

CAPÍTULO 1.10

CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 1.10.1. Definición

Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Artículo 1.10.2. Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga el Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen del entorno en el marco de la aplicación de las determinaciones y Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán tener en cuenta en su diseño y composición las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, y en este caso deberá exigirse la aportación del análisis del impacto sobre el medio ya documentado en la memoria de este Plan Parcial.

Artículo 1.10.3. Fachadas exteriores

Su definición y condiciones se remite al Título V, “Condiciones Generales Estéticas”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

1. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno y de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. El acristalamiento será siempre con superficies verticales.

3. Los cerramientos de terrazas se realizarán a una solución de proyecto unitario.

Artículo 1.10.4. Soportales

Si en una construcción se proyectan soportales, su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura superior o igual a la de la planta baja del edificio, según las condiciones del uso y de lo preceptuado en el Capítulo III, “Normas Zonales” de este Plan Parcial.

Artículo 1.10.5. Instalaciones en la fachada

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. No obstante, en edificios de uso exclusivo no residencial se podrá superar esta dimensión justificadamente por razones funcionales o compositivas.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc., o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales, situados en fachadas, cumplirán las condiciones reguladas por el Ayuntamiento de San Mateo

4. Los conductos de ventilación, además del cumplimiento de la Normativa sectorial aplicable, cuando discurren por fachada se diseñarán de forma integrada en la composición y características de la fachada del edificio.

Artículo 1.10.6. Marquesinas

Se remite al Título V, “Condiciones Generales Estéticas”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

Artículo 1.10.7. Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos

Se remite al Título V, “Condiciones Generales Estéticas”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

Artículo 1.10.8. Toldos

Se remite al Título V, “Condiciones Generales Estéticas”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del Art. 1.10.6, apartado 2. 2. Los tejadillos y cubre toldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de treinta y cinco (35) centímetros.

Artículo 1.10.9. Muestras, publicidad, banderines

Se remite al Título V, “Condiciones Generales Estéticas”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

Artículo 1.10.10. Medianeras

1. Cuando fuera admisible el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, las medianeras que queden al descubierto se tratarán como la fachada y se decorarán con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. En todo caso, los lienzos medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 1.10.11. Cerramientos

Se remite al Título V, “Condiciones Generales Estéticas”, del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

1. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

- a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b) Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.
 - c) Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del Organismo Municipal competente.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 1.10.12. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, ni esté catalogado deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio, salvo condiciones específicas reguladas en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, será preceptiva la plantación de especies vegetales preferentemente arbóreas.
4. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En su caso se estará a lo dispuesto en la normativa de Protección del Medio Ambiente.
6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

7. Las condiciones de diseño y mantenimiento de la clase zonas verdes se regulan por las Ordenanzas Municipales específicas, por las condiciones de implantación de nuevas zonas verdes y de protección de los elementos existentes. En todo caso se estará a lo determinado en la normativa de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Artículo 1.10.13. Consideración del entorno

Se está a lo prescrito en el Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego en cuanto a lo determinado con respecto del empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

Artículo 1.10.14. Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados

1. Salvo determinación en contra del Capítulo III, "Normas Zonales" de este Plan Parcial. O uso a que se destinen, los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de estos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de sesenta (60) centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalado para plantas bajo rasante.

2. El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente a retranqueo o separación mínima a linderos, donde no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que no sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.

3. No obstante, cuando, justificadamente, por las condiciones dimensionales de la parcela, para poder resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio bajo rasante, sea necesario ocupar los espacios libres para resolver su accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

TITULO II: CONDICIONES GENERALES SOBRE USOS EN EL SECTOR PP – 1 EL SABOYAL

CAPÍTULO 2.1.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Índice del capítulo

Artículo 2.1.1. Objeto

Artículo 2.1.2. Aplicación

Artículo 2.1.3. Actividades permisibles

Artículo 2.1.4. Diferentes usos en un mismo edificio

CAPÍTULO 2.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

Índice del capítulo

Artículo 2.2.1. Clasificación.

Artículo 2.2.2. Intensidades de los usos.

CAPÍTULO 2.3. USO RESIDENCIAL.

Índice del capítulo:

Artículo 2.3.1. Definición y clases

CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Artículo 2.3.2. Vivienda exterior

Artículo 2.3.3. Programa de vivienda

Artículo 2.3.4. Altura libre de piso

Artículo 2.3.5. Dimensiones de los huecos de paso

Artículo 2.3.6. Accesos comunes a las viviendas

Artículo 2.3.7. Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables en uso residencial

Artículo 2.3.8. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Artículo 2.3.9. Condiciones de los talleres domésticos.

CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA

Artículo 2.3.10. Clase residencia comunitaria

Artículo 2.3.11. Condiciones de aplicación

CONDICIONES DEL HOSPEDAJE

Artículo 2.3.12. Uso Hospedaje

Artículo 2.3.13. Condiciones de aplicación

CAPÍTULO 2.4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS LIGADOS AL TRANSPORTE, USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

Índice del capítulo

Artículo 2.4.1. Definición y clases

CAPÍTULO 2.1

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 2.1.1. Objeto

1. Para determinar con suficiente detalle los usos admitidos en cada zona del Plan Parcial, es necesario definir en primer lugar, que se entiende por cada uso, cuestión que se remite al Plan General de Ordenación de San Mateo de Gállego, para más tarde, precisar los límites de intensidad tolerables y otras condiciones que deben cumplir con carácter general los usos autorizados.

2. El Plan Parcial establece normativa concreta para el ámbito del Saboyal en lo que se refiere a usos permitidos, compatibles y prohibidos. En estas Ordenanzas, pues, se especifican normas concretas sobre las compatibilidades o incompatibilidades de usos dentro de un mismo edificio o construcción.

Artículo 2.1.2. Aplicación

Se remite la aplicación de estas Normas Urbanísticas a lo especificado en el Capítulo 0: Preliminar, contenido en las mismas.

Artículo 2.1.3. Actividades permisibles

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultasen inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

Artículo 2.1.4. Diferentes usos en un mismo edificio

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

3. Para usos situados en dos plantas contiguas, para cumplir su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sean, como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

Las clases de uso de oficinas y de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas en situaciones de plantas inferiores a la baja, baja y primera, podrán utilizar el mismo acceso de los edificios residenciales donde se ubiquen.

CAPÍTULO 2.2

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 2.2.1 Clasificación

1. Sin perjuicio de otras clasificaciones específicas en las condiciones particulares de los usos, éstos con carácter general se clasifican en función de:

- a) A la finalidad a que se destinan o naturaleza de los usos
- b) Cumplimiento de las limitaciones o régimen de interrelación
- c) Consideración del aprovechamiento tipo
- d) Grado de pormenorización
- c) Incidencia en la caracterización de un edificio o grado de ocupación en el mismo.

2. Clasificación de los usos respecto a la finalidad a que se destinan, según su naturaleza.

2.1. Se corresponde con la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos. Su clasificación se remite al Plan General de Ordenación de San Mateo de Gállego, Capítulo II.

2.2. Cada uno de los usos urbanísticos clasificados según lo señalado en el número precedente queda sujeto a las condiciones particulares que para las mismas se establecen en los capítulos 2.3 y sucesivos del presente Título.

a) Uso residencial. Se remite su definición al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, Art.35. Comprende los siguientes:

- 1.- Uso de vivienda
- 2.- Uso de residencial comunitaria
- 3.- Uso Hotelero.

b) Usos productivos. Se remite su definición al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, Art. 36. Comprende los siguientes:

- 1.- uso agrario.
- 2.- uso ganadero
- 3.- uso agroindustrial
- 4.- uso industrial. Se divide en:
 - Industrias y almacenes en medio rural.
 - Industrias en medio urbano.
 - Almacenes y agencias de transporte.
 - Talleres y artesanía.

5.- Usos comerciales consideran expresamente como uso comercial los bares, cafeterías, restaurantes, locales de recreo y establecimientos similares.

6.- uso de oficinas. Se incluyen, a título de ejemplo, oficinas bancarias y despachos profesionales de cualquier clase así como oficinas municipales, centros de información, estafetas de correos, locutorios telefónicos, comisarías, centros sindicales, sedes de representación política, comercial, sindical, etc.

c) Uso de equipamientos y servicios. Se remite su normativa al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, Art. 37. Comprende los siguientes:

1).- uso de equipamientos. Comprende:

Enseñanza.
Sanitario
Deportivo.
Asistencial.
Cultural.
Asociativo.
Religioso.
Espectáculos
Salas de reunión.

2).- uso de zonas verdes y espacios libres.

3).- uso de servicios públicos. Comprende:

Administración.
Fuerzas Armadas y Protección Ciudadana.
Servicios Urbanos.
Cementerios.
Centros emisores.

4).- uso de infraestructuras urbanas.

d) usos ligados al transporte, garajes y aparcamientos. Se remite su normativa al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, Art.38.

3. Clasificación de los usos atendiendo al cumplimiento de las limitaciones o según su régimen de interrelación.

A. Los usos, según el nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan Parcial, se clasifican en tres categorías:

1) uso permitido o cualificado. Es aquel cuya implantación resulta adecuada como destino de una edificación y que se determina para cada zona de este Plan Parcial. Se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en la calificación de los mismos por los instrumentos de Ordenación. De entre los usos cualificados y a los efectos del cálculo de aprovechamiento tipo este Plan Parcial distingue el uso cualificado característico, como aquél que predomina entre los cualificados de un área de reparto, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo. Este uso corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar adosada grafiadas en las zonas como RU2 y RU3.

2) uso prohibido. Es aquél no permitido para una edificación Son aquellos cuya implantación es perjudicial, atendiendo a la naturaleza y aptitudes de los suelos y por lo cual se considera inadecuado para las zonas que determina este Plan Parcial.

3) uso compatible: Es aquél que, no siendo el más adecuado para el destino de la edificación prevista, es admisible en un lugar determinado por no estar expresamente prohibido. Son aquellos usos supeditados a los permitidos o cualificados, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y en otros, complementan colateralmente el conjunto de usos cualificados de los ámbitos de ordenación. A los efectos de su pormenorización en el espacio se subdividen en este Plan Parcial en:

- Usos asociados: Respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquellos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo

que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél.

- Usos complementarios: Son los que aportan una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades.

- Usos alternativos: Son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso cualificado.

Artículo 2.2.2 Intensidades de los usos.

A los efectos del cálculo del aprovechamiento medio, éste se calcula mediante el uso cualificado o característico, otorgándose los valores expresados en la ficha 1 del Plan General de Ordenación de San Mateo de Gállego. El resto de usos asociados, complementarios etc., no varían dicho cálculo.

1. Definición. Son las condiciones a que han de someterse los usos compatibles admitidos si bien en dichas ordenanzas particulares se podrán imponer condiciones distintas en razón de las características específicas de los mismos. Sobre estas condiciones generales operan asimismo las condiciones que en su caso se regulan en las condiciones particulares de los usos contempladas en este Capítulo 2.

2. Condiciones generales

2.1. Comunes: Salvo excepciones reguladas en esta sección en ningún caso la superficie total edificada del conjunto de los usos compatibles en un edificio, o conjunto edificatorio de una parcela podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, en dicho edificio o conjunto edificatorio salvo en parcelas dotacionales en las que no sobrepasarán el veinticinco por ciento (25%).

No obstante, cuando en el régimen de usos compatibles se admita un determinado uso como autorizable o alternativo, en edificio exclusivo, éste podrá sustituir al uso cualificado en las condiciones específicas que en su caso se articulen al efecto. En el supuesto de un uso autorizable, éste se someterá en cualquier caso a las condiciones que se deriven del Plan Especial correspondiente al que preceptivamente ha de someterse para su admisión. Por ello, en ambos casos dichos usos quedan excluidos de los límites anteriormente expresados.

2.2. De los distintos usos compatibles

a) Uso asociado: Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiendo implantarse en las mismas situaciones previstas para éste.

El carácter de uso asociado deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal, y cuando se implante sobre rasante en edificio exclusivo dicho carácter deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

b) Uso complementario: Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubica.

- En aquellas tipologías del Capítulo 3 de estas Ordenanzas, en que se admitan las situaciones establecidas para la implantación de los usos complementarios en ubicación de planta baja y primera, y supongan la superación del porcentaje señalado, se permitirá agotar la edificabilidad en ambas plantas con destino a dichos usos.

- La situación de los usos complementarios se determina en los Tipos edificatorios del Capítulo 3 de las presentes Ordenanzas, considerándose como preferentes las localizaciones en planta baja, primera e inferior a la baja. En cualquier caso, cuando la implantación o cambio de uso o actividad vaya asociada a obras de nueva edificación o reestructuración general, o a obras en las que por su nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento, su acceso se resolverá con independencia del resto de los usos de distinta naturaleza ubicados en el edificio.

c) **Uso alternativo:** Puede sustituir al uso cualificado y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para la implantación del uso alternativo.

2.3. **Uso autorizable:** Su situación se determina en las Normas Zonales del Capítulo 3 de las presentes Ordenanzas. Para la implantación de este uso será preceptiva la previa aprobación del Plan Especial correspondiente.

CAPÍTULO 2.3

USO RESIDENCIAL.

Artículo 2.3.1. Definición y clases

1. Se remite su definición al Plan General de Ordenación de San Mateo de Gállego, Es aquel que, albergado en un edificio o parte del mismo, se destina a alojamiento de personas, temporal o permanente, y a sus usos complementarios (cocheras, despacho, despensa, bodega y análogos).

2. Están prohibidos expresamente los usos residenciales en planta sótano.

3. Comprende las siguientes variedades:

CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Es el uso residencial destinado al alojamiento de personas en forma de unidades familiares. Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo, con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Se divide en las siguientes categorías:

- Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda. El uso de vivienda en que ésta ocupa directamente una porción del suelo que le corresponde, tanto si éste está segregado en el espacio mediante linderos como si lo está únicamente en forma de participación en una comunidad, con tipología de edificación en edificios aislados o agrupados horizontalmente, y siempre con acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

- Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda. Es el uso de vivienda en la que éstas se agrupan formando edificios con accesos, instalaciones y otros elementos comunes. Puede ubicarse en bloque abierto o entre medianeras y, en este último caso, formando manzana cerrada o no. Un caso particular de esta tipología es el apartamento, que es la vivienda de superficie reducida agrupada con otras de análoga condición.

No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies:

Una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

- El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el Art. 307.4 de la Ley del Suelo.

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la ordenanza particular.

- La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en ordenanza

particular del planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a cien (100) metros cuadrados.

- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.

- Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.

- Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos que contemplen este régimen, articularán, en su caso, condiciones adicionales.

Artículo 2.3.2. Vivienda exterior.

Todas las viviendas reunirán la condición de exterior, para lo cual deberán cumplir con las condiciones higiénicas y de seguridad siguientes:

1. Higiénicas: Ocupar una fachada en una longitud superior a tres (3) metros, en la que exista al menos un hueco de una pieza habitable. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador, si lo hubiese; en ella será posible inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de doscientos setenta (270) centímetros, tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación; el hueco habrá de recaer, a:

a) Vía pública o espacio libre público.

b) Espacio privado del ámbito de la parcela, situado sobre el plano horizontal, trazado en la cota de nivel del suelo de la pieza considerada.

2. De seguridad: Deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de prevención de incendios, determine la normativa sectorial o aplicable.

Artículo 2.3.3. Programa de vivienda

1. A efectos de estas Ordenanzas se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con, estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo, y cuya superficie útil sea superior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Podrá admitirse reducir la superficie útil hasta veinticinco (25) metros cuadrados, en el caso de que únicamente disponga de una estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo.

2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero, y dependencias similares.

Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de una vivienda son:

a) La cocina, al ser una pieza en la que se produce combustión o gases, dispondrá de chimenea para su evacuación, independientemente del hueco de luz y ventilación.

b) Pasillos: Pieza por la que se accede a las distintas dependencias que componen la vivienda. Tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos que disminuyan el ancho del pasillo no más de quince (15) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y, en ningún caso, enfrentados a

una puerta. La disposición de las puertas de las piezas en los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

c) Tendedero: Dependencia que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma en un área común del edificio, y que se utiliza para tender ropa, siendo su implantación optativa.

En caso de estar incorporado a la vivienda, deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público, su superficie será igual o superior a tres (3) metros cuadrados, de la que, los tres (3) primeros metros cuadrados no computarán a efectos de edificabilidad en la categoría de vivienda colectiva. Esta exención en el cómputo de edificabilidad podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando además se realice la preinstalación de aire acondicionado para la vivienda.

No podrá estar integrado en los balcones o balconadas.

d) Trastero: Pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda. No computarán como edificabilidad, en categoría de vivienda colectiva, las zonas destinadas a trasteros que cumplan las siguientes condiciones:

- Que estén situados en plantas bajo rasante o bajo cubierta.
- El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
- El número máximo de trasteros será uno por vivienda.
- La superficie construida de cada trastero será como máximo de ocho (8) metros cuadrados.
- La superficie del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a $8 \times n^{\circ}$ de trasteros admisibles.
- Las condiciones de protección contra incendios se atenderán a lo dispuesto a tal efecto en la Normativa de Prevención de Incendios.

e) Zonas comunitarias: Únicamente para la clase de vivienda en su categoría de colectiva. Se entiende como zonas comunitarias aquellas destinadas a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio.

La titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación contendrá, como condición explícita, dicha vinculación, para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente. En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal. A efectos de edificabilidad se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- En promociones de uso residencial de más de treinta (30) viviendas o mil quinientos (1.500) metros cuadrados edificadas, no computarán a efectos de edificabilidad los locales destinados a usos comunitarios para los residentes del edificio, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad. Su superficie será inferior o igual a cincuenta (50) metros cuadrados o equivalente al uno por ciento (1%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de doscientos (200) metros cuadrados, cumpliéndose las condiciones anteriormente señaladas para trasteros, admitiéndose además en situación de planta baja. Estos locales cumplirán las condiciones impuestas por la Ordenanza de Prevención de Incendios.

Artículo 2.3.4. Altura libre de piso

La altura libre mínima de piso en cada vivienda será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

Artículo 2.3.5. Dimensiones de los huecos de paso

1. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.
2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos tres (203) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo 2.3.6. Accesos comunes a las viviendas

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.
3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros cuando por ellas se accedan a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10), y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrán dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ciento treinta (130) centímetros de ancho. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos entre rellanos con desarrollo mayor de dieciséis (16) peldaños ni menos de tres (3), tendrán una huella (h) con anchura mínima de doscientos setenta (270) milímetros y una tabica (t) de altura no superior a ciento ochenta y cinco (185) milímetros, ajustándose a la proporción de $2t+h=64$.
4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas y uno más por cada quince (15) o fracción.
5. Serán de aplicación la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Aragón, así como la Ordenanza de Prevención de Incendios.

Artículo 2.3.7. Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables en uso residencial

1. Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural.
 - a) Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior al doce (12) por ciento de la superficie útil de la pieza habitable.
 - b) Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior al ocho (8) por ciento de la superficie útil de la pieza.
2. La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros, locales de instalaciones, etc... podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzada.

3. Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo en vivienda unifamiliar, que podrá situarse en la planta inmediatamente inferior a la baja, si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en este artículo, siendo admisible, a tal efecto, la construcción de patios ingleses con una anchura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 2.3.8. Condiciones de los despachos profesionales domésticos

Los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

1. Las de aplicación a la vivienda donde se ubican.
2. La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecida en este capítulo. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
3. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil total de la vivienda.

Artículo 2.3.9. Condiciones de los talleres domésticos

Los talleres domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

1. Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá en cualquier caso su programa mínimo.
2. La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a un tercio de la superficie útil de la vivienda.

Su situación será en planta baja o inferior a la baja.

CLASE DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA

Artículo 2.3.10. Clase residencia comunitaria

La que está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyan núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes. Uso residencial destinado a alojamiento de personas de forma estable, con la utilización de servicios e instalaciones comunes y con un régimen de relación interna también comunal. A título de ejemplo, se incluyen este uso las residencias de niños, ancianos, estudiantes, las comunidades religiosas y cualesquiera otras residencias de colectivos de este género.

Artículo 2.3.11. Condiciones de aplicación

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los trescientos (300) metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

CONDICIONES DEL HOSPEDAJE

Artículo 2.3.12 Uso hospedaje. Uso residencial destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personas, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen comunal de relación interna, como por ejemplo las casas de huéspedes, pensionistas, fondas, hoteles, apartahoteles, hostales, etc.

Artículo 2.3.13. Condiciones de aplicación

Se asimilarán a la Norma Zonal donde estén ubicados.

CAPÍTULO 2.4

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS LIGADOS A TRANSPORTE, USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

Artículo 2.4.1. Definición y clases.

Se remite su definición, clases y normativa general y particular, al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

TÍTULO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL PLAN PARCIAL PP – 1, “EL SABOYAL”

CAPÍTULO 3.0. CONDICIONES DE LAS NORMAS ZONALES

Índice del capítulo

Artículo 3.0.1. Definición

Artículo 3.0.2. Alteración de las condiciones particulares

Artículo 3.0.3. División de las normas zonales

CAPÍTULO 3.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RU: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Índice del capítulo

Artículo 3.1.1. Ámbito y características

Artículo 3.1.2. Clasificación en grados

Artículo 3.1.3. Parcela mínima

Artículo 3.1.4. Separación a linderos

Artículo 3.1.5. Retranqueos

Artículo 3.1.6. Ocupación

Artículo 3.1.7. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.1.8. Altura de cornisa

Artículo 3.1.9. Altura de pisos

Artículo 3.1.10. Condiciones estéticas

Artículo 3.1.11. Condiciones especiales de los grados 2, 3 y 4.

RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 3.1.12. Usos compatibles

CAPÍTULO 3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RC: EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS

Índice del capítulo

Artículo 3.2.1. Ámbito y características

Artículo 3.2.2. Clasificación en grados

Artículo 3.2.3. Parcela mínima

Artículo 3.2.4. Posición de la edificación

Artículo 3.2.5. Ocupación

Artículo 3.2.6. Coeficiente de edificabilidad

Artículo 3.2.7. Altura de la edificación

Artículo 3.2.8. Cota de origen y referencia

Artículo 3.2.9. Altura de pisos

Artículo 3.2.10. Espacio libre interior

Artículo 3.2.11. Salientes y vuelos

Artículo 3.2.12. Condiciones de estética

RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 3.2.13. Usos compatibles

CAPÍTULO 3.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA T: PRODUCTIVO COMERCIAL

Índice del capítulo

Artículo 3.3.1. Ámbito y características

Artículo 3.3.2. Clasificación en categorías

Artículo 3.3.3. Posición de la edificación.

Artículo 3.3.4. Ocupación de la edificación.

Artículo 3.3.5. Altura de la edificación.

Artículo 3.3.6. Tipología edificatoria.

Artículo 3.3.7. Edificabilidad

Artículo 3.3.8 Condiciones de estética

Artículo 3.3.9. Superficie de venta

Artículo 3.3.10. Circulación interior

RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 3.3.11. Usos compatibles

CONDICIONES DE LOS LOCALES DE RECREO, ESPECTÁCULOS Y ESTABLECIMIENTOS SIMILARES.

Artículo 3.3.12. Uso productivo comercial de los locales de recreo, espectáculos y establecimientos similares.

Artículo 3.3.13. Condiciones de aplicación

Artículo 3.3.14. Uso de locales de recreo, espectáculos y establecimientos similares en edificio exclusivo.

CONDICIONES PARTICULARES DE OFICINAS

Artículo 3.3.15. Definición.

Artículo 3.3.16. Dimensiones

Artículo 3.3.17. Circulación interior

Artículo 3.3.18. Uso de oficinas en edificio exclusivo

CAPÍTULO 3.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA D, EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO, CAMPO DE GOLF.

Índice del capítulo

Artículo 3.4.1. Ámbito y características

Artículo 3.4.2. Condiciones particulares

Artículo 3.4.3. Condiciones generales de edificabilidad

CAPÍTULO 3.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EL: ESPACIOS LIBRES

Índice del capítulo

Artículo 3.5.1. Ámbito y características

Artículo 3.5.2. Condiciones particulares

Artículo 3.5.3. Condiciones generales de edificabilidad

Artículo 3.5.4. Condiciones particulares de las zonas verdes.

CAPÍTULO 3.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ED: EQUIPAMIENTO DOCENTE.

Índice del capítulo

Artículo 3.6.1. Ámbito y características

Artículo 3.6.2. Condiciones particulares

Artículo 3.6.3. Condiciones generales de edificabilidad

Artículo 3.6.4. Tipologías de equipamiento docente según su implantación.

Artículo 3.6.5. Compatibilidad de usos

CAPÍTULO 3.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ES: EQUIPAMIENTO ASOCIATIVO O SOCIAL

Índice del capítulo

Artículo 3.7.1. Ámbito y características

Artículo 3.7.2. Condiciones particulares

Artículo 3.7.3. Condiciones generales de edificabilidad

Artículo 3.7.4. Tipologías de equipamiento social según su implantación.

Artículo 3.7.5. Compatibilidad de usos

CAPÍTULO 3.8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EDP: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Índice del capítulo

Artículo 3.8.1. Ámbito y características

Artículo 3.8.2. Condiciones particulares

Artículo 3.8.3. Condiciones generales de edificabilidad

Artículo 3.8.4. Tipologías de equipamiento deportivo según su implantación.

Artículo 3.8.5. Categorías de uso deportivo.

CAPÍTULO 3.9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA V: VIARIO APARCAMIENTO.

Índice del capítulo

Artículo 3.9.1. Ámbito y características

Artículo 3.9.2. Condiciones particulares

CAPÍTULO 3.10. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SÍ: INFRAESTRUCTURAS.

Índice del capítulo

Artículo 3.10.1. Ámbito y características

Artículo 3.10.2. Condiciones particulares

Artículo 3.10.3. Edificabilidad

CAPÍTULO 3.11. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SGV: ESPACIOS LIBRES NO LUCRATIVOS.

Índice del capítulo

Artículo 3.11.1. Ámbito y características

Artículo 3.11.2. Condiciones generales de edificabilidad

Artículo 3.11.3. Condiciones particulares

CAPÍTULO 3.0

CONDICIONES DE LAS NORMAS ZONALES

Artículo 3.0.1. Definición

Son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos I y II, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y usos en función de su localización en la ordenación del sector del Plan Parcial PP – 1 del Saboyal, complementando lo prescrito en el Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

Artículo 3.0.2. Alteración de las condiciones particulares

1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infringir perjuicio sobre las Edificaciones o parcelas colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

2. El cambio de condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas, en normas zonales u ordenanzas particulares de vivienda unifamiliar o vivienda colectiva, deducida en función de la superficie mínima de parcela o del número máximo de viviendas, expresamente establecidas en las mismas, y garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.

3. La alteración de las condiciones de ocupación y altura, podrá proponerse cuando en las condiciones generales o particulares de los usos, en las normas zonales, se prevea dicha posibilidad en las condiciones establecidas al efecto.

4. El cambio de situación de los usos, no podrá implicar incremento de sus superficies respecto de las que se deduzcan de aplicar directamente las condiciones establecidas en las normas zonales correspondiente para las situaciones previstas sobre rasante.

Artículo 3.0.3. División de las normas zonales:

El Plan Parcial del sector PP – 1 del Saboyal establece las siguientes normas zonales:

- Capítulo 3.1: Zona RU, residencial unifamiliar.
- Capítulo 3.2: Zona RC, residencial colectiva bloque abierto.
 - Zonas de usos lucrativos:
- Capítulo 3.3, Zona T, productivo comercial
- Capítulo 3.4, Zona D, equipamiento deportivo privado, campo de golf.
 - Zonas de usos no lucrativos:
- Capítulo 3.5, Zona EL: Espacios libres
- Capítulo 3.6, Zona ED: Equipamiento docente.
- Capítulo 3.7, Zona ES: Equipamiento social
- Capítulo 3.8, Zona EDP: Equipamiento deportivo.
- Capítulo 3.9, Zona V: Viario aparcamiento.
- Capítulo 3.10, Zona SI: Infraestructuras.
- Capítulo 3.11, Zona SGV: Espacios libres.

CAPÍTULO 3.1

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RU: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Artículo 3.1.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de Ordenación con el código RU.

2. Su tipología corresponde a edificación aislada o pareada, admitiéndose la tipología agrupada en hilera o adosada en vivienda, y las condiciones especiales que al efecto se regulan.

3. Su uso cualificado es de vivienda en su categoría unifamiliar.

Artículo 3.1.2. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se distinguen cuatro (4) grados, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos señalados en el plano de Ordenación con los códigos 1, 2, 3, 4, (RU 1, RU 2, RU 3, RU 4).

Artículo 3.1.3. Parcela mínima

1. Se establecen los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada grado:

- a) Grado 1: Quinientos (500) metros cuadrados
- b) Grado 2: Dosecientos setenta y cinco (275) metros cuadrados
- c) Grado 3: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados
- d) Grado 4: Ciento veinte (120) metros cuadrados

Artículo 3.1.4. Separación a linderos

1. La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo de tres (3) metros en todos los grados

2. En el grado 1, respecto al lindero testero, la separación será igual o superior a 2H:3 con un mínimo de cuatro (4) metros. Siendo el valor de (H), la altura de cornisa de los citados cuerpos

3. En los grados 2, 3, y 4, la construcción podrá adosarse a los linderos laterales o a lindero lateral y testero, en solución de vivienda unifamiliar pareada, en hilera o adosada, en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea.

Artículo 3.1.5. Retranqueos

1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será superior a los siguientes valores:

- a) Grados 1: Cuatro (4) metros
- b) Grados 2 y 3: Tres (3) metros
- b) Grado 4: Podrá ajustarse a la línea marcada de alineación oficial.

2. En todos los grados, se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación, que podrá situarse en la alineación oficial y adosada a uno de los linderos laterales para lo que requerirá autorización del propietario colindante en las condiciones señaladas en el epígrafe 3 del artículo anterior, sujeto a las siguientes condiciones:

- a) No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina, pudiendo destinarse a usos compatibles.
- b) La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cinco (5) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del cincuenta por ciento (50%) de la medida del lindero frontal de la parcela.

d) La superficie libre de parcela de destinará a jardín o aparcamiento en superficie. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

Artículo 3.1.6. Ocupación

La ocupación de la parcela por el conjunto de Edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

a) Grados 1 y 2: Cuarenta por ciento (40%)

b) Grados 3 y 4: Cincuenta por ciento (50%)

Artículo 3.1.7. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en los siguientes cuadros:

UNIFAMILIAR grado 1			
Parcela	Edif. Máxima	Norma Zonal	R.U.1
nº	m2	Nº max viviendas	Superficie parcela
A 1	1.920	10	9.364,58
A 2	4.224	22	14.331,99
A 3	2.304	12	8.004,41
A 4	1.152	6	4.281,38
A 5	3.456	18	12.728,27
A 6	1.728	9	7.479,10
A 7	960	5	3.806,59
A 8	1.536	8	5.730,61
A 9	1.920	10	7.161,23
A 10	2.688	14	9.647,08
A 11	1.536	8	6.228,89
A 12	1.344	7	4.492,99
A 13	1.728	9	6.634,55
A 14	3.456	18	11.871,75
A 15	4.224	22	13.502,23
A 16	3.648	19	12.516,35
A 17	1.344	7	4.276,06
A 18	1.920	10	6.488,51
A 19	6.912	36	25.036,54
A 20	384	2	1.285,21
A 21	384	2	1.357,98
A 22	384	2	1.394,96
A 23	3.840	20	15.348,08
A 24	5.760	30	22.024,93
A 25	1.920	10	6.381,20
A 26	3.840	20	15.571,11
A 27	2.688	14	8.653,71
A 28	4.608	24	17.519,29
A 29	5.376	28	20.134,14
	77.184	402	283.253,72

UNIFAMILIAR grado 2			
Parcela	Edif. Maxima	Norma.Zonal	R.U.2
nº	m2	Nº max viviendas	Superficie parcela
P1	1.480	8	2.682,77
P2	1.850	10	2.952,10
P3	2.220	12	3.902,72
P4	4.810	26	10.445,32
P5	4.440	24	8.463,62
P6	370	2	647,87
P7	370	2	825,00
P8	1.850	10	3.453,34
P9	1.850	10	3.525,23
P10	1.110	6	1.785,38
P11	1.850	10	3.126,49
P12	4.810	26	11.336,09
P13	3.330	18	6.300,46
P14	4.440	24	8.241,80
P15	2.220	12	3.738,59
P16	4.440	24	7.450,93
P17	5.180	28	9.495,43
P18	8.140	44	17.071,40
P19	6.290	34	10.639,14
P20	2.960	16	5.891,95
P21	3.700	20	6.907,04
P22	2.220	12	3.962,69
P23	3.330	18	6.235,07
	73.260	396	139.080,43

UNIFAMILIAR grado 3			
Parcela	Edif. Maxima	Norma.Zonal	R.U.3
nº	m2	Nº max viviendas	Superficie parcela
H1	900	5	1.613,26
H2	1.980	11	3.661,16
H3	2.700	15	4.198,72
H4	3.060	17	4.800,66
H5	3.240	18	4.958,29
H6	3.420	19	5.041,10
H7	3.780	21	4.971,71
H8	3.780	21	4.851,96
H9	3.780	21	4.769,25
H10	3.780	21	4.769,25
H11	3.780	21	4.851,96
H12	3.780	21	4.851,96
H13	3.780	21	4.769,25
H14	1.800	10	2.777,80
H15	3.240	18	4.973,02
H16	3.960	22	6.244,24
H17	1.980	11	3.219,11
H18	4.140	23	6.058,89
H19	2.520	14	3.888,59
H20	2.520	14	3.761,71
H21	2.520	14	3.960,64
H22	3.600	20	5.217,26
H23	2.520	14	3.597,88
H24	2.520	14	3.294,11
H25	4.320	24	5.706,53
H26	3.960	22	5.528,98
H27	4.500	25	6.658,97
H28	3.240	18	4.459,06
H29	2.880	16	4.338,86
H30	2.520	14	3.917,08
H31	3.060	17	4.158,86
H32	5.040	28	6.907,02
H33	5.040	28	5.882,15
H34	1.800	10	3.373,32
H35	7.200	40	10.369,13
H36	5.940	33	8.188,48
H37	7.020	39	9.951,66
H38	3.600	20	5.738,51
H39	4.860	27	6.765,29
H40	3.600	20	4.789,52
H41	3.600	20	4.686,36
	145.260	807	206.521,56

UNIFAMILIAR grado 4			
Parcela	Edif. Maxima	Norma.Zonal	R.U.4
nº	m2	Nº max viviendas	Superficie parcela
M1	5.000	40	4.830,49
M2	7.500	60	7.340,44
M3	2.500	20	2.549,73
M4	11.750	94	11.401,39
	26.750	214	26.122,05

Artículo 3.1.8. Altura de cornisa

La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la rasante de la acera en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

1. En los grados 1, 2 y 3, la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de setecientos (700) centímetros.
2. En el grado 4, la edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros.
3. Sobre la última planta en todos los grados se admiten las construcciones indicadas en los Art. 1.6.10 del Título I, de estas Ordenanzas reguladoras.

Artículo 3.1.9. Altura de pisos

La altura de pisos será igual o superior en todos los grados a doscientos ochenta (280) centímetros. Se exceptúan de esta condición las obras que se realicen en interiores de edificios existentes.

Artículo 3.1.10. Condiciones estéticas

El diseño y tratamiento de fachadas se remite al Plan General de Ordenación de San Mateo de Gállego.

Artículo 3.1.11. Condiciones especiales de los grados 2, 3 y 4.

1 En estos grados se admite asignar usos privativos de superficies inferiores a las señaladas en el Art. 3.1.3., a cada parcela, completando con el resto de la superficie como zona común de la promoción hasta la parcela mínima señalada en estas normas zonales.

- a) Su mantenimiento y conservación de estas zonas comunes corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que se vincula.
- b) La superficie del espacio libre privado de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda unifamiliar, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios.
- c) Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.

2. Grado 4: Edificación en vivienda unifamiliar y en vivienda colectiva.

En el grado 4, se podrá autorizar la implantación de vivienda en régimen colectivo, sometida a las siguientes condiciones:

a) El número máximo de viviendas no superará el número máximo que figura en el apartado 4.11. Parcelario Resultante de la Memoria Expositiva de este Plan Parcial del sector PP – 1 del Saboyal.

b) Se mantienen íntegramente las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y número máximo de plantas sobre y bajo rasante, establecida para cada grado de aplicación.

c) Los edificios respetarán las separaciones a linderos y retranqueos a la alineación oficial, determinados para cada grado. En ningún caso las nuevas Edificaciones podrán adosarse a las parcelas colindantes.

d) En el caso de que en la parcela se sitúen varios edificios, y están enfrentados guardarán una separación igual o superior a dos tercios de la altura de cornisa ($2/3H$) del más alto, con un mínimo de cinco (5) metros. Se aplicará este parámetro a cada uno de los cuerpos de edificación. Para el caso de que los edificios no estén enfrentados, la distancia mínima entre ellos será de cinco (5) metros lineales.

En este caso la edificación podrá adosarse a los linderos y en alineación a calle siempre que cumpla una separación igual a su altura de cornisa respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

e) Posición respecto a las parcelas colindantes:

La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a $H/2$ de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

f) El garaje aparcamiento destinado a dotación de aparcamiento al servicio de la edificación, será común para todas las viviendas.

g) El espacio libre deberá destinarse a jardín, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas, no pudiendo ocupar estas últimas una superficie superior al cincuenta por ciento (50%) de dicho espacio libre.

RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 3.1.12. Usos compatibles

1. En grado 1, 2, 3 y 4:

a) USO ASOCIADO. Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Título 2 de estas Ordenanzas. El uso de garaje aparcamiento es un uso asociado en los cuatro niveles.

b) USO COMPLEMENTARIO. En todos los grados, uso productivo de oficinas de despacho profesional en planta baja y primera.

En el grado 4, uso productivo comercial en planta baja

c) USO ALTERNATIVO. Para todos los grados, y en edificio exclusivo:

- Uso de equipamientos y servicios
- Residencial hotelero
- Uso productivo de oficinas, en edificio exclusivo.

d) En el grado cuarto se permite la categoría de vivienda colectiva en las condiciones especiales indicadas en el Art. 3.1.11.

CAPÍTULO 3.2

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RC: EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS.

Artículo 3.2.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ordenación, con el código RC.
2. La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.
3. Su uso cualificado es el residencial.

Artículo 3.2.2. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados que comprenden cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el plano de ordenación con los códigos RC1 y RC2.

Artículo 3.2.3. Parcela mínima

No se establece superficie mínima para las parcelas existentes, pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

Artículo 3.2.4. Posición de la edificación

1. Las nuevas Edificaciones guardarán las separaciones, medidas en proyección horizontal a partir de las fachadas, que se regulan en los apartados que siguen.
2. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.
3. La edificación podrá adosarse a los linderos y en alineación a calle siempre que cumpla una separación igual a su altura de cornisa respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

En los espacios libres, podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

4. Posición respecto a las parcelas colindantes:

a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

b) La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las siguientes condiciones:

- b.1) Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la norma zonal.

- b.2) Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.

- b.3) Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

5. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

-b.1) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

-b.2) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros.

d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H:4), con mínimo de cuatro (4) metros.

e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

Artículo 3.2.5. Ocupación

En los dos grados la superficie de ocupación no podrá rebasar:

a) En plantas sobre rasante: El cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable.

b) En plantas bajo rasante: La totalidad de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 3.2.6. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en el apartado 4.11, Parcelario Resultante, de la Memoria Expositiva de este Plan Parcial de Ordenación.

Colectiva grado 1			
Parcela	Edif. Maxima	Norma.Zonal	R.C.1
nº	m2	Nº max viviendas	Superficie parcela
CA1	13800	120	11011,6
CA2	15640	136	12941,69
CA3	13800	120	9705,51
CA4	13800	120	9937,45
CA5 *	17123	120	11388,04
	74.163	616	54.984,29

*En esta manzana existen 3.323 m2 de uso productivo que se podrá situar en edificio exclusivo

Colectiva grado 2			
Parcela	Edif. Maxima	Norma.Zonal	R.C.2
nº	m2	Nº max viviendas	Superficie parcela
CB1	2.875	23	3.047,13
CB2	2.875	23	3.975,43
CB3	2.875	23	3.649,63
CB4	8.500	68	7.455,09
CB5	7.500	60	5.645,54
CB6	7.500	60	5.954,85
CB7	5.000	40	4.579,80
CB8	5.000	40	4.484,41
CB9	11.750	94	9.583,19
CB10	10.000	80	11.860,35
CB11	6.750	54	6.449,99
	70.625	565	66.685,41

Artículo 3.2.7. Altura de la edificación

1. La edificación no rebasará en número de plantas y altura de cornisa medida desde la cota de nivelación de planta baja:

- a) En grados 1 y 2: Tres (3) plantas. (1.050cm.)

Con el fin de posibilitar la materialización de la edificabilidad máxima permitida en el grado 1, se permite el uso residencial, como ampliación de las viviendas del último piso, según artículo 2.3.8 Habitabilidad y Seguridad en las Edificaciones del Plan General, en los espacios bajo cubierta y torreones, por encima de la altura máxima, tal como se definen en los artículos 1.6.10 y 1.6.14, de las presentes Normas, computando edificabilidad siempre que se destinen al dicho uso residencial por encima de 1,50 m. de altura libre.

Artículo 3.2.8. Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del Art. 1.6.14. del Título I de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 3.2.9. Altura de pisos

La altura mínima de pisos será, en todos los grados, de:

- a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja
b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso

Artículo 3.2.10. Espacio libre interior

Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente a este espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de acceso, permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros, y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se admitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.

Artículo 3.2.11. Salientes y vuelos

1. Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Plan General de Ordenación de San Mateo de Gállego.

2. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará

a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrán rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo 3.2.12. Condiciones de estética

1. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro inferior o igual a cien (100) metros.
2. Mediante Estudio de Detalle podrán variarse las dimensiones fijadas anteriormente.
3. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona, siempre que cumplan las condiciones que el Plan General de Ordenación de San Mateo de Gállego regula al respecto.

RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 3.2.13. Usos compatibles

a) USO ASOCIADO.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Título 2 de estas Normas Zonales. El uso de garaje aparcamiento es un uso asociado en los dos grados. Hospedaje en cualquier situación.

b) USO COMPLEMENTARIO.

Productivos:

- Oficinas en cualquier situación.
- Comercial, en categoría de pequeño y mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Recreativo, en categoría en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Equipamientos y servicios, en situación de planta inferior a la baja, y planta baja.

c) USO ALTERNATIVO.

Para los dos grados, y en edificio exclusivo:

- c.1) Residencial comunitario y hotelero.
- c.2) Industrial en las categorías de almacenes, agencias de transporte, talleres y artesanía.
- c.3) uso productivo comercial, y recreativos.
- c.4) uso productivo de oficinas

d) En la manzana CA5 el comercial asociado a las viviendas se podrá situar en edificio exclusivo.

CAPÍTULO 3.3

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA T: PRODUCTIVO COMERCIAL

Artículo 3.3.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ordenación , con el código T.
2. Su uso cualificado es el productivo comercial. Se remite su definición al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

Artículo 3.3.2. Clasificación en categorías

Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- Pequeño comercio (Primera): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio alimentario o doscientos cincuenta (250) metros cuadrados en comercio no alimentario.
- Mediano comercio (Segunda): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los dos mil quinientos (2500) metros cuadrados en comercio no alimentario.
- Grandes superficies comerciales (Tercera). El resto de superficies comerciales no comprendidas entre las anteriores.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que desde aquellos se accede por espacios edificados comunes. El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

Artículo 3.3.3. Posición de la edificación.

Las edificaciones guardarán las separaciones, medidas en proyección horizontal, que se regulan en el apartado siguiente:

1. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H), de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.
2. La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a $H / 2$ de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros, y podrá adosarse en alineación oficial a calle.

Artículo 3.3.4. Ocupación de la edificación.

La edificación podrá ocupar el 100 % de la superficie de la parcela correspondiente.

Artículo 3.3.5. Altura de la edificación.

La edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja, tres (3) plantas, es decir, planta baja mas dos alzadas.

Artículo 3.3.6. Tipología edificatoria.

La tipología edificatoria para el uso comercial en edificio exclusivo, en lo no especificado en esta Norma particular, se remite a lo descrito en el Capítulo 3.2, “Condiciones particulares de la zona RC: Edificación en bloques abiertos”, de estas Normas Zonales.

Artículo 3.3.7. Edificabilidad

La edificabilidad de las manzanas comerciales es la siguiente:

Comercial		
Parcela	Edif. Maxima	Norma.Zonal T
nº	m2	Superficie parcela
C1	11.000	11.160,37
C2	4.000	15.622,47
	15.000	26.782,84

Artículo 3.3.8. Condiciones de estética

Se remite a la descrita en el Capítulo 3.2, “Condiciones particulares de la zona RC: Edificación en bloques abiertos”, de estas Normas Zonales.

Artículo 3.3.9. Superficie de venta

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas y góndolas de exposición de productos y los espacios de circulación en torno a ellos, probadores, cajas, etc., así como los propios espacios de dichos locales destinados a la permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de locales agrupados o integrados en medias o grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados en los mismos.

Artículo 3.3.10. Circulación interior

1. Los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.

2.El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal contenida en el Plan General de Ordenación de San Mateo de Gállego, aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios.

3. En cualquier caso, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores de uso público. El número y la capacidad de los mismos se adecuarán al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 3.3.11. Usos compatibles

- El uso característico o cualificado de la zona T, es el uso productivo comercial y recreativos.
- Se admiten como usos asociados el residencial en residencia comunitaria y hotelero, y productivo de oficinas, en cualquier situación y el uso garaje aparcamiento.

USOS COMPLEMENTARIOS

- El industrial, en las categorías de almacenes, agencias de transporte, talleres y artesanía, siempre que no supere el 50% de la ocupación.

USOS ALTERNATIVOS

En edificio exclusivo,

- El uso de residencia comunitaria y hotelero
- El industrial de almacenes, agencias de transporte, talleres y artesanía
- El uso productivo de oficinas
- Uso de equipamientos y servicios

CONDICIONES DE LOS LOCALES DE RECREO, ESPECTÁCULOS y ESTABLECIMIENTOS SIMILARES.

Artículo 3.3.12. Uso productivo comercial de los locales de recreo, espectáculos y establecimientos similares.

1. Se remite su definición al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego. Se consideran incluidos en este ámbito aquellos cuando el servicio que dan está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

2. A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

- Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
- Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.
- Espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

Artículo 3.3.13. Condiciones de aplicación

Cumplirán las condiciones exigidas por el Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, la normativa sectorial aplicable y, en particular, las establecidas en el ámbito municipal y supramunicipal sobre Prevención de Incendios.

Artículo 3.3.14. Uso de locales de recreo, espectáculos y establecimientos similares en edificio exclusivo.

Se remite a lo contemplado en las “Condiciones particulares de la Zona C, uso productivo comercial.”, de estas Normas Zonales

CONDICIONES PARTICULARES DE OFICINAS

Artículo 3.3.15. Definición.

1. Se remite su definición al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego. Se incluyen, a título de ejemplo, oficinas bancarias y despachos profesionales de cualquier clase.

2. Se incluyen en este ámbito los despachos profesionales domésticos: Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado anterior de comercio

Artículo 3.3.16. Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 3.3.17. Circulación interior

1. El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios.

2. Los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

3. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores. El número y la capacidad de los mismos se adecuarán al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

Artículo 3.3.18. Uso de oficinas en edificio exclusivo

Se remite a lo contemplado en las “Condiciones particulares de la Zona T, uso productivo comercial.”, de estas Normas Zonales.

CAPÍTULO 3.4

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA D, EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO, CAMPO DE GOLF.

Artículo 3.4.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de Ordenación con el código D.

2. Su tipología corresponde equipamiento deportivo para campo de golf. Se remite su definición al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego.

Artículo 3.4.2. Condiciones particulares

Se remiten sus condiciones particulares al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego y en lo no regulado por aquel al Capítulo 3.8, Condiciones Particulares de la Zona EDP, equipamiento deportivo.

Artículo 3.4.3. Condiciones generales de edificabilidad

1. A efectos de lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, la superficie edificable máxima del conjunto de las parcelas que conforman la zona D, será la siguiente:

Equipamiento deportivo privado, campo de golf: 2.500 m².

Espacios libres privados		
Parcela	Edif. Maxima	Norma.Zonal D
nº	m ²	Superficie parcela
G1		39.680,68
G2		136.343,99
G3		44.060,87
G4		30.874,76
G5		166.734,72
G6		34.319,50
G7		57.353,61
G8		29.291,61
	2.500	538.659,74

2. Se establecen las siguientes limitaciones de altura de los edificios: B + 1.

CAPÍTULO 3.5

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EL: ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.5.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de Ordenación con el código EL
2. Su tipología corresponde a los espacios libres. Se remite su definición al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego. Se distinguen tres tipos o grados:
 - a) Grado 1 : EL.a, correspondiente a parques y jardines.
 - b) Grado 2 : EL.b, correspondiente a Paseos peatonales.
 - c) Grado 3 : EL.c, correspondiente a zonas de juego.

Artículo 3.5.2. Condiciones particulares

Se remiten sus condiciones particulares al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego y en lo no regulado por aquel a los siguientes artículos.

Artículo 3.5.3. Condiciones generales de edificabilidad

1.A efectos de lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, la superficie edificable máxima de las parcelas que conforman la zona EL, será la siguiente:

Sin perjuicio de lo establecido en el Art. 226 del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, la edificabilidad queda fijada en 0.02 m/m²
Ocupación máxima del 5%

2. Se establecen las siguientes limitaciones de altura de los edificios: B + 1, (7 metros).

Artículo 3.5.4. Condiciones particulares de las zonas verdes.

1. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego.

2. Usos compatibles

Se remite al Art. 226 del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego. No obstante recordamos en este punto que las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse a los usos alternativos de deportivo y zonas verdes. Será la Corporación Municipal la que decida el último destino y uso de determinados ámbitos incluidos en los módulos de reserva que el Plan Parcial destina a esta finalidad, en cumplimiento de la normativa urbanística incluida en la Ley 5/1999 de 25 de Marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, que en su Art. 47, modificable por el Gobierno de Aragón, especifica en su punto 2º, " ...en las urbanizaciones privadas los módulos de reserva pueden situarse en espacios de propiedad privada, dejando a salvo la potestad municipal de reclamar su mantenimiento y apertura de uso público. ". Añadiendo en el 3º, "...en las urbanizaciones de segunda residencia, la reserva de terrenos docentes y culturales, total o parcialmente, pueden destinarse a incrementar reservas para espacios libres, verdes deportivos de recreo y aparcamientos ".

3. En el caso de que sea necesaria la dotación de aparcamiento como uso propio del parque y de los equipamientos y otros usos que en él se emplacen, y su localización se planteará preferentemente en relación con las vías de acceso más importantes o, en su caso,

correlacionados con la edificación del uso compatible, preferentemente en situación enteramente subterránea.

CAPÍTULO 3.6

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ED: EQUIPAMIENTO DOCENTE.

Artículo 3.6.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de Ordenación con el código ED.

2. Corresponde a la zona de equipamiento de enseñanza o docente, con tipología de centros de educación infantil, primaria y secundaria. Se remite su definición al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, y a la normativa urbanística supramunicipal correspondiente.

Artículo 3.6.2. Condiciones particulares

Se remite sus condiciones particulares al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego y en lo no regulado por aquel a los siguientes artículos.

Artículo 3.6.3. Condiciones generales de edificabilidad

1.A efectos de lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, la superficie edificable máxima de las parcelas que conforman la zona ED, será la siguiente:

ED, equipamiento docente E: 1,00 m²/m².
Ocupación máxima 50%

2. Se establecen las siguientes limitaciones de altura de los edificios: B + 2. Se remite en cuanto a la ordenación de volúmenes, como separación de bloques y de estos a linderos, ocupación, etc. A la normativa ya contemplada en el Capítulo 3.2: Condiciones Particulares de la zona RC1: edificación en bloques abiertos.

Artículo 3.6.4. Tipologías de equipamiento docente según su implantación.

Cada nivel de implantación territorial tiene asignadas las tipologías de centros correspondientes a cada una de las categorías de equipamiento contempladas en el equipamiento de enseñanza o docente, uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades. La reserva de equipamiento docente y su regulación se determina en relación con el n^o de unidades de reserva, en el artículo 82.c) del Decreto 52 / 2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5 / 1999 de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de los pequeños municipios.

Artículo 3.6.5. Compatibilidad de usos

Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse a los usos alternativos de deportivo y zonas verdes. Será la Corporación Municipal la que decida el último destino y uso de determinados ámbitos incluidos en los módulos de reserva que el Plan Parcial destina a esta finalidad, en cumplimiento de la normativa urbanística incluida en la Ley 5/1999 de 25 de Marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, que en su Art. 47, modificable por el Gobierno de Aragón, especifica en su punto 2º, " ...en las urbanizaciones privadas los módulos de reserva pueden situarse en espacios de propiedad privada, dejando a salvo la potestad municipal de reclamar su mantenimiento y apertura de uso público. ". Añadiendo en el 3º, "...en las urbanizaciones de segunda residencia, la reserva de terrenos docentes y culturales, total o parcialmente, pueden destinarse a incrementar reservas para espacios libres, verdes deportivos de recreo y aparcamientos".

CAPÍTULO 3.7

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ES: EQUIPAMIENTO ASOCIATIVO O SOCIAL

Artículo 3.7.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de Ordenación con el código ES.

2. Corresponde a la zona de equipamiento asociativo o social. Se remite su definición al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, y a la normativa urbanística supramunicipal correspondiente.

Artículo 3.7.2. Condiciones particulares

Se remite sus condiciones particulares al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego y en lo no regulado por aquel a los siguientes artículos.

Artículo 3.7.3. Condiciones generales de edificabilidad

1.A efectos de lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, la superficie edificable máxima de las parcelas que conforman la zona ES, será la siguiente:

ES, equipamiento asociativo E: 1,00 m²/m²
Ocupación máxima 50%.

2. Se establecen las siguientes limitaciones de altura de los edificios: B + 2. Se remite en cuanto a la ordenación de volúmenes, como separación de bloques y de estos a linderos, ocupación, etc. A la normativa ya contemplada en el Capítulo 3.2: Condiciones Particulares de la zona RC2: edificación en bloques abiertos.

Artículo 3.7.4. Tipologías de equipamiento social según su implantación.

La reserva de equipamiento social y su regulación se determina en el articulado correspondiente del Decreto 52 / 2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5 / 1999 de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de los pequeños municipios.

Artículo 3.7.5. Compatibilidad de usos

Las parcelas calificadas de uso de equipamiento social podrán, también, destinarse a los usos alternativos de deportivo y zonas verdes. Será la Corporación Municipal la que decida el último destino y uso de determinados ámbitos incluidos en los módulos de reserva que el Plan Parcial destina a esta finalidad, en cumplimiento de la normativa urbanística incluida en la Ley 5/1999 de 25 de Marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, que en su Art. 47, modificable por el Gobierno de Aragón, especifica en su punto 2º, "...en las urbanizaciones privadas los módulos de reserva pueden situarse en espacios de propiedad privada, dejando a salvo la potestad municipal de reclamar su mantenimiento y apertura de uso público. ". Añadiendo en el 3º, "...en las urbanizaciones de segunda residencia, la reserva de terrenos docentes y culturales, total o parcialmente, pueden destinarse a incrementar reservas para espacios libres, verdes deportivos de recreo y aparcamientos ".

CAPÍTULO 3.8

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EDP: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Artículo 3.8.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de Ordenación con el código EDP.
2. Corresponde a la zona de equipamiento deportivo. Se remite su definición al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, y a la normativa urbanística supramunicipal correspondiente.

Artículo 3.8.2. Condiciones particulares

Se remite sus condiciones particulares al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego y en lo no regulado por aquel a los siguientes artículos.

Artículo 3.8.3. Condiciones generales de edificabilidad

1. A efectos de lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, la superficie edificable máxima de las parcelas que conforman la zona ED, será la siguiente:

ED, equipamiento deportivo E: 0,02 m²/m²
Ocupación máxima 5%

2. Se establecen las siguientes limitaciones de altura de los edificios: B + 1, siete (7) metros. Se remite en cuanto a la ordenación de volúmenes, como separación de bloques y de estos a linderos, ocupación, etc. a lo descrito en el Capítulo 3.2, "Condiciones particulares de la zona RC: Edificación en bloques abiertos", de estas Normas Zonales.

Artículo 3.8.4. Tipologías de equipamiento deportivo según su implantación.

La reserva de equipamiento deportivo y su regulación se determina en el Decreto 52 / 2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5 / 1999 de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de los pequeños municipios.

Artículo 3.8.5. Categorías de uso deportivo.

1. Área deportiva privada (EDP): se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas de titularidad pública.
2. Los usos asociados son los regulados por lo establecido Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego

CAPÍTULO 3.9

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA V: VIARIO APARCAMIENTO.

Artículo 3.9.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de Ordenación con el código V.
2. Corresponde a la zona de red viaria y aparcamientos. Se remite su definición al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, y a la normativa urbanística supramunicipal correspondiente.

Artículo 3.9.2. Condiciones particulares

Ambos se remiten en sus condiciones particulares al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, en lo referente a red viaria en su Art. 224 y al Título VI de dicho Plan de Ordenación en lo referente a las condiciones de estacionamiento y garajes.

CAPÍTULO 3.10

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SI: INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 3.10.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de Ordenación con el código SI.
2. Corresponde a la zona infraestructuras del Plan Parcial, correspondiente al uso de equipamientos y servicios, de infraestructuras urbanas. Se remite su definición al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, y a la normativa urbanística supramunicipal correspondiente.

Artículo 3.10.2. Condiciones particulares

Se remite, así mismo, en sus condiciones particulares al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, en su Art. 90 y siguientes.

Artículo 3.10.3. Edificabilidad

1. La edificabilidad de las parcelas grafiadas con el código SI, será la necesaria para el cumplimiento del fin al que se destina cada parcela, grafiada en los planos de ordenación e información del presente Plan Parcial. La ocupación de las parcelas podrá llegar al 100 % de la superficie de las mismas, exceptuando lo preceptuado en el apartado siguiente.
2. En las parcelas grafiadas con el código SI, situadas en las rotondas existentes en el ámbito, las edificaciones que contengan estas infraestructuras tendrán una altura de coronación igual o menor a un (1) metro, no pudiendo sobresalir por encima de esta altura de las rasantes de la acera.
3. La altura del resto de las edificaciones de estas parcelas grafiadas con el código SI, tendrán una altura de cornisa igual o menor a una (1) planta, es decir, tres con treinta (3,30) metros.

CAPÍTULO 3.11

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SGV: ESPACIOS LIBRES NO LUCRATIVOS.

Artículo 3.11.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de Ordenación con el código SGV.

2. Corresponden a la zona del sistema de espacios verdes y espacios libres no lucrativos, en tipología de parques y jardines. Se remite su definición al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, y a la normativa urbanística supramunicipal correspondiente.

Artículo 3.11.2. Condiciones generales de edificabilidad

1. A efectos de lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, la superficie edificable máxima de las parcelas que conforman la zona SGV, será la siguiente:

Sin perjuicio de lo establecido en el Art. 226 del Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, la edificabilidad queda fijada en 0.02 m²/m²
Ocupación máxima del 5%

2. Se establecen las siguientes limitaciones de altura de los edificios: B + 1, (7 metros).

Artículo 3.11.3. Condiciones particulares

Se remite, así mismo, en sus condiciones particulares y condiciones de uso y edificabilidad al Plan General de Ordenación Urbana de San Mateo de Gállego, en su Art. 225 y 226.

San Mateo de Gállego, a 5 de octubre de 2005

La Propiedad,
Promociones Aragonesas San Mateo, S.L.

El Arquitecto,
D. Emilio Dahl Sáenz de Santa María

Empresa Promotora,
Fadesa Inmobiliaria, S.A.