

2. NORMAS URBANÍSTICAS

17 ENE. 2014

2020

INDICE NORMATIVA.

1 DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	4
1.1 ÁMBITO, NATURALEZA Y VIGENCIA.....	4
1.1.1 Ámbito.....	4
1.1.2 Naturaleza y Marco legal.....	4
1.1.3 Vigencia.....	4
1.1.4 Ejecutividad, obligatoriedad y publicidad del Plan Parcial.....	4
1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	5
1.2.1 Definición.....	5
1.2.2 Clasificación del suelo.....	5
1.2.3 Presupuestos de la ejecución.....	5
1.3 REGULACION GENERAL DE LOS USOS.....	5
1.4 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....	6
1.4.1 Introducción.....	6
1.4.2 Medidas preventivas.....	6
1.4.3 Criterios de urbanización y aspectos a tener en cuenta en la edificación.....	7
1.4.4 Criterios para la redacción del proyecto de urbanización.....	9
2 NORMAS DE ORDENACION DE LA EDIFICACIÓN. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN....	11
2.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.....	12
2.2 ORDENANZA 1. ZONAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA.....	13
2.2.1 GRADO 1. ZONAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA (MANZANAS RP-1 Y RP-8).....	13
2.2.1.1 Condiciones de posición.....	13
2.2.1.2 Patios de manzana.....	14
2.2.1.3 Chaflanes.....	15
2.2.1.4 Modificación de alturas mediante instrumentos de desarrollo.....	15
2.2.1.5 Condiciones de las parcelas:.....	16
2.2.1.6 Ocupación de suelo:.....	16
2.2.1.7 Alturas:.....	16
2.2.1.8 Edificabilidad:.....	16
2.2.1.9 Vuelos:.....	17
2.2.1.10 Condiciones de los usos.....	17
2.2.2 GRADO 2. ZONAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MANZANA DE BLOQUE ABIERTO (MANZANAS RP-2 a RP-7 y RP-9 a RP-13).....	19
2.2.2.1 Condiciones de posición.....	19
2.2.2.2 Patios de manzana.....	20
2.2.2.3 Chaflanes.....	21
2.2.2.4 Condiciones de las parcelas:.....	21
2.2.2.5 Ocupación de suelo:.....	21

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 31 ENE. 2014
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
RESIDENCIAL "ÁREA DE MONTAÑANA SUZ MN/1 Y SUZ MN/2" – ZARAGOZA

2.2.2.6	Alturas:	21
2.2.2.7	Edificabilidad:	22
2.2.2.8	Vuelos:	22
2.2.2.9	Condiciones de los Usos	22
2.2.2.10	Estudios de detalle:	24
2.3	ORDENANZA 2. ZONAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (MANZANAS RU-1 a RU-7)	25
2.3.1	DISPOSICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:	25
2.3.1.1	Condiciones para las edificaciones preexistentes:	25
2.3.1.2	Condiciones de posición:	25
2.3.1.3	Chaflanes:	26
2.3.1.4	Vuelos:	26
2.3.1.5	Determinación de alturas:	26
2.3.2	GRADO 1. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA O EN HILERA:	26
2.3.2.1	Condiciones de las parcelas:	26
2.3.2.2	Ocupación de suelo:	26
2.3.2.3	Retranqueos:	27
2.3.2.4	Alturas:	27
2.3.2.5	Edificabilidad:	27
2.3.2.6	Condiciones de los usos:	27
2.3.3	GRADO 2. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA:	28
2.3.3.1	Condiciones de las parcelas:	28
2.3.3.2	Ocupación de suelo:	28
2.3.3.3	Retranqueos:	28
2.3.3.4	Alturas:	28
2.3.3.5	Edificabilidad:	28
2.3.3.6	Condiciones de los usos:	29
2.3.4	GRADO 3. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA:	29
2.3.4.1	Condiciones de las parcelas:	29
2.3.4.2	Ocupación de suelo:	29
2.3.4.3	Retranqueos:	29
2.3.4.4	Alturas:	29
2.3.4.5	Edificabilidad:	30
2.3.4.6	Condiciones de los usos:	30
3	ORDENANZA TERCARIO. (PARCELA T-1).	30
3.1	Condiciones de la parcela:	30
3.2	Ocupación de suelo:	30
3.3	Retranqueos:	30
3.4	Alturas:	31

3.5	Edificabilidad.....	31
3.6	Condiciones de los usos.....	31
4	NORMAS DE ORDENACIÓN DE LOS SISTEMAS.....	31
4.1	SISTEMA DE COMUNICACIONES. VIARIO.....	31
4.1.1	Definición.....	31
4.1.2	Ámbito de aplicación.....	31
4.1.3	Normativa aplicable.....	32
4.1.4	Condiciones generales.....	32
4.2	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (EL).....	32
4.2.1	Definición.....	32
4.2.2	Elementos integrantes.....	32
4.2.3	Condiciones generales.....	32
4.2.4	Edificaciones, construcciones e instalaciones autorizadas.....	32
4.3	SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.....	33
4.3.1	Definición.....	33
4.3.2	Generalidades.....	33
4.3.3	Condiciones de uso.....	33
4.3.4	Condiciones de ordenación e edificación.....	33
4.3.4.1	Edificabilidad:.....	33
4.3.4.2	Volumetría:.....	33
4.3.5	Condiciones de tratamiento provisional de la parcela.....	33
4.3.6	Dotación autonómica.....	34
4.3.6.1	Definición.....	34
4.3.6.2	Condiciones de Ordenación y Edificación.....	34
4.3.6.3	Condiciones del tratamiento provisional de la parcela.....	34
4.4	SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (SI).....	34
4.4.1	Definición.....	34
4.4.2	Condiciones generales.....	34

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 31 ENE 2014
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Edo: Luis Jiménez Abad

1 DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

1.1 ÁMBITO, NATURALEZA Y VIGENCIA.

1.1.1 ÁMBITO.

El ámbito territorial del Plan Parcial lo constituye el Área de Suelo urbanizable no delimitado denominada "SUZ MN/1 y SUZ MN/2" de Montañana, fijada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

1.1.2 NATURALEZA Y MARCO LEGAL.

El presente documento constituye las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de acuerdo con lo exigido por el art. 55 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón.

El marco legal del Plan Parcial es:

- Lo dispuesto en el Texto Refundido de 2007 del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Zaragoza de 2001 (en adelante PGOU).
- Lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (en adelante LUA).
- Real Decreto Legislativo 2/2008 del 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- El Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).
- 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 pequeños municipios.
- Subsidiariamente, en lo no regulado en el presente documento del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el PGOU de Zaragoza.
- El resto de normativa vigente que le sea de aplicación.

1.1.3 VIGENCIA.

De conformidad con el art. 76 de la LUA, el presente documento tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión.

1.1.4 EJECUTIVIDAD, OBLIGATORIEDAD Y PUBLICIDAD DEL PLAN PARCIAL.

En virtud de lo dispuesto en el art. 73 de la LUA, el Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada la aprobación definitiva y el texto íntegro de las normas que contenga.

El contenido de sus determinaciones será obligatorio, tanto para los particulares como para la Administración.

Toda su documentación será Pública, por lo que cualquier ciudadano podrá consultarla en todo momento y solicitar información escrita sobre su contenido.

1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

1.2.1 DEFINICIÓN.

Las facultades del derecho de propiedad, tanto en lo relativo al uso del suelo como del subsuelo y vuelo, se ejercerán de acuerdo con el régimen urbanístico del suelo definido en el vigente Plan General en virtud de lo dispuesto en el Título Primero de la LUA.

1.2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

De conformidad con lo establecido en el PGOU de Zaragoza, el ámbito territorial de este Plan Parcial está clasificado como SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

En atención a lo dispuesto en la LUA, constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de la urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural.

Concretamente tienen la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el plan general. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

1.2.3 PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN.

La ejecución del planeamiento requerirá la aprobación de la ordenación pormenorizada que se detalla en este Plan Parcial, y se realizará por polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los Sistemas Generales o de operaciones de simple regularización de los predios para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento que no impliquen un proceso de ejecución integral. Constituye asimismo un presupuesto de la ejecución del planeamiento la necesidad de aprobar el Proyecto de Urbanización correspondiente.

1.3 REGULACION GENERAL DE LOS USOS

Los usos se regulan atendiendo a las condiciones definidas para cada uno de ellos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Zaragoza.

1.4 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

1.4.1 INTRODUCCIÓN.

La ejecución material de las determinaciones del presente documento del Plan Parcial en lo relativo a las obras de urbanización se realizará mediante el desarrollo del correspondiente proyecto de urbanización. En el proyecto de urbanización se definirán, concretarán, dimensionarán y calcularán todos los parámetros y determinaciones que el Plan Parcial prevé en cuanto a obras de urbanización, viario, abastecimiento de aguas, redes de saneamiento, telecomunicaciones, energía eléctrica, iluminación pública, jardinería y otras análogas.

El proyecto de urbanización podrá efectuar adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras pero en ningún caso modificar determinaciones del planeamiento sobre la edificación, la ordenación y régimen del suelo. Las secciones tipo propuestas en la documentación gráfica del Plan Parcial podrán ser objeto de pequeñas modificaciones en función de las necesidades derivadas del desarrollo del Proyecto de Urbanización.

El diseño de parques y jardines, itinerarios mixtos de peatones y vehículos (de coexistencia), vados, pasos de peatones, escaleras, rampas, aceras, bordillos, barandillas, mobiliario urbano, pavimentos, plazas de aparcamiento, accesos a edificios, etc., se realizará de tal modo que no se produzcan barreras arquitectónicas que dificulten o hagan peligrosa la circulación de personas con minusvalías físicas.

Se cumplirá la normativa vigente en esta materia para la supresión de barreras arquitectónicas, Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, y la Ordenanza de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas del municipio de Zaragoza de 27 de diciembre de 2000 (BOA de 22 de enero de 2001).

1.4.2 MEDIDAS PREVENTIVAS.

A.- Criterios de diseño:

- Limitación en altura de las construcciones, de forma que armonicen con el entorno y no destaquen sobre lo ya edificado.

B.- Control de proyectos:

- Estudio pormenorizado en el caso del desarrollo del sector, de forma que la revegetación o la implantación de zonas verdes pueda hacerse conservando parte del existente, en caso de que pueda haber algún ejemplar que merezca la pena conservar.
- El Ayuntamiento controlará el cumplimiento de la ley en la adecuación de las edificaciones, a la tipología y materiales.
- Los trabajos de revegetación y ajardinamiento se realizarán con especies autóctonas, evitando diseños excéntricos que rompan la armonía del entorno.

C.- Control de obras:

- Control en los proyectos de nuevas urbanizaciones de que se cumple la norma sobre accesibilidad, y realizar una previsión de actuaciones que permita la adaptación de zonas ya urbanizadas de manera gradual.
- Vigilancia sobre las obras que se realicen en el sector para evitar vertidos contaminantes incontrolados (aceites, grasas...), así como el arrastre del suelo a canales fluviales.
- La maquinaria deberá cumplir la normativa de emisiones y disponer de la documentación acreditativa que lo garantice.
- La maquinaria transitará únicamente por las zonas que se habiliten para ello.
- Las labores de mantenimiento y reparación de la maquinaria se realizarán en zonas habilitadas y bajo condiciones que aseguren la inexistencia de vertidos o residuos.
- No se producirán quemaduras de ningún material.
- Se humectarán las zonas con movimiento de tierras para evitar la producción de polvo en suspensión.
- Se redactarán los planes de obra de forma que las zonas permanezcan sin vegetación o urbanización el menor tiempo posible.
- La tierra vegetal se retirará y acopiarse de forma adecuada, para garantizar su reutilización.

D.- Control de actividades:

- Observación constante de las empresas sobre el cumplimiento de la legislación, concienciando y exigiéndolas, dentro de los límites que no afecten a su actividad, la armonización con el medio en construcciones e instalaciones, así como la colaboración en el respeto al medio ambiente, observando las leyes y formando a su personal.
- Vigilancia de las actividades y horarios de funcionamiento de las actividades empresariales que se desarrollen en el sector.

1.4.3 CRITERIOS DE URBANIZACIÓN Y ASPECTOS A TENER EN CUENTA EN LA EDIFICACIÓN

De acuerdo a las conclusiones del Estudio Geotécnico, elaborado por EPTISA Servicios de Ingeniería, S.L., se establecen las características geotécnicas de los materiales aflorantes en la parcela, así como de las tipologías de cimentación que mejor se adapten a las características del terreno, que tendrán que ser tenidas en cuenta a la hora de redactar el proyecto de urbanización..

Los materiales detectados en la parcela son los siguientes:

- Nivel de tierra vegetal: nivel más superficial, presenta un espesor entre 0,3 y 0,6 m, pudiéndose hablar de un espesor medio de 0,44 m.

- Nivel de arcillas limosas: Se trata de un suelo cohesivo, con presencia de limo, de baja plasticidad, color marrón, con un contenido variable en gravas, en general de pequeño tamaño. Presentan una consistencia media. El espesor de este nivel es muy variable dentro de cada parcela, siendo el espesor medio de 1,20 m. La clasificación de este nivel, según el PG-3, es de TOLERABLE. Este material es fácilmente excavable, con excavadoras convencionales
- Nivel de Conglomerado: Se trata de un suelo granular grueso, con elevado contenido en gravas y canto rodado, de baja plasticidad y colores que van desde el marrón al blanquecino. Las paredes de las calicatas excavadas en este nivel se mantienen estables frente a la excavación. Al final de las calicatas el ripado suele ser dificultoso debido al aumento de la proporción de gravas, respecto a la matriz. La muestra ensayada se clasifica como suelo MARGINAL, según el PG-3, debido a que contiene más de 1% de sales solubles

Basándonos en los resultados obtenidos en estos ensayos se puede concluir que el subsuelo presentará agresividad química débil, tipo Qa, frente al hormigón. Se recomienda el uso de cementos sulforresistentes en la confección de los hormigones de cimentación.

La parcela Sur es cruzada por la acequia Urdana. Estas acequias, cuando quedan incluidas en áreas urbanizadas, constituyen zonas húmedas, a veces saturadas, o simplemente en estado plástico, dando lugar a asientos o blandones incluso bajo cargas moderadas. Es recomendable limitar la construcción de edificaciones en las orillas de la acequia y realizar estudios específicos para los trabajos de construcción/urbanización que se proyecten en las inmediaciones de la misma.

Los suelos existentes en las parcelas de estudio presentan permeabilidad media-alta por porosidad intergranular, al ser depósitos no cementados. No se ha detectado afluencia de agua en ninguna de las calicatas excavadas, ni se han extraído las varillas del penetrómetro humedecidas.

La circulación de agua por estos materiales puede causar la disolución del yeso existente, sobre todo en los limos, generando huecos, que no necesariamente tienen que ser de gran tamaño, pero que, en conjunto pueden inducir el colapso de los suelos al someterlos a cargas, por lo que es recomendable realizar estudios en las zonas concretas de cimentación.

Es importante tomar todas las precauciones para evitar la fuga de agua de las conducciones urbanas, tanto de abastecimiento, como de saneamiento. El área de estudio no es especialmente sensible a la disolución de yesos, ya que estos se presentan en bajas proporciones, pero es una precaución que se recomienda de forma general, ya que los perjuicios que genera son difíciles de solventar. Para ello se recomienda colocar un suelo impermeable en el fondo de las zanjas y sobre él una capa de material permeable que pueda conducir posibles pérdidas de agua a las arquetas correspondientes, evitando la migración de finos y facilitando su rápida detección por el personal de mantenimiento.

Para el apoyo de las cimentaciones, se recomienda alcanzar el nivel conglomerático y cimentar sobre él mediante zapatas aisladas arriostradas entre sí, zapatas corridas o incluso losa de cimentación.

Los conglomerados existentes son asimilables a Gravas y gravas arenosas compactas, excavables manteniéndose catas de 3-4 m y con gravas areno-arcillosas compactas excavables con dificultad, por lo que las tensiones máximas admisibles para zapatas oscilan entre 2,5 y 3,5 kp/cm², mientras que para losas oscilan entre 1,5 y 2,0 kp/cm².

Dado el nivel de reconocimientos realizado, deben confirmarse cada una de las recomendaciones dadas mediante estudios geotécnicos específicos para cada edificación que se proyecte construir.

Basándonos en las calicatas y penetraciones dinámicas se puede decir que la excavación del solar se podrá realizar empleando excavadoras potentes, debido a la presencia de bloques de hasta 40 cm de dimensión mayor.

Para la excavación de taludes no permanentes, teniendo en cuenta la estabilidad de las paredes de las calicatas y la práctica ausencia de agua y, por tanto, bajos ó nulos empujes hidrostáticos, se estima que se mantendrán taludes subverticales para alturas de hasta 3-4 m. Por otra parte, para taludes de desmonte permanentes, se recomienda aplicar una pendiente máxima 3H:2V, realizando una siembra que evite la erosión.

1.4.4 CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización contemplará todas las obras de urbanización previstas en la actuación, incluidas las dotaciones locales y sistemas generales y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación, es decir, contemplará la urbanización de los sistemas generales.

A la hora de la redacción del proyecto de urbanización se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

RED VIARIA

- Con carácter general, todas las rasantes deben ser mayores del 0,50 % y menores del 6,00 %.
- Sólo se aceptarán pendientes fuera de dichos límites cuando sean imprescindibles para adecuarse a edificaciones existentes acordes con el planeamiento vigente y la ordenación del presente plan parcial. En este caso, el correspondiente proyecto de urbanización deberá prever las medidas necesarias para garantizar una adecuada recogida de las aguas pluviales (mayor bombeo lateral y/o sumideros más próximos en el caso de pendientes inferiores al 0,50 %).
- Se procurará una pendiente continua para cada eje viario, evitando la creación de puntos bajos que no estén forzados por el saneamiento y drenaje de la urbanización. Si es necesario la creación de puntos bajos, estos se harán coincidir con intersecciones del viario.

- Salvo casos justificados expresamente, la sección de un eje viario se mantendrá constante en toda su longitud.
- El criterio fundamental para la distribución final de las secciones, salvo justificación, será: calzadas de 5 metros para calles de un carril y 7 metros para calles de dos carriles; el ancho mínimo de las aceras será de 3,00 metros y la banda de estacionamiento será de 2,20 metros de anchura.
- La cuantía de plazas de aparcamiento para disminuidos físicos, según el artículo 11.1 de la ordenanza municipal para la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas debe ser de una plaza por cada cuarenta (2,5%)

RED DE ABASTECIMIENTO

- Las tuberías de abastecimiento serán de fundición dúctil, y se situarán a una profundidad mínima de un metro medido desde rasante y por encima de la red de saneamiento.
- Las hidrantes deberán situarse con unas interdistancias máximas, medidas por espacios libres públicos, de 200 metros, cumpliéndose en todo caso la normativa vigente en materia de prevención y extinción de incendios.

RED DE SANEAMIENTO

Se tendrán en cuenta los criterios referentes a pozos y materiales de los conductos.

- Los pozos en las tuberías de diámetro superior a ochenta centímetros (80 cm.) se construirá un "cubo" de hormigón armado HA-25 de dimensiones interiores dos por dos metros (2 x 2 m.) y mínimo de dos metros con veinte centímetros (2,20 m.) de altura, con espesores de treinta y cinco centímetros (35 cm.). Para el resto, los pozos de registro serán de hormigón y de sección circular de un metro con veinte centímetros (1,20 m.) según modelos municipales.
- Los tubos de diámetro superior a seiscientos milímetros (600 mm.) serán de hormigón armado, clase 135 para altura de relleno sobre su generatriz superior no mayor de 3,50 m. y clase 180 para alturas superiores (salvo justificación técnica), para el resto podrán ser de hormigón en masa, clase R o bien de PVC-U.

Los materiales, diámetros y trazado reflejados en el presente plan parcial han de considerarse meramente orientativos, debiendo detallarse y justificarse técnicamente su adopción en el futuro proyecto de urbanización.

Las obras de fábrica y tuberías de hormigón serán fabricadas con cemento resistente a sulfatos.

Las infraestructuras susceptibles de recepción municipal habrán de cumplir, respecto de sus características, materiales y ejecución, las condiciones recogidas en el modelarlo y pliego de prescripciones técnicas particulares utilizados en las obras de urbanización municipales.

En el caso de tipologías de viviendas unifamiliares en hilera, la conexión a las redes se hará en un solo punto por parcela, debiéndose establecer un ramal interior, de propiedad particular, al que acometerán las viviendas.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO Y SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La red de alumbrado público cumplirá con las reglamentaciones de ámbito nacional, y atenderá a la normativa específica del Ayuntamiento de Zaragoza y lo que informe el Servicio de alumbrado público e infraestructuras energéticas y de comunicaciones.

Dentro del ámbito del sector y de los sistemas generales adscritos se eliminarán todas las líneas eléctricas aéreas que existan.

RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

Estos servicios se realizarán de acuerdo con las normas de las propias compañías suministradoras que operan en el sector.

Las zanjas de canalización se enterrarán a un metro de profundidad.

A la hora de la redacción del proyecto de urbanización se seguirán los criterios anteriores, y se cumplirá con toda la normativa vigente.

ESPACIOS LIBRES

En el diseño y desarrollo del EL-3, situado alrededor de la acequia existente, se resolverán pasos peatonales que enlacen adecuadamente el RV-107 y el RV-105 con el RV-101 a través de dicho espacio libre.

2 NORMAS DE ORDENACION DE LA EDIFICACIÓN. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

Según lo establecido en el artículo 7.2.15.3 del Plan General, la regulación pormenorizada deberá incluir todas las condiciones de ordenación necesarias para el otorgamiento de licencias de edificación, salvo que se remitan a estudios de detalle aquellas que sean susceptibles de ello según la caracterización legal de esta figura.

Si la edificabilidad no se atribuye mediante índices relativos a la superficie de las parcelas, sino en forma de asignaciones absolutas de superficies edificables, las parcelas a las que se refieran habrán de venir definidas en el plan parcial; cuando, según la regulación que contenga el plan parcial, dichas parcelas fueran superiores al doble de la mínima, deberá preverse que su segregación o división futura se acompañará con la tramitación de un estudio de detalle en el que se determine la correspondiente distribución de edificabilidades.

Se permiten agrupaciones y segregaciones siempre que en las parcelas resultantes se cumplan las condiciones de frente mínimo y superficie mínima establecidas por las ordenanzas de aplicación en cada caso.

Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se llevarán a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con la normativa vigente.

2.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

1. En edificación residencial colectiva, los planos de ordenación establecen las áreas de movimiento de la edificación, indicando la alineación a viales, que será obligatoria y la alineación interior, que tendrá carácter de fondo máximo edificable. En viviendas unifamiliares el área de movimiento será la resultante del cumplimiento de la exigencia de la línea de fachada y de los retranqueos mínimos obligatorios establecidos por cada ordenanza
2. Cuando la norma específica autorice el uso vivienda en planta baja, esta situará su pavimento al menos 1 m por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación en cualquier punto de su fachada, salvo cuando se trate de viviendas unifamiliares.
3. El cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento privadas se ajustará a las determinaciones que para este uso contempla el PGOU en su artículo 2.4.6.
4. Las medianeras se rematarán con materiales propios de fachada acordes al diseño del resto de las fachadas de las edificaciones.
5. Se autorizan las terrazas como formación de cubierta de las edificaciones, con formalización de barandillas ligeras acristaladas en línea de fachada de altura mínima 1.10 m.
6. Las alturas de la edificación vendrán determinadas por los planos de ordenación y se corresponden con III (tres plantas) para el Grado 1 y IV (cuatro plantas) para el Grado 2.

2.2 ORDENANZA 1. ZONAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA.

2.2.1 GRADO 1. ZONAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA (MANZANAS RP-1 Y RP-8).

2.2.1.1 Condiciones de posición.

1. Los edificios alinearán sus fachadas frontales con las alineaciones de vial y sus fachadas laterales con los linderos laterales, dando lugar a ordenaciones de edificación entre medianeras agrupada en manzanas cerradas.

Se considerarán alineaciones frontales las que separen las parcelas de calles de titularidad pública pertenecientes al sistema local viario. No se considerarán fachada, a estos efectos, las alineaciones recayentes a viales particulares ni a espacios libres públicos o privados, salvo lo dispuesto en este epígrafe para los retranqueos frontales.

No se admitirán retranqueos frontales ni laterales, salvo que estén grafiados en los planos de regulación del plan parcial y en los casos que expresamente se contemplan en los párrafos siguientes.

2. Solamente se permitirán retranqueos frontales en el siguiente caso:

- a) Cuando, a juicio del Ayuntamiento, los retranqueos propuestos mejoren la disposición del espacio y no supongan alteración del carácter de la trama urbana propia de este tipo edificatorio. En este caso, los retranqueos deberán introducirse mediante un estudio de detalle previo a la licencia.

En ningún caso los retranqueos frontales, estén previstos expresamente por el plan o se introduzcan posteriormente, podrá propiciar que los edificios adquieran mayor altura o edificabilidad que las que les correspondieran sin ellos.

Los fondos máximos señalados en las normas específicas se medirán desde la alineación de la fachada del edificio, alineada a vial o retranqueada conforme a lo establecido en este párrafo. En ningún caso se admitirán bandas edificadas que no recaigan a la vía pública directamente o mediando un retranqueo frontal acorde con lo dispuesto en este apartado, ni podrá disponerse más de una banda edificada por cada alineación de vial con que cuente la manzana.

3. Solamente se permitirán retranqueos laterales en los siguientes casos:

- a) Cuando existan servidumbres constituidas con anterioridad que los exijan. En este caso, los retranqueos podrán ser contemplados directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia.
- b) Cuando el solar linde con edificios de tipos singulares (edificios catalogados, exentos, edificios de equipamiento, etc.) y el mantenimiento de la alineación de la fachada lateral con el lindero correspondiente sea por ello improcedente. En este caso, los muros laterales que queden vistos deberán tratarse como fachadas.

Estos retranqueos podrán ser contemplados directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia, y podrán ser impuestos por el Ayuntamiento cuando a su juicio resulte necesario.

4. La alineación posterior de los edificios se podrá situar libremente dentro de la envolvente máxima que impliquen las limitaciones de fondo máximo y de ocupación, siguiéndose el criterio de concentrar la superficie edificada en la parte frontal del solar y los espacios libres al fondo, de modo que el patio interior de manzana se forme por agregación de la superficie de los espacios libres de todas las parcelas. Como regla general, el espacio libre de las parcelas se delimitará mediante una paralela a la fachada frontal.

En los siguientes casos podrá situarse el espacio libre, total o parcialmente, en situación distinta de la señalada en el párrafo anterior:

- a) Cuando el planeamiento urbanístico imponga retranqueos de la edificación con respecto a los linderos frontal o laterales, la superficie afectada por ellos se contará como espacio libre de la parcela, siempre que sobre ella no se proyecten vuelos.
- b) Cuando las parcelas se sitúen en manzanas formadas por una sola fila de parcelas con fachadas a dos calles opuestas, o bien en los casos de manzanas estrechas en las que no sea posible la formación de un espacio libre interior, o, en general, siempre que en la manzana exista ya una disposición de edificios consolidada que resulte discordante con la norma general actual, la parte ocupada por la nueva edificación y los espacios libres de su parcela se ajustarán a la disposición que se aprecie consolidada por la edificación renovada en el resto de la manzana, tendiendo a obtener el perímetro más regular posible para la envolvente de los espacios libres. En este caso, la ubicación de los espacios libres podrá ser contemplada directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia.
- c) Cuando, no tratándose de disposiciones consolidadas o en casos dudosos, la forma de la manzana no resulte adecuada para la aplicación de la norma general. En este caso, la solución adecuada deberá definirse mediante un estudio de detalle previo a la licencia, cuyo ámbito será el del conjunto de la manzana.

Los planos de calificación y regulación del suelo contienen la expresión gráfica de las alineaciones interiores del patio de la manzana, que tienen el carácter de limitaciones de la ocupación y de fondo máximos.

2.2.1.2 Patios de manzana.

1. En general, cada manzana se ordenará alrededor de un patio interior formado por la agregación de los espacios libres posteriores de las parcelas que la integran, determinados por aplicación de los fondos máximos representados en los planos de calificación y regulación del suelo o por efecto de las limitaciones de fondo y ocupación establecidas en estas normas urbanísticas.

2. Las edificaciones erigidas en las parcelas que integren cada manzana podrán tomar luces y vistas del patio de manzana, mediante huecos abiertos dentro de su propiedad. Con este fin, el patio de manzana no podrá ser edificado en planta baja. En los patios, se permite la colocación de elementos pertenecientes a las instalaciones funcionales de los edificios sobre los techos de las edificaciones de planta baja; su colocación evitará perturbar las condiciones de luces y vistas de los edificios colindantes, y estará sujeta a las condiciones establecidas por las ordenanzas municipales de medio ambiente.
3. No se permitirán vuelos que superen el fondo máximo ni la alineación interior de los patios de manzana.

2.2.1.3 Chaflanes.

Cada manzana se ordenará en general sin formalización de chaflanes, salvo los necesarios ya representados en la alineación definida por los planos de ordenación, como sucede en las edificaciones existentes en el barrio de Montañana.

2.2.1.4 Modificación de alturas mediante instrumentos de desarrollo.

1. La ordenación de alturas, podrá modificarse de forma justificada mediante un Estudio de Detalle, sin incremento de edificabilidad.
 2. En las zonas en que se indica expresamente, la regulación establece una altura máxima para la nueva edificación mediante licencia directa.
- Los estudios de detalle cuyo objeto sea la modificación en una planta de la altura máxima determinada para el grado de que se trate deberán contar, al menos, con la siguiente documentación específica, además de la que sea exigible en razón de las condiciones formales generales de esta figura de planeamiento:

- a) Planos de información del planeamiento vigente de rango superior, con representación del perímetro de los terrenos ordenados.
- b) Fotografías en colores donde se vean, a ser posible simultáneamente, los dos edificios que lindan con el solar ordenado.
- c) Estudio de las edificabilidades resultantes de la reordenación propuesta, acreditando su adecuación a las previsiones del plan mediante la comparación de los parámetros de aprovechamiento que éste determine con los que proponga el estudio de detalle; a estos efectos, se indicarán la ocupación y la edificabilidad máximas que se consumirán en cada planta, con un margen de libertad suficientemente estrecho para permitir una idea ajustada de la ordenación resultante.
- d) Plantas de las áreas de movimiento que resultarían de la aplicación directa del planeamiento vigente y de las que propone el estudio de detalle.
- e) Sección transversal y alzado de la propuesta a escala mínima 1/100, con representación a la misma escala de los edificios colindantes y acotación, con carácter vinculante, de las cotas de los forjados y de la cornisa resultante de la elevación de altura.

La altura máxima correspondiente se establecerá mediante una dimensión métrica precisa, medida en el centro de la fachada, o bien señalando una relación determinada con respecto a las cornisas de los edificios colindantes.

- f) Detalles de las soluciones de encuentro con los edificios colindantes que sean relevantes, tales como transiciones de aleros o pendientes de cubierta, que se valorarán conjuntamente con la altura de cornisa proyectada como elementos determinantes de una buena transición con respecto a la edificación colindante.

2.2.1.5 Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos **9 m** de frente de fachada y al menos **200 m²** de superficie.

2.2.1.6 Ocupación de suelo:

En las plantas bajo rasante, la ocupación máxima será del **100 %** de la parcela privada salvo que en los planos de calificación y regulación del suelo se estableciera una ocupación menor por efecto de la peculiar ordenación de la manzana.

En la planta baja y en plantas alzadas, la ocupación máxima será la que resulte de la ordenación gráfica de fondos edificables fijada en **15 m**. Estos fondos tendrán el carácter de máximos; en el caso de que un edificio no alcance el fondo máximo dibujado en planos, su promotor deberá asumir a su cargo las obras necesarias para dar un tratamiento similar al de las fachadas interiores a las porciones de los muros contiguos de edificios colindantes que pudieran quedar vistas hacia el patio por efecto de su menor fondo.

2.2.1.7 Alturas:

- Altura máxima:

La altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la siguiente: **III (tres plantas) – B+2 11m.**

- Alturas de las plantas:

La altura libre de la planta baja deberá estar comprendida entre 3'50 y 4'50 metros, y la de las plantas alzadas no será menor de 3'00 metros. No obstante, la altura de planta baja podrá reducirse hasta un mínimo absoluto de 3 m cuando la edificación se destine a vivienda unifamiliar.

2.2.1.8 Edificabilidad:

La asignada para cada manzana en las tablas de aprovechamientos del presente Plan Parcial. Cada parcela tendrá una edificabilidad, de la adjudicada a cada manzana por este Plan Parcial, proporcional a la superficie de la parcela edificable.

El proyecto de reparcelación establecerá cada una de las parcelas con su edificabilidad correspondiente, y en caso de no ser directamente proporcional a su superficie o a su área de movimiento, deberá tramitarse conjuntamente con el proyecto de reparcelación un Estudio de Detalle en el que se determine la correspondiente distribución de edificabilidades en las nuevas parcelas.

No se permiten entreplantas, y no se autorizan porches ni plantas bajas diáfanas.

El cómputo de la superficie edificable se realizará conforme a las Normas del texto refundido del PGOU de Zaragoza.

2.2.1.9 Vuelos:

Se autorizan vuelos cerrados de longitud máxima de 1 m sobre el espacio público en el 50% del frente de fachada. Se autorizan vuelos abiertos con un máximo de 2.50 m de fondo desde la línea de fachada de cada edificación en toda la fachada. La altura mínima del vuelo desde cualquier punto de la acera será de 3.50 m.

Se regulan, en todo caso, por lo establecido en los artículos 2.2.33 y 2.2.34 de las normas del Plan General.

2.2.1.10 Condiciones de los usos

1 Uso principal: Vivienda colectiva o vivienda unifamiliar entre medianeras. Se autoriza el uso de vivienda en planta baja.

2 Usos compatibles y complementarios:

A) RESIDENCIA COMUNITARIA Y HOTELERO:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5 del PGOU, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5. del PGOU
En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) INDUSTRIAS, TALLERES Y ALMACENES:

En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

-En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.

-En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.

En planta baja: superficie máxima de 400 m² y 20 CV.

En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

No se permiten edificios de uso exclusivo o principal Industrial.

C) COMERCIAL:

En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.

En situación b), en plantas semisótano, baja y primera.

En situación c), en plantas semisótano y superiores.

En situación d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

En cualquier situación, se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

D) OFICINAS:

En situación a) solamente se admiten:

- despachos profesionales en la vivienda del titular, y
- oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.

En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando se verifiquen simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) que no incluya ningún puesto de trabajo estable;
- b) que, los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, y
- c) que forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja y con acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

E) RECREATIVOS:

Siempre que cuenten con acceso independiente, en plantas de sótano, semisótano, y baja. El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

F) EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS:

En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

2.2.2 GRADO 2. ZONAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MANZANA DE BLOQUE ABIERTO (MANZANAS RP-2 A RP-7 Y RP-9 A RP-13)

2.2.2.1 Condiciones de posición.

1. Los edificios alinearán sus fachadas frontales con las alineaciones de vial y sus fachadas laterales con los linderos laterales, dando lugar a ordenaciones de edificación entre medianeras agrupada en manzanas cerradas en planta baja y de bloque abierto en las plantas alzadas. En los planos de ordenación, se establecen las alturas de las distintas edificaciones

Se considerarán alineaciones frontales las que separen las parcelas de calles de titularidad pública pertenecientes al sistema local viario. No se considerarán fachada, a estos efectos, las alineaciones recayentes a viales particulares ni a espacios libres públicos o privados, salvo lo dispuesto en este epígrafe para los retranqueos frontales.

No se admitirán retranqueos frontales ni laterales, salvo que estén grafiados en los planos de regulación del plan parcial y en los casos que expresamente se contemplan en los párrafos siguientes. Se autorizan plantas bajas diáfanas sin cómputo de edificabilidad según lo establecido en la normativa del texto refundido del PGOU de Zaragoza.

2. Solamente se permitirán retranqueos frontales en el siguiente caso:

- a) Cuando, a juicio del Ayuntamiento, los retranqueos propuestos mejoren la disposición del espacio y no supongan alteración del carácter de la trama urbana propia de este tipo edificatorio. En este caso, los retranqueos deberán introducirse mediante un estudio de detalle previo a la licencia.

En ningún caso los retranqueos frontales, estén previstos expresamente por el plan o se introduzcan posteriormente, podrá propiciar que los edificios adquieran mayor altura o edificabilidad que las que les corresponderían sin ellos.

Los fondos máximos señalados en las normas específicas se medirán desde la alineación de la fachada del edificio, alineada a vial o retranqueada conforme a lo establecido en este párrafo. En ningún caso se admitirán bandas edificadas que no recaigan a la vía pública directamente o mediando un retranqueo frontal acorde con lo dispuesto en este apartado, ni podrá disponerse más de una banda edificada por cada alineación de vial con que cuente la manzana.

3. Solamente se permitirán retranqueos laterales en los siguientes casos:

- a) Cuando existan servidumbres constituidas con anterioridad que los exijan. En este caso, los retranqueos podrán ser contemplados directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia.
- b) Cuando el solar linde con edificios de tipos singulares (edificios catalogados, exentos, edificios de equipamiento, etc.) y el mantenimiento de la alineación de la fachada lateral con el lindero correspondiente sea por ello improcedente. En este caso, los muros laterales que queden vistos deberán tratarse como fachadas.

Estos retranqueos podrán ser contemplados directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia, y podrán ser impuestos por el Ayuntamiento cuando a su juicio resulte necesario.

4. La alineación posterior de los edificios se podrá situar libremente dentro de la envolvente máxima que impliquen las limitaciones de fondo máximo y de ocupación, siguiéndose el criterio de concentrar la superficie edificada en la parte frontal del solar y los espacios libres al fondo, de modo que el patio interior de manzana se forme por agregación de la superficie de los espacios libres de todas las parcelas. Como regla general, el espacio libre de las parcelas se delimitará mediante una paralela a la fachada frontal.

En los siguientes casos podrá situarse el espacio libre, total o parcialmente, en situación distinta de la señalada en el párrafo anterior:

- a) Cuando el planeamiento urbanístico imponga retranqueos de la edificación con respecto a los linderos frontal o laterales, la superficie afectada por ellos se contará como espacio libre de la parcela, siempre que sobre ella no se proyecten vuelos.
- b) Cuando las parcelas se sitúen en manzanas formadas por una sola fila de parcelas con fachadas a dos calles opuestas, o bien en los casos de manzanas estrechas en las que no sea posible la formación de un espacio libre interior, o, en general, siempre que en la manzana exista ya una disposición de edificios consolidada que resulte discordante con la norma general actual, la parte ocupada por la nueva edificación y los espacios libres de su parcela se ajustarán a la disposición que se aprecie consolidada por la edificación renovada en el resto de la manzana, tendiendo a obtener el perímetro más regular posible para la envolvente de los espacios libres. En este caso, la ubicación de los espacios libres podrá ser contemplada directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia.
- c) Cuando, no tratándose de disposiciones consolidadas o en casos dudosos, la forma de la manzana no resulte adecuada para la aplicación de la norma general. En este caso, la solución adecuada deberá definirse mediante un estudio de detalle previo a la licencia, cuyo ámbito será el del conjunto de la manzana.

Los planos de calificación y regulación del suelo contienen la expresión gráfica de las alineaciones interiores del patio de la manzana, que tienen el carácter de limitaciones de la ocupación y de fondo máximos.

2.2.2.2 Patios de manzana.

1. En general, cada manzana se ordenará alrededor de un patio interior formado por la agregación de los espacios libres posteriores de las parcelas que la integran, determinados por aplicación de los fondos máximos representados en los planos de calificación y regulación del suelo o por efecto de las limitaciones de fondo y ocupación establecidas en estas normas urbanísticas.

2. Las edificaciones erigidas en las parcelas que integren cada manzana podrán tomar luces y vistas del patio de manzana, mediante huecos abiertos dentro de su propiedad. El patio de manzana sólo podrá ser edificado en plantas bajo rasante. En los patios, se permite la colocación de elementos pertenecientes a las instalaciones funcionales de los edificios sobre los techos de las edificaciones de planta sótano; su colocación evitará perturbar las condiciones de luces y vistas de los edificios colindantes, y estará sujeta a las condiciones establecidas por las ordenanzas municipales de medio ambiente.

3. No se permitirán vuelos que superen el fondo máximo ni la alineación interior de los patios de manzana.

2.2.2.3 Chaflanes.

Cada manzana se ordenará en general sin formalización de chaflanes, salvo los necesarios ya representados en la alineación definida por los planos de ordenación, como sucede en las edificaciones existentes en el barrio de Montaña.

2.2.2.4 Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos **16 m** de frente de fachada y al menos **350 m²** de superficie.

2.2.2.5 Ocupación de suelo:

En las plantas bajo rasante, la ocupación máxima será del **100 %** de la parcela privada salvo que en los planos de calificación y regulación del suelo se estableciera una ocupación menor por efecto de la peculiar ordenación de la manzana.

En la planta baja y en plantas alzadas, la ocupación máxima será la que resulte de la ordenación gráfica de fondos edificables fijada en **15 m**. Estos fondos tendrán el carácter de máximos; en el caso de que un edificio no alcance el fondo máximo dibujado en planos, su promotor deberá asumir a su cargo las obras necesarias para dar un tratamiento similar al de las fachadas interiores a las porciones de los muros contiguos de edificios colindantes que pudieran quedar vistas hacia el patio por efecto de su menor fondo.

2.2.2.6 Alturas:

- **Altura máxima:**

La altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa vendrá determinada por los planos de ordenación de edificación será la siguiente: **IV (cuatro plantas) – B+3 15m.**

- **Alturas de las plantas:**

La altura libre de la planta baja deberá estar comprendida entre 3'50 y 5'00 metros, y la de las plantas alzadas no será menor de 3'00 metros.

2.2.2.7 Edificabilidad:

La asignada para cada manzana en las tablas de aprovechamientos del presente Plan Parcial. Cada parcela tendrá una edificabilidad, de la adjudicada a cada manzana por este Plan Parcial, proporcional a la superficie de la parcela edificable. No se permiten entreplantas. El proyecto de reparcelación establecerá cada una de las parcelas con su edificabilidad correspondiente, y en caso de no ser directamente proporcional a su superficie o a su área de movimiento, deberá tramitarse conjuntamente con el proyecto de reparcelación un Estudio de Detalle en el que se determine la correspondiente distribución de edificabilidades en las nuevas parcelas.

El cómputo de la superficie edificable se realizará conforme a las Normas del texto refundido del PGOU de Zaragoza.

2.2.2.8 Vuelos:

Se autorizan vuelos cerrados de longitud máxima de 1 m sobre el espacio público en el 50% del frente de fachada. Se autorizan vuelos abiertos con un máximo de 2.50 m de fondo desde la línea de fachada de cada edificación en toda la fachada. La altura mínima del vuelo desde cualquier punto de la acera será de 3.50 m.

Se regulan, en todo caso, por lo establecido en los artículos 2.2.33 y 2.2.34 de las normas del Plan General.

2.2.2.9 Condiciones de los Usos

1 Uso principal: Vivienda colectiva. Se autoriza el uso vivienda en planta baja.

2 Usos compatibles y complementarios:

A) RESIDENCIA COMUNITARIA Y HOTELERO:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) INDUSTRIAS, TALLERES Y ALMACENES:

En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

-En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.

-En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.

En planta baja: superficie máxima de 400 m² y 20 CV.

En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

No se permiten edificios de uso exclusivo o principal Industrial.

C) COMERCIAL:

En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.

En situación b), en plantas semisótano, baja y primera.

En situación c), en plantas semisótano y superiores.

En situación d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

En cualquier situación, se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

D) OFICINAS:

En situación a) solamente se admiten:

- despachos profesionales en la vivienda del titular, y
- oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.

En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando se verifiquen simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) que no incluya ningún puesto de trabajo estable;
- b) que, los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, y
- c) que forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja y con acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

E) RECREATIVOS:

Siempre que cuenten con acceso independiente, en plantas de sótano, semisótano, y baja. El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

F) EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS:

En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores

2.2.2.10 Estudios de detalle.

1. Mediante un estudio de detalle, referido a dos o más manzanas de viviendas de protección oficial, se podrá modificar la distribución entre ellas de la superficie edificable y número de viviendas, con la condición de que en ninguna se vean alterados los parámetros atribuidos por el Plan Parcial en más de un 10% al alza o a la baja.
2. Podrá tramitarse un estudio de detalle con los mismos objetivos y condiciones, referidos a dos o más manzanas de vivienda libre. No se admitirá trasladar aprovechamientos entre manzanas de vivienda libre y protegida.

2.3 ORDENANZA 2. ZONAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (MANZANAS RU-1 A RU-7)

2.3.1 DISPOSICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

2.3.1.1 Condiciones para las edificaciones preexistentes.

Se autorizan obras en viviendas de esta tipología, existentes en el ámbito, anteriores a la redacción de este documento, aún cuando no cumplan todos los parámetros definidos en estas ordenanzas. En caso de demolición y construcción de obra nueva habrán de ajustarse a las condiciones que establece la ordenanza.

Se regulará en todo momento según las condiciones indicadas en el artículo 3.1.2 de las normas del PGOU.

2.3.1.2 Condiciones de posición.

1. Las edificaciones alinearán obligatoriamente a nivel de planta baja sus fachadas con las líneas de fachada obligatorias establecidas en los planos de ordenación, cuando aparezcan determinadas, manteniendo los retranqueos expresados en dichos planos, dando lugar a tipologías de viviendas unifamiliares adosadas o en hilera, unifamiliares doblemente pareadas, unifamiliares pareadas y unifamiliares aisladas con espacios libres privados de uso privativo o mancomunado. Cuando las viviendas agrupadas se sitúen sobre suelo mancomunado y se ajusten a un proyecto de edificación referido al conjunto de la agrupación y adecuado a las normas de aplicación, no será precisa la previa ordenación mediante estudio de detalle. En este caso el cumplimiento de las condiciones de ocupación y posición se referirá a dicho conjunto, con respeto de las condiciones indicadas en el artículo 2.7.3 de las normas del PGOU.

2. No se admitirán retranqueos frontales distintos de los grafiados en los planos de regulación del plan parcial, para las tipologías en hilera y pareadas y en los casos que expresamente se contemplan en los párrafos siguientes. Se autorizan porches en plantas bajas sin cómputo de edificabilidad según lo establecido en la normativa del texto refundido del PGOU de Zaragoza.

3. Solamente se permitirán retranqueos frontales cuando, a juicio del Ayuntamiento, los retranqueos propuestos mejoren la disposición del espacio y no supongan alteración del carácter de la trama urbana propia de este tipo edificatorio. En este caso, los retranqueos deberán introducirse mediante un estudio de detalle previo a la licencia.

4. En ningún caso los retranqueos frontales, estén previstos expresamente por el plan o se introduzcan posteriormente, podrá propiciar que los edificios adquieran mayor altura o edificabilidad que las que les corresponderían sin ellos.

5. Los retranqueos posteriores no serán inferiores a 3 m.

6. Los retranqueos laterales, si existen, no serán inferiores a 3 m. Los muros laterales que queden vistos deberán tratarse como fachadas.

2.3.1.3 Chaflanes.

Cada manzana se ordenará en general sin formalización de chaflanes, salvo los necesarios ya representados en la alineación definida por los planos de ordenación, como sucede en las edificaciones existentes en el barrio de Montañana.

2.3.1.4 Vuelos.

No se autorizan vuelos que sobrepasen la alineación definida en los planos, ni se permitirán vuelos en la parcela privada que reduzcan la dimensión de los retranqueos laterales, cuando existan, a menos de 3 m.

Se regulan, en todo caso, por lo establecido en los artículos 2.2.33 y 2.2.34 de las normas del Plan General.

2.3.1.5 Determinación de alturas.

Las alturas de la edificación vendrán determinadas por los planos de ordenación y se corresponden con II (dos plantas equivalentes a bajo más una).

Podrán realizarse pérgolas o colocar toldos que sobresalgan 1.50 metros desde la línea de fachada para evitar un exceso de soleamiento con una altura no superior a 3 m. Sobre la cubierta definida según el PGOU sólo se permite la instalación de paneles solares, conductos de ventilación, chimeneas, antenas colectivas, pararrayos, cajas de ascensores, equipos para acondicionamiento de aire y otras instalaciones similares.

2.3.2 GRADO 1. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA O EN HILERA.

2.3.2.1 Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos **6.00m** de longitud de fachada a vial público y **200 m²** de superficie.

2.3.2.2 Ocupación de suelo:

En las plantas de sótano y semisótano se permite el **100%** de la parcela privada.

En la planta baja y plantas alzadas la resultante del cumplimiento de los parámetros de alineación y retranqueos determinados por los planos de ordenación definiendo el área de movimiento de la edificación.

La alineación frontal definida será obligatoria y la posterior tendrá consideración de máxima. Es obligatorio adosarse al lindero lateral de la parcela edificable reflejado en los planos de ordenación.

2.3.2.3 Retranqueos.

Los retranqueos de la alineación están determinados gráficamente en los planos de ordenación. El retranqueo posterior mínimo será de 3 m.

Se permiten retranqueos laterales si existe acuerdo previo por escrito entre colindantes. En este caso el retranqueo mínimo será de 3 m.

2.3.2.4 Alturas.

- **Altura máxima:**

La altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la siguiente:

B + 1 equivalente a una altura de 7.50 m. en el frente de la edificación.

- **Alturas de las plantas:**

La altura máxima de la planta baja será de 4'50 metros.

La altura mínima de la planta alzada será de 3'00 metros.

2.3.2.5 Edificabilidad.

La edificabilidad se asigna en el cuadro de aprovechamientos del Plan Parcial para cada parcela, así como el número máximo de unidades de vivienda para cada parcela. El proyecto de reparcelación establecerá cada una de las parcelas con su edificabilidad correspondiente, y en caso de no ser directamente proporcional a su superficie o a su área de movimiento, deberá tramitarse conjuntamente con el proyecto de reparcelación un Estudio de Detalle en el que se determine la correspondiente distribución de edificabilidades en las nuevas parcelas.

El cómputo de la superficie edificable se realizará conforme a las Normas del texto refundido del PGOU de Zaragoza.

2.3.2.6 Condiciones de los usos

1 Uso principal: Vivienda unifamiliar.

2 Usos compatibles o complementarios:

A) COMERCIAL Y OFICINAS:

En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos y despachos profesionales en la vivienda del titular.

B) GARAJE APARCAMIENTO.

El uso garaje aparcamiento como dotación de estacionamiento al edificio se regulará de acuerdo al capítulo 2.4 de las Normas del Plan General.

2.3.3 GRADO 2. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA.

2.3.3.1 Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos **9.00m** de longitud de fachada a vial público y **200 m²** de superficie.

2.3.3.2 Ocupación de suelo:

En las plantas de sótano y semisótano se permite el **100%** de la parcela privada.

En la planta baja y plantas alzadas la resultante del cumplimiento de los parámetros de alineación y retranqueos determinados por los planos de ordenación definiendo el área de movimiento de la edificación.

La alineación frontal definida será obligatoria y la posterior tendrá consideración de máxima. Es obligatorio adosarse a los linderos constituidos por parcelas edificables tal como se refleja en los planos de ordenación.

2.3.3.3 Retranqueos.

Los retranqueos de la alineación están determinados gráficamente en los planos de ordenación. El retranqueo posterior mínimo será de 3 m.

Se permiten retranqueos laterales si existe acuerdo previo por escrito entre colindantes. En este caso el retranqueo mínimo será de 3 m, y para su establecimiento será necesaria la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

2.3.3.4 Alturas.

- **Altura máxima:**

La altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la siguiente:

B + 1 equivalente a una altura de 7.50 m. en el frente de la edificación.

- **Alturas de las plantas:**

La altura máxima de la planta baja será de 4'50 metros.

La altura mínima de la planta alzada será de 3'00 metros.

2.3.3.5 Edificabilidad.

La edificabilidad se asigna en el cuadro de aprovechamientos del Plan Parcial para cada parcela, así como el número máximo de unidades de vivienda para cada parcela. El proyecto de reparcelación establecerá cada una de las parcelas con su edificabilidad correspondiente, y en caso de no ser directamente proporcional a su superficie o a su área de movimiento, deberá tramitarse conjuntamente con el proyecto de reparcelación un Estudio de Detalle en el que se determine la correspondiente distribución de edificabilidades en las nuevas parcelas.

El cómputo de la superficie edificable se realizará conforme a las Normas del texto refundido del PGOU de Zaragoza.

2.3.3.6 Condiciones de los usos

1 Uso principal: Vivienda unifamiliar.

2 Usos compatibles o complementarios:

A) COMERCIAL Y OFICINAS:

En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos y despachos profesionales en la vivienda del titular.

B) GARAJE APARCAMIENTO.

El uso garaje aparcamiento como dotación de estacionamiento al edificio se regulará de acuerdo al capítulo 2.4 de las Normas del Plan General.

2.3.4 GRADO 3. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

2.3.4.1 Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos **9.00m** de longitud de fachada a vial público y **350 m²** de superficie.

2.3.4.2 Ocupación de suelo:

En las plantas de sótano y semisótano se permite el **50%** de la parcela privada.

En la planta baja y plantas alzadas la resultante del cumplimiento de los parámetros de alineación y retranqueos determinados por los planos de ordenación definiendo el área de movimiento de la edificación.

La alineación frontal definida será obligatoria y la posterior tendrá consideración de máxima.

Es obligatorio adosarse a los linderos constituidos por parcelas edificables tal como se refleja en los planos de ordenación.

2.3.4.3 Retranqueos.

Los retranqueos de la alineación están determinados gráficamente en los planos de ordenación. El retranqueo posterior mínimo será de 3 m.

Si existe acuerdo con el colindante se autorizarán adosamientos con el lindero estableciéndose la carga mediante inscripción registral, y su determinación mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

2.3.4.4 Alturas.

• Altura máxima:

La altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la siguiente:

B + 1 equivalente a una altura de 7.50 m. en el frente de la edificación.

• Alturas de las plantas:

La altura máxima de la planta baja será de 4'50 metros.

La altura mínima de la planta alzada será de 3'00 metros.

2.3.4.5 Edificabilidad.

El cómputo de la superficie edificable se realizará conforme a las Normas del texto refundido del PGOU de Zaragoza.

El proyecto de reparcelación establecerá cada una de las parcelas con su edificabilidad correspondiente, y en caso de no ser directamente proporcional a su superficie o a su área de movimiento, deberá tramitarse conjuntamente con el proyecto de reparcelación un Estudio de Detalle en el que se determine la correspondiente distribución de edificabilidades en las nuevas parcelas.

2.3.4.6 Condiciones de los usos

1 Uso principal: Vivienda unifamiliar.

2 Usos compatibles o complementarios:

A) COMERCIAL Y OFICINAS:

En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos y despachos profesionales en la vivienda del titular.

B) GARAJE APARCAMIENTO.

El uso garaje aparcamiento como dotación de estacionamiento al edificio se regulará de acuerdo al capítulo 2.4 de las Normas del Plan General.

3 ORDENANZA Terciario. (PARCELA T-1).

3.1 CONDICIONES DE LA PARCELA:

No se autorizan segregaciones ni parcelaciones de dicha unidad.

3.2 OCUPACIÓN DE SUELO:

En las plantas de sótano y semisótano se permite el **100%** de la parcela privada.

En la planta baja y plantas alzadas la resultante del cumplimiento de los parámetros de alineación y retranqueo.

3.3 RETRANQUEOS.

El retranqueo lateral mínimo de la edificación con el límite del ámbito será de 5 m.

3.4 ALTURAS.

- **Altura máxima:**

La altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la siguiente:

B + 2 equivalente a una altura de 15,00 m. en el frente de la edificación.

- **Alturas de las plantas:**

La altura máxima de cada planta será de 5,00 metros.

La altura mínima libre de cada planta será de 2,70 metros.

3.5 EDIFICABILIDAD.

El cómputo de la superficie edificable se realizará conforme a las Normas del texto refundido del PGOU de Zaragoza.

La edificabilidad se asigna en el cuadro de aprovechamientos del Plan Parcial para dicha parcela.

3.6 CONDICIONES DE LOS USOS

1 Uso principal: Terciario.

2 Usos compatibles o complementarios:

En plantas sobre rasante:

A) COMERCIAL.

B) OFICINAS:

C) Terciario – Recreativo.

En plantas bajo rasante y en superficie en el interior de la parcela.

D) GARAJE APARCAMIENTO.

El uso garaje aparcamiento como dotación de estacionamiento al edificio se regulará de acuerdo al capítulo 2.4 de las Normas del Plan General.

4 NORMAS DE ORDENACIÓN DE LOS SISTEMAS.

4.1 SISTEMA DE COMUNICACIONES. VIARIO.

4.1.1 DEFINICIÓN.

Comprende los terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación de personas y transporte rodado y mercancías.

4.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las áreas destinadas a sistema viario y de comunicaciones, y las destinadas a viales residenciales.

4.1.3 NORMATIVA APLICABLE.

Se regularán por las condiciones de los usos del PGOU.

4.1.4 CONDICIONES GENERALES.

- Los terrenos comprendidos en los accesos a los equipamientos que se deriven de la ordenación detallada, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento.
- Los usos permitidos serán los propios de la circulación y estacionamiento de vehículos y peatones.
- Los usos compatibles serán los de parques, jardines, recreo y expansión.
- No se permite ningún tipo de edificación, salvo amueblado urbano.
- Las plazas reservadas para uso de personas con movilidad reducida, de acuerdo con el Decreto 19/1999, de 9 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 pequeños municipios, serán a razón de una plaza accesible por cada 40 unidades o fracción, dimensionada, señalada y preservada para uso exclusivo para personas que transporten personas con limitaciones funcionales.
- Las superficies de estacionamiento tendrán el tratamiento superficial y arbóreo adecuado.

4.2 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (EL).

4.2.1 DEFINICIÓN.

Comprende el conjunto de espacios preservados de la edificación con destino a la mejora ambiental de los espacios urbanos, garantizar el esparcimiento de la población, y proteger las infraestructuras de comunidades así como las áreas naturales que lo requieran.

4.2.2 ELEMENTOS INTEGRANTES.

Estarán integrados por los elementos definidos como tales en los planos de ordenación.

4.2.3 CONDICIONES GENERALES.

Los terrenos comprendidos en esta zona serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento.

4.2.4 EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AUTORIZADAS.

Aún cuando cuando el carácter fundamental de esta zona es el de encontrarse libre de edificios, construcciones e instalaciones, se autorizan las construcciones e instalaciones accesorias complementarias del parque, jardín o espacio libre público reguladas en el PGOU.

4.3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

4.3.1 DEFINICIÓN.

Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos para dar servicio directo a los ciudadanos, correspondiendo con las parcelas señaladas con este carácter en los planos de ordenación del presente documento.

4.3.2 GENERALIDADES.

Tipología edificatoria. La que resulta adecuada a cada edificación, en función del servicio colectivo a que se destine.

4.3.3 CONDICIONES DE USO.

Usos obligatorio: Equipamientos públicos como son: Docente, Deportivo, Sanitario y Asistencial, Social, Cultural, Religioso, Administrativo-público, Mercados y todos aquellos que se consideren como tales en el Plan General.

4.3.4 CONDICIONES DE ORDENACIÓN E EDIFICACIÓN.

Será de aplicación lo estipulado en las condiciones particulares del uso dotacional y las condiciones generales de la edificación, definidas y reguladas en el PGOU, y las condiciones que se establecen para los mismos en normas de rango superior en que se definan las condiciones sobre tamaño de parcela, condiciones de edificación, límite de alturas, etc.

4.3.4.1 Edificabilidad:

La que resulta adecuada a cada edificación, en función del servicio colectivo al que se destine, conforme a lo dispuesto en el artículo 8.2.15 de las normas urbanísticas del Plan General.

4.3.4.2 Volumetría:

La que resulta adecuada a cada edificación, en función del servicio colectivo al que se destine sin superar la altura de 12 metros sobre cota natural del terreno.

Estas alturas máximas podrán ser superadas por elementos singulares que el propio programa de necesidades del equipamiento a implantar pueda demandar de forma puntual.

Se mantendrán retranqueos de 3 metros a los viales colindantes.

4.3.5 CONDICIONES DE TRATAMIENTO PROVISIONAL DE LA PARCELA

En tanto en cuanto no se proceda a la edificación de la parcela, esta deberá urbanizarse de forma similar a los espacios libres del ámbito.

4.3.6 DOTACIÓN AUTONÓMICA.

4.3.6.1 Definición.

Comprende las superficies destinadas a la construcción de viviendas de promoción y titularidad pública pertenecientes al sistema Autonómico de Vivienda Social en Alquiler, que satisfaga las reservas mínimas exigidas por la ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón en el punto 3 del artículo 54.

4.3.6.2 Condiciones de Ordenación y Edificación.

Será de aplicación lo estipulado en las condiciones de edificación, ordenación y usos estipulados en la Ordenanza 1 Grado 2 para Zonas de Edificación Residencial en Manzana de Bloque Abierto del presente documento.

- Edificabilidad. La que figura en el cuadro de cumplimiento de los estándares urbanísticos del presente documento.
- Volumetría. La que resulte de la aplicación de las ordenanzas de edificación y de los parámetros gráficos definidos por los planos de ordenación del presente documento.

4.3.6.3 Condiciones del tratamiento provisional de la parcela.

En tanto en cuanto no se proceda a la edificación de la parcela por parte de la administración autonómica, esta deberá urbanizarse de forma similar a los espacios libres del ámbito.

4.4 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (SI).

4.4.1 DEFINICIÓN.

Comprende las redes de electricidad, telecomunicaciones, abastecimiento de aguas y saneamiento, así como las instalaciones y edificaciones vinculadas al servicio de que se trate, y sus zonas de reserva y protección. En el Plan Parcial se reservan cinco parcelas para la ubicación de Centros de Transformación Soterrados que darán servicio al ámbito así como una parcela para albergar el depósito de agua necesario para abastecer al núcleo de Montañana.

4.4.2 CONDICIONES GENERALES.

Los espacios libres de edificación que constituyen el entorno de estos servicios se considerarán como espacios libres y zonas verdes.

Las redes de energía, telefonía básica y telecomunicaciones que discurran por el interior del ámbito 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 serán obligatoriamente subterráneos, y no se encuentran situados en terrenos calificados por el planeamiento como sistema viario, de zonas verdes y espacios libres públicos, o de equipamientos y servicios públicos, sino que se ubican en suelo exclusivo destinado a infraestructuras. De tal forma, que su superficie no ha sido considerada a efectos de cumplimiento de los módulos de reserva de viarios, zonas verdes y espacios libres públicos y equipamientos.

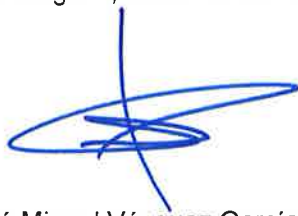
En el caso de que se acredite que la construcción de forma subterránea de los centros de transformación sea técnicamente inviable, se garantizará su adecuada inserción paisajística, mediante solución técnica de volumen y acabado acorde.

Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de la líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1969, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y al Decreto de 20 de octubre de 1966.

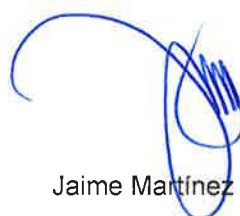
Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y la construcción de edificios e instalaciones a una distancia respecto de la proyección vertical de las líneas en función de la tensión de la línea eléctrica "V" medida en Kv, que no será inferior a las siguientes:

- Bosques, árboles y masa de arbolado: $1,5 + V/100$ m, como mínimo 2 metros.
- Edificios y construcciones: Distancias a líneas sobre soportes accesibles a personas: $3,3 + V/100$ m. con un mínimo de 5 metros. Distancias a líneas sobre soportes no accesibles a personas: $3,3 + V/150$ m. con un mínimo de 4 metros.

En Zaragoza, enero de 2014.



José Miguel Vázquez García
Arquitecto



Jaime Martínez Molina
Arquitecto

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 31 ENE. 2014
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad