

2.1.- CAPITULO I.- REGIMEN DEL SUELO URBANO, DESARROLLO Y EJECUCION

2.1.1.- Definición de Suelo Urbano.-

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos que el Plan incluye dentro de dicha clasificación de acuerdo con los criterios del *Art. 13 de la Ley Urbanística de Aragón*, según se justifica en la Memoria.

Los suelos clasificados como urbanos, se recogen en la documentación gráfica mediante la delimitación correspondiente.

2.1.2.- Régimen del Suelo Urbano.-

Las facultades del derecho de propiedad, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes que se deriven de la Ley Urbanística de Aragón del Plan General, y de los Planes que pudieran desarrollarlas, según lo dispuesto en el Capítulo II del Título Primero de la indicada norma.

La cuantificación del derecho a edificar en suelo urbano, viene determinada por la aplicación del coeficiente de edificabilidad, establecido para cada zona, a la parcela neta de que disponga el propietario. Hay que tener en cuenta que no consumen edificabilidad ni los sótanos, ni la parte del semisótano que se especifica en el epígrafe 1.11.2 de estas Normas.

2.1.3.- Desarrollo y Ejecución del *Plan General de Ordenación Urbana* en Suelo Urbano.-

Estas normas y las determinaciones grafiadas en los planos son aplicables directamente para la obtención de licencia, incluso en las áreas señaladas para posibles desarrollos a través de Unidades de Ejecución.

Estas áreas, por motivos justificados de actividades que necesiten superficies que no puedan obtenerse con las actuales alineaciones, o para una mejor adaptación a la topografía, podrán cambiar la ordenación presente mediante Estudio de Detalle de acuerdo con las determinaciones propias de estos instrumentos. En ningún caso podrán

cambiar la clasificación ni la zonificación lo cual supondrá una Modificación del *Plan*, sino que simplemente podrán modificar o reajustar alineaciones y rasantes sin que ello suponga aumento de la superficie edificable ni disminución de los espacios públicos de viarios o zonas verdes.

2.1.4.- Zonas del Suelo Urbano.-

El Suelo Urbano, se establecen las siguientes categorías, cuya definición, así como los derechos y deberes de los propietarios de terrenos incluidos en cada una de ellas se especifican en los capítulos siguientes.

Se contemplan las siguientes categorías:

- ZONA RESIDENCIAL R-1
- ZONA RESIDENCIAL R-2
- ZONA RESIDENCIAL R-3
- ZONA RESIDENCIAL R-4
- ZONA INDUSTRIAL CAMINO MATADERO
- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA DE EQUIPAMIENTO
- ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE
- ZONA VERDE PUBLICA
- ZONA VERDE PRIVADA