

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

82

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **- 4 MAYO 2012**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

CONDICIONES DE SUSTITUCIÓN DE TENDIDOS AÉREOS

2.5.9 NN.UU.

UBICACIÓN DE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN EN PLANES PARCIALES

7.2.11 NN.UU.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

2.1.18 NN.UU.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL por acuerdo plenario
de fecha **25 OCT. 2011**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

ART 2.5.9, 7.2.11 Y 2.1.18 NN.UU.

EJEMPLAR "1/3"

TOMO SEP-11

MOD AISL Nº 82

Expediente: 1049520/2011 C-1

14 OCT 2011

EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN INICIAL

SEPTIEMBRE DE 2011

MODIFICACIÓN 82 MEMORIA JUSTIFICATIVA

INTRODUCCIÓN

El vigente plan general de ordenación urbana de Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos para resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos, para perfeccionar sus determinaciones haciéndolas más eficaces y evitando interpretaciones ambiguas o contradictorias, o para recoger nuevos criterios de la Corporación.

Durante los diez años en los que ha estado vigente la última revisión del plan general, se han observado algunos elementos de la regulación de las infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones que parece conveniente reelaborar, con el fin de hacer más clara la redacción de las normas y perfeccionar su sentido dentro de los criterios generales del plan.

Con ese fin, se propone en esta modificación aislada número 82 del plan general la modificación de los artículos 2.1.18, 2.5.9 y 7.2.11 de las normas urbanísticas.

OBJETO, NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La modificación aislada 82 del plan general tiene dos propósitos básicos:

- 1.º Completar la norma relacionada con la obligación de enterrar los tendidos de instalaciones urbanas, aclarando que rige de modo inexorable en nuevos tendidos y en obras de nueva urbanización o de reforma íntegra de la existente, pero estará sometido a un criterio de proporcionalidad cuando solamente se trate de mejorar una línea existente (artículo 2.5.9 de las normas).
- 2.º Aclarar las condiciones de implantación de los centros de transformación en los sectores de nueva urbanización (artículo 7.2.11 de las normas).

Complementariamente, se aclara con expresa indicación en el artículo 2.1.18 de las normas que, como de hecho se ha venido entendiendo desde 2001 hasta ahora, los planes especiales y demás instrumentos de desarrollo en el suelo urbano no consolidado deberán atenerse a los criterios técnicos indicados por el capítulo 7.2 de las normas para el suelo urbanizable delimitado.

REGULACIÓN DE LOS TENDIDOS AÉREOS

El actual artículo 2.5.9 de las normas urbanísticas, incluido en el capítulo 2.5, sobre las condiciones de ornato en el suelo urbano, se refiere a las instalaciones de electricidad, telefonía y otras señales, prohibiendo con carácter general, en su apartado primero, la instalación de tendidos aéreos permanentes. El apartado segundo admite nuevos tendidos aéreos con carácter provisional y siempre que el Ayuntamiento lo considere procedente. El apartado tercero determina que el planeamiento de desarrollo (planes parciales y especiales) contendrá las previsiones necesarias para la transformación de los tendidos aéreos en subterráneos.

Por tanto, las normas del plan general contemplan tres supuestos básicos, cada uno de ellos en uno de los tres apartados del artículo 2.5.9:

- 1.º Nuevos tendidos aéreos permanentes, que se prohíben sin excepciones.
- 2.º Ejecución de tendidos provisionales, que se admiten con remisión al criterio discrecional del Ayuntamiento.
- 3.º Tendedos aéreos situados en áreas sujetas a nueva urbanización o reforma integrada de la urbanización existente, mediante plan parcial o especial, donde estos instrumentos deberán contemplar el enterramiento de las redes, sin excepciones.

La aplicación de la norma ha permitido observar un vacío en la regulación de los tendidos existentes no incluidos en zonas pendientes de plan parcial o especial (es decir, de actuaciones integradas de urbanización), donde no queda claro si resulta admisible la mejora de un tendido aéreo si no se acompaña de su enterramiento.

Aunque es evidente que la aplicación del plan general ha de tender a la supresión de los tendidos aéreos que actualmente proliferan en todos los barrios de la ciudad cuya urbanización no es muy reciente, resulta también claro que no cabe, en relación con los tendidos existentes, plantear sin más la alternativa entre dejarlos en su estado actual y enterrarlos, al menos de un modo totalmente inflexible. Si esto fuera así, el alto coste del enterramiento, no incluido en una actuación de reurbanización de mayor alcance, podría implicar el progresivo deterioro y la obsolescencia de las redes existentes.

Por eso se entiende, de acuerdo con el viejo aforismo de que lo bueno es enemigo de lo mejor, que una solución equilibrada y posibilista sería reconocer expresamente al Ayuntamiento la facultad discrecional de autorizar mejoras en los tendidos aéreos cuando se tratara de la mera sustitución de tramos de una

red, no integrada en actuaciones de urbanización o reurbanización, con objeto de adecuarla a la tecnología actual, mejorar su seguridad o reducir su impacto visual.

Hay que advertir que ese reconocimiento no altera el estado actual de la norma, que, como se ha dicho, no se refiere al mantenimiento y la mejora de las redes existentes que no se incluyan en zonas sujetas a planes urbanísticos de desarrollo. Se trata sólo, así, de llenar un vacío de la norma del modo que se ha considerado más acorde con el interés público y la experiencia acumulada.

Por supuesto, la decisión del Ayuntamiento estaría condicionada por las preceptivas autorizaciones culturales cuando el tendido afectara a inmuebles o ámbitos sujetos a protección del patrimonio histórico-artístico.

Finalmente, se ha previsto la posibilidad de que el tendido antiguo tenga que convivir durante un cierto tiempo con el nuevo, estableciéndose las medidas pertinentes para garantizar que, transcurrido un plazo dado, aquél sea retirado por la compañía suministradora, de forma que se produzca verdaderamente una sustitución y no una duplicación de las instalaciones.

Aparte de la regulación de las sustituciones de tendidos en suelo urbano consolidado, se ha perfeccionado la prohibición general de nuevos tendidos aéreos, contemplando expresamente los que recorran por el aire el espacio público (sobre postes) y no sólo los grapados a las fachadas. También se ha incluido la obligación de enterramiento de los tendidos en todas las actuaciones sistemáticas en suelo urbano no consolidado, y en las actuaciones asistemáticas en el consolidado donde el Ayuntamiento lo considere razonable.

A partir de lo dicho, se propone modificar los apartados primero y tercero del artículo 2.5.9 y añadirle dos nuevos apartados, cuarto y quinto, con el siguiente contenido:

«1. Se prohíbe la instalación con carácter permanente de tendidos aéreos de electricidad, telefonía u otras señales que utilicen regular y sistemáticamente las fachadas de los edificios como parte principal del soporte físico de su red de distribución y recorran o atraviesen de forma aérea los espacios públicos [...]

»3. En todos los planes especiales de reforma interior y proyectos de urbanización que se desarrollen en sectores y unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, las redes de energía, telefonía básica y telecomunicaciones que discurran por el interior de sus ámbitos y precisen tendidos se proyectarán en canalizaciones subterráneas, estableciéndose las previsiones necesarias para el enterramiento de todos los tendidos aéreos preexistentes.

»4. En el suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá exigir la ejecución de las obras necesarias para el enterramiento de los tendidos aéreos existentes de energía, telefonía básica y telecomunicaciones, siempre que estuvieran ejecutadas las obras que definen las alineaciones y rasantes o hubieran de hacerse simultáneamente. En particular, se exigirá

esa condición, siempre que sea posible, cuando se ejecuten actuaciones de urbanización no sistemática que incluyan la renovación del pavimento de las aceras.

»5. Independientemente de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando no se trate de la nueva urbanización de una zona o de su reforma conforme a los apartados 3 y 4 de este artículo, ni de la implantación de un nuevo tendido, sino de la sustitución de otro existente con el fin de adecuarlo a la tecnología actual, mejorar su seguridad o reducir su impacto visual, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios competentes, podrá autorizar que el tendido mejorado siga siendo total o parcialmente aéreo cuando quede justificado que su enterramiento resulta desproporcionado con los fines de la actuación, su extensión o su cuantía económica.

»Cuando la sustitución de un tendido existente se sitúe en el ámbito de un conjunto histórico o afecte a un bien catalogado o perteneciente al Patrimonio Cultural Aragonés, declarado o incoado, la autorización estará sujeta a las condiciones y procedimientos previstos por las normas del plan general, el catálogo de bienes y conjuntos de interés, y la legislación sobre protección del patrimonio cultural.

»Salvo en el supuesto contemplado en el párrafo siguiente, la autorización de sustitución de un tendido aéreo conforme a lo previsto en los dos párrafos anteriores obligará a la compañía titular de la nueva instalación a la retirada simultánea de la antigua.

»Cuando la sustitución de un tendido exija la convivencia durante un cierto período de transición de la instalación antigua y la nueva, la autorización estará condicionada a la fijación de un plazo máximo de pervivencia de aquélla, cuya retirada correrá a cargo de la compañía suministradora. En caso de incumplimiento de la condición de retirada en plazo del tendido antiguo, e independientemente de las sanciones que pudieran proceder, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas a la compañía, conforme a lo dispuesto por la legislación urbanística.»

REGULACIÓN DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Por otra parte, en esta modificación 82 del plan general se propone ampliar el contenido del último párrafo del apartado primero del artículo 7.2.11 de sus normas urbanísticas, relativo a la ubicación de los centros de transformación en las obras de nueva urbanización.

En primer lugar, se mejora la redacción del primer párrafo de ese apartado, que en su versión de 2001 parece limitar a los planes parciales de uso predominante residencial la obligación de que los nuevos tendidos eléctricos sean subterráneos, cuando, como es natural, esa condición ha de regir para cualquier zona de suelo urbanizable, quedando limitada la posible excepción de los

suelos industriales (mejor que no predominantemente residenciales) a la posibilidad de emplazar los centros de transformación en las bandas de retranqueo de las naves, bajo ciertas condiciones. Además, se amplía la condición expresada para las redes eléctricas a las de telefonía y telecomunicaciones, de forma análoga a lo dispuesto en el suelo urbano no consolidado.

A continuación, se afina la obligación de situar los centros de transformación eléctrica en espacios privados, establecida por el texto vigente. En varias ocasiones, de la que la más señalada fue la modificación 12 del plan general, para la ordenación del área de la antigua estación de El Portillo (G19/1), se ha aclarado que la norma no pretendía obligar a entregar en propiedad el terreno correspondiente a la compañía suministradora, sino evitar que, como había sido norma en aplicación del plan general de 1986, los centros de transformación se emplazaran en la vía pública o en zonas verdes públicas. Garantizado que esto no es así, no debe haber inconveniente, sino todo lo contrario, para que el Ayuntamiento reciba la propiedad de suelos con ese fin, pudiendo ponerlos luego a disposición de la compañía suministradora y recuperando en el futuro la disponibilidad del suelo si cesara su utilidad inicial. Por este motivo, se entiende apropiado aprovechar la modificación actual para corregir la redacción del artículo 7.2.11,1, acomodándola a su verdadero propósito y evitando efectos perversos como los que hasta ahora podían producirse.

Se añade un segundo párrafo del mismo apartado que contempla los casos en que se satisface formalmente la condición de no emplazar los transformadores en suelos viarios o de espacios libres públicos, aunque la ubicación de sus parcelas pueda dar lugar a los mismos despropósitos funcionales y visuales que si la condición no se cumpliera. En estos casos, se exige que los centros sean subterráneos o, si esto es técnicamente inviable, que las normas urbanísticas del plan y el posterior proyecto técnico garanticen su adecuada inserción visual.

Hay que entender esta limitación y la excepción señalada en relación con la restricción general contenida en el artículo 74.5 del reglamento de 2002, de desarrollo parcial de la ley urbanística en materia de planeamiento urbanístico, que prescribe que «en el caso de planes parciales de uso predominantemente residencial, como mínimo, la red de distribución irá soterrada y los centros de transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos.» Aunque ya no esté vigente, conviene citar aquí el precepto equivalente del reglamento de planeamiento del Estado de 1978, en cuyo artículo 53.6 se desarrollaba esta condición con mayor precisión: «En el caso de planes parciales de uso predominantemente residencial, la red de distribución será subterránea y los centros de transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos. En el caso excepcional, debidamente justificado, de que éstos tengan que realizarse en edificación exenta, las ordenanzas del plan parcial deberán fijar las condiciones de volumen y estéticas exigibles.» De la confrontación de los dos textos puede deducirse, por un lado, que el reglamento aragonés ha omitido una excepción que en ocasiones será inevitable, y que una norma más ligada al desarrollo concreto del planeamiento no podrá ignorar; pero, por otro, que había, o parecía haber, una voluntad de limitar todavía más esos casos excepcionales de transformadores visibles en suelos de uso dominante residencial.

Sigue en la nueva redacción del artículo 7.2.11 de las normas del plan general un tercer párrafo que obliga a los centros transformadores situados en parcelas privadas no específicas a integrarse en la edificación, incluyéndose en el área de movimiento de la edificación e integrarse debidamente en la composición arquitectónica cuando sean visibles.

Se admite, sólo en las zonas industriales, que los centros se sitúen en las áreas de retranqueo frontal señaladas por el planeamiento, siempre que cumplan determinadas condiciones que garanticen la plena funcionalidad de éstas y la integración compositiva de la instalación; esta posibilidad ya ha sido contemplada recientemente por el Ayuntamiento de Zaragoza en la modificación número 5 del plan parcial de los sectores 88/2-1 y 88/2-2 del suelo urbanizable programado del plan general de 1986 («Empresarium»), aprobada definitivamente el 20 de julio de 2011 (expediente 1485419/2010).

Por último, se determina de forma expresa que la ejecución sistemática de la urbanización de un sector de suelo urbanizable (y por extensión, urbano no consolidado), deberá incluir todos los centros de transformación que sean precisos para su normal funcionamiento, lo que incluye los que suministren energía a las parcelas de dotaciones públicas o privadas.

Con todo ello, el apartado primero del actual artículo 7.2.11 de las normas del plan general quedará sustituido por la siguiente redacción:

«1. En todos los planes parciales y proyectos de urbanización que se desarrollen en sectores y unidades de ejecución de suelo urbanizable, las redes de energía, telefonía básica y telecomunicaciones que discurran por el interior de sus ámbitos y precisen tendidos se proyectarán en canalizaciones subterráneas, estableciéndose las previsiones necesarias para el enterramiento de todos los tendidos aéreos preexistentes. Los centros de transformación se integrarán en la edificación o serán subterráneos, con las excepciones contempladas en los párrafos siguientes.

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

»Aun cuando sean subterráneos, los centros transformadores de electricidad no podrán situarse en terrenos calificados por el planeamiento como sistema viario, de zonas verdes y espacios libres públicos, o de equipamientos y servicios públicos, salvo que den servicio exclusivo a la parcela donde se sitúen. Cuando se ubiquen en suelos de cesión a la administración, su superficie no se considerará a efectos del cumplimiento de los módulos de reserva de viarios, zonas verdes y espacios libres públicos, y equipamientos.

»Cuando en el planeamiento se delimite una parcela privada o pública específicamente destinada a albergar un centro de transformación, las

normas obligarán a la construcción a quedar subterránea, salvo que quede acreditado que esta solución es técnicamente inviable, en cuyo caso determinarán unas condiciones de volumen y acabado que garanticen su adecuada inserción paisajística. Esta norma se aplicará con especial rigor en aquellas parcelas que queden inscritas en el suelo viario o del sistema de zonas verdes y espacios libres públicos, o en posiciones análogamente sensibles a juicio del Ayuntamiento.

»Cuando los centros de transformación se sitúen en parcelas privadas no específicas, deberán emplazarse dentro de las áreas de movimiento o, en su defecto, atenerse a las condiciones de posición de la edificación establecidas en las normas, y quedarán debidamente integrados en su composición cuando sean visibles. En las zonas industriales, los planes podrán permitir la colocación de los transformadores en las áreas de retranqueo siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) que se preserve la plena funcionalidad de éstas, sin que la instalación obstaculice su utilización para el acceso a las naves, la circulación, el estacionamiento y las operaciones de carga y descarga, ni afecte desfavorablemente al funcionamiento del espacio público;
- b) que el volumen de la instalación sea el mínimo inexcusable para ese fin, y
- c) que se garantice una adecuada integración compositiva.

»Los planes parciales y los proyectos de urbanización incluirán la ejecución de todos los centros de transformación precisos para el normal funcionamiento del sector o unidad de ejecución, incluidos los que hayan de dar servicio a las dotaciones públicas o privadas cuya implantación prevea el planeamiento.»

CRITERIOS DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Por último, la modificación del artículo 7.2.11 ha servido de recordatorio de otro vacío de la regulación urbanística aprobada en 2001, que hasta ahora se ha obviado sin mayores problemas gracias al sentido común, pero que, aprovechando esta modificación de las normas del plan general, se considera adecuado eliminar de una vez por todas.

Actualmente, el capítulo 7.2 de las normas del plan general contiene un conjunto muy detallado de normas para el ajuste de la delimitación de los sectores en los planes parciales, el contenido de éstos, el diseño de la ordenación, trazado de infraestructuras, etc. Aunque en la regulación de las distintas zonas de suelo urbano no consolidado (E, F, G, H y K), se hace referencia expresa, de forma dispar, a algunos de los artículos del capítulo 7.2, falta un reconocimiento expreso de que éste es aplicable en el desarrollo del suelo urbano no consolidado en todo aquello que no contradiga la naturaleza de este suelo, las condiciones de entorno y las expresadas para cada ámbito en la ficha correspondiente del anejo IV de las normas urbanísticas.

Hay que advertir que, de hecho, durante los diez años de vigencia del plan general, esas condiciones se han aplicado a los planes especiales de reforma interior de modo análogo a los planes parciales, por un criterio de analogía. Por tanto, no es tanto una innovación como la sanción normativa de un criterio consolidado la adición al artículo 2.1.18 de las normas del plan, sobre condiciones de desarrollo del suelo urbano no consolidado, de un apartado tercero con el siguiente contenido:

«En todo aquello que no sea discordante con la naturaleza específica del suelo urbano no consolidado, con las condiciones de entorno de los ámbitos de ordenación o con lo dispuesto en las fichas específicas del anejo IV de las normas urbanísticas, los planes especiales y demás instrumentos urbanísticos en esta categoría de suelo considerarán los criterios técnicos de delimitación, ordenación, regulación y desarrollo establecidos por el capítulo 7.2 de estas normas, sobre el régimen del suelo urbanizable delimitado.»

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

Esta modificación del plan general se reduce a la modificación de dos artículos de las normas urbanísticas del plan general vigente de acuerdo con los criterios expresados en el apartado que anteceden:

- a) Artículo 2.1.18, sobre desarrollo del suelo urbano no consolidado; se añade un nuevo apartado 3º que hace extensivo a sus instrumentos de desarrollo las condiciones establecidas en el capítulo 7.2 para el suelo urbanizable delimitado, siempre que se dé una analogía entre ambas categorías de suelo.
- b) Artículo 2.5.9, que determina la prohibición genérica de los tendidos aéreos; se añade un nuevo apartado 4º, sobre condiciones de mejora de los tendidos existentes, cuando no se incluya en una mejora integrada de la urbanización.
- c) Artículo 7.2.11, sobre ordenación de las infraestructuras en los planes parciales; se modifica al apartado primero, añadiéndose una regulación más detallada de la colocación de los centros transformadores de electricidad.

Además de esta memoria, forma parte del documento de modificación del plan general la reproducción de los apartados de las normas urbanísticas que se modifican y la nueva redacción que se propone.

EFFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

Las tres modificaciones normativas que se proponen tendrán como único efecto una imagen más controlada de determinados elementos de las instalaciones eléctricas y de infraestructuras, ya que acomodan su regulación a diversas circunstancias de la realidad urbana que no pueden ignorarse.

Fuera de ello, es evidente que la modificación 82 no ha de causar ningún efecto sobre los usos, las densidades de ocupación, las necesidades de equipamientos o zonas verdes, la distribución de los aprovechamientos lucrativos y, en definitiva, el orden general de la ciudad y el territorio con respecto a la situación actual.

Zaragoza, a 27 de septiembre de 2011

El arquitecto jefe del Servicio Técnico
de Planeamiento y Rehabilitación,

Ramón Betrán Abadía.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **25 OCT. 2011**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **- 4 MAYO 2012**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad