

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

TITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Capítulo I- Generalidades

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 21 DIC 2012
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Art. 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo
Edo: Luis Jiménez Abad

Las presentes Normas urbanísticas tienen por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación en el ámbito territorial del Plan Parcial del Sector SUZ (D) 61/1 del PGOU de Zaragoza.

Art. 2.- Integración normativa.

2.1.- Las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza y las presentes Normas urbanísticas constituyen las disposiciones básicas que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, serán de aplicación en el ámbito territorial del Plan Parcial.

2.2.- Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan las normas del plan general y concretan las determinaciones de su título séptimo en el ámbito denominado SUZ (Delimitado por convenio) 61/1, debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará, en lo no expresamente regulado en estas normas con el de los títulos primero, segundo, séptimo y octavo de las normas del plan general.

Art. 3.- Vigencia.

Aprobado el Plan con carácter definitivo y publicado el mismo junto con el texto íntegro de sus Normas Urbanísticas, los distintos documentos del Plan Parcial serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias a que se refiera, carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a que se refieran, mientras no se presenten las subsanaciones.

La vigencia del Plan Parcial es indefinida, sin perjuicio de su modificación, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

Art. 4.- Interpretación.

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

- La unidad y coherencia de todos los documentos, considerados como partes integrantes del Plan.
- El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan que se expresan en su memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
- La coherencia con el Plan General de la Ciudad.

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

- A) En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera más específicamente.
- B) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las normas urbanísticas que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del presente Plan para todas las materias que en las mismas se regulan.
- C) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra A) prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próximas al tamaño real.
- D) En ningún caso la interpretación del Plan Parcial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el Plan General de Ordenación Urbana.

CAPITULO II.- Terminología de conceptos

Artículo 5.- Terminología de conceptos

5.1.- Zonificación. Cualidad de unos terrenos determinada por sus usos, aprovechamiento y, en su caso, por las características de la edificación de que es susceptible. En el presente Plan Parcial, las distintas zonificaciones se delimitan en el plano O-4.

5.2 Áreas de movimiento: Espacio de cada una de las zonificaciones dentro del cual puede situarse la edificación. Su delimitación se incluye en el plano O-5

TITULO II – RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo I – Clasificación del suelo y zonificaciones.

Art. 6.- Clasificación del suelo.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial una vez aprobado el mismo tienen la naturaleza de Suelo Urbanizable delimitado.

Su clasificación como Suelo Urbano se producirá en la medida en que se aprueben y realicen los proyectos de reparcelación y urbanización, y lleguen a disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica en ejecución del Plan Parcial.

Art. 7.- Calificación del suelo y zonificación

El suelo ordenado en el presente Plan Parcial se divide en las siguientes zonificaciones:

I. Sistemas generales:

Corresponde al suelo destinado por el PGOU para la reserva de Sistemas Generales destinados a viarios, y otros usos como los pertenecientes al corredor ferroviario.

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en las secciones primera y segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

II. Sistemas locales:

II.1. Sistema local viario.

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

II.2. Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos.

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

II.3. Sistema local de equipamiento público.

Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo III de estas normas y, complementariamente, al régimen urbanístico descrito en el título octavo de las normas urbanísticas del Plan General. Comprende los siguientes subgrupos:

- Equipamiento docente.
- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento social.

III. Edificación lucrativa residencial:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo III de estas normas, considerando las siguientes zonas:

III.1. Edificación residencial colectiva en régimen de protección pública.

III.2. Edificación residencial en régimen libre.

IV. Edificación lucrativa no residencial:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo III de estas normas, considerando la siguiente zona:

IV.1. Parcela de uso terciario.

CAPITULO II.- Estudios de detalle.-

Art. 8.- Estudios de detalle.-

8.1.- La edificación en el ámbito de cada una de las manzanas completas destinadas a usos lucrativos, no requerirá la previa aprobación de un estudio de detalle, sino que los proyectos edificatorios se ajustarán en su redacción a las presentes normas.

8.2.- La modificación de las alineaciones interiores de las manzanas (áreas de movimiento) y del resto de las determinaciones por ellas afectadas implicarán la necesidad de la tramitación de un estudio de detalle.

8.3.- No podrán modificarse a través de estudio de detalle aquellas determinaciones que una norma o reglamento determinen que deban ser regulados por una figura de planeamiento general o derivado de mayor rango.

CAPITULO III.- Parcelaciones y Reparcelaciones

Art. 9. Usos lucrativos

9.1. La configuración parcelaria de las manzanas de usos lucrativos se determinará en el Proyecto de Reparcelación, el cual concretará la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes, de acuerdo con las determinaciones del presente Plan Parcial.

9.2. Las parcelas resultantes no serán inferiores a 500 m² en parcelas con destino a viviendas colectivas y de 150 m² en parcelas con destino a vivienda unifamiliar, y en todo caso deberán permitir el cumplimiento de las separaciones a linderos y entre edificios.

9.3. Si como consecuencia del proyecto de reparcelación o de futuras parcelaciones se dividiera alguna de las manzanas reseñadas en el Plan Parcial, se deberá redactar un estudio de detalle en el que se concreten los parámetros correspondientes a cada una de las resultantes.

9.4. El proyecto de reparcelación recogerá en su caso, las servidumbres de paso, luces y vistas necesarias para el adecuado funcionamiento de la edificación.

9.5.- Los espacios libres interiores que se configuren como procomunales así como el régimen de los mismos se determinarán en el proyecto de reparcelación, y su superficie contabilizará a los efectos del cálculo de la parcela mínima antes reseñada.

CAPITULO IV.- Proyecto de Urbanización

Art. 10. Naturaleza y contenido

Constituye un proyecto destinado a la ejecución física del Plan Parcial, siendo su finalidad el diseño, cálculo, valoración y realización de las obras de implantación de los servicios urbanísticos siendo su alcance el previsto en el artículo 160.3 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón. El proyecto de urbanización deberá cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas y demás disposiciones de aplicación. Las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.
2. Redes de abastecimiento y distribución de agua potable y de hidrantes contra incendios.
3. Red separativa de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
4. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
5. Red de telefonía y telecomunicaciones.
6. Red de gas.
7. Conexión con sistemas generales

Art.11. Ámbito de la urbanización

Las obras de urbanización abarcarán la totalidad del ámbito del Plan parcial por configurarse éste como una sola unidad de ejecución, y abarcarán los sistemas generales adscritos colindantes con el sector, así como las infraestructuras y conexiones necesarias para su funcionamiento.

Art.12.

12.1. Ejecución de la urbanización.

El presente plan parcial se ejecutará en una sola etapa, mediante un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito por configurarse este como una sola unidad de ejecución. El proyecto de urbanización podrá completarse con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior, a reserva de lo dispuesto por el artículo 8.2.17 de las normas urbanísticas del plan general en relación con la ejecución previa de los equipamientos públicos.

Con las garantías pertinentes se podrán simultanear los procesos de edificación y urbanización.

12.2.-Condiciones generales de urbanización.

1. Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del plan parcial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.
2. Las redes de saneamiento, abasteciendo de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas y telefonía, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.
3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario, espacios libres o zonas verdes. Serán subterráneas o se integrarán en la edificación.
4. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el plan parcial tienen carácter orientativo. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.
5. El proyecto de urbanización y los de obras ordinarias que lo complementen deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

1294
50

12.3. Características de la red viaria.

1. El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el plan parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo
2. La red viaria comprendida en el ámbito del presente plan parcial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen, y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas, y la contenida en el título VII de las normas urbanísticas del plan general de Zaragoza.
3. La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes del suelo exterior al ámbito.

12.4. Características de los espacios libres y zonas verdes.

- 1 El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que se contiene en el plan parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización satisfará las condiciones contenidas en este artículo.
- 2 En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización determinará el ajardinamiento, al menos del cincuenta por ciento del total del sistema local de espacios libres de dominio y uso público.
- 3 En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización preverá la plantación, al menos, de un árbol por cada treinta metros cuadrados de suelo.

12.5. Cumplimiento de prescripciones.

En cumplimiento de las prescripciones que se desprenden de los informes de aprobación inicial del Plan se incorpora el presente punto.

12.5.1 Geotecnia

1. El proyecto de urbanización deberá contemplar la eliminación, y en su caso sustitución por materiales adecuados, de los rellenos antrópicos en los suelos de cesión, adecuando dichas zonas al destino final de los suelos.
2. El periodo de garantía de los suelos de cesión a establecer durante la tramitación de los correspondientes proyectos de urbanización y de obras ordinarias, constará, en su caso, de 2 tramos, un primero de carácter general de dos años, y un segundo, más amplio que responda a posibles desperfectos en la urbanización derivados del asiento de los rellenos existentes y que será al menos de cinco años.
3. En los estudios geotécnicos de los correspondientes proyectos de edificación se realizarán, al menos, los reconocimientos geotécnicos y sondeos mecánicos establecidos según los criterios del Documento Básico de Seguridad Estructural Cimientos (DB SE-C) del Código Técnico de la Edificación (BOE número 74 de 28 de Marzo de 2.006) para el Grupo de terreno T-3, no siendo en ningún caso inferiores a las indicadas para el T-2.
4. Se realizará un seguimiento periódico de los tubos piezométricos situado en los sondeos 1, 5 y 8.

12.5.2 Centros de transformación

Los centros de transformación serán subterráneos o integrados en la edificación, tal como señalan las Normas Urbanísticas del Plan General.

12.5.3 Criterios de diseño para el proyecto de urbanización

1. Accesos al sector

El arranque del ramal de acceso desde la carretera de Logroño N-232 sentido Zaragoza y el sector SUZ 61/1 comenzará lo antes posible, adecuándose a la geometría de los pasos del ferrocarril existentes, procurando las máximas condiciones de seguridad para los vehículos, y a partir de la solución informada favorablemente por la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón el 13 de Febrero de 2.009.

2. Secciones viarias

En el correspondiente proyecto de urbanización se concretará la distribución de la sección transversal de las calles previstas en el Plan Parcial.

3. Red de abastecimiento

La red de abastecimiento se calculará con una dotación de 300 litros por habitante y día.

El cálculo de la red de hidrantes se realizará en base a la normativa vigente (Código Técnico de la Edificación y Ordenanzas Municipales).

Las viviendas unifamiliares deben tener un único punto de conexión con la red municipal, y controlar todo el consumo mediante un contador totalizador situado en el límite de la parcela.

4. Red de saneamiento

Las viviendas unifamiliares deben tener un único punto de conexión con la red municipal por manzana, estableciendo una red particular en el interior de la misma.

Los criterios para el cálculo de las redes de pluviales y residuales, y de otros elementos de la red que puedan ser necesarios, se indicará por el Área de Infraestructuras y participación ciudadana.

5. Acequias y servicios

En el correspondiente proyecto de urbanización se representará sobre el plano longitudinal de la acequia como se producen todos los cruces de servicios, debiendo ser mantenida y conservada, y ejecutadas las labores de limpieza por el Sindicato, Comunidad de regantes u organismo de cualquier naturaleza a la que se ceda su uso o explotación, no correspondiendo tales labores en ningún caso al Ayuntamiento de Zaragoza

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.**CAPITULO I. Condiciones Técnicas de las obras en relación con la Red****Viaria****Art. 13. Línea de edificación**

13.1. Las edificaciones de las manzanas de usos lucrativos deberá estar comprendida dentro de las áreas de movimiento señaladas en los planos de ordenación (plano O-5).

Art. 14. Vuelos

14.1. Los vuelos a las vías públicas serán los permitidos por las Normas del Plan General.

14.2. Se permiten vuelos a espacios libres privados siempre que recaigan dentro de las áreas de movimiento de la edificación.

Art. 15. Estacionamientos

15.1. El proyecto de urbanización desarrollará la dotación de estacionamientos prevista vinculada a los viales públicos, reservando el 2% como mínimo para usuarios minusválidos con las condiciones dimensionales exigidas al respecto.

15.2. En las manzanas de usos lucrativos los proyectos de edificación deberán prever la dotación complementaria mínima de estacionamientos y de carga y descarga exigida por las Normas del vigente Plan General.

CAPITULO II. Condiciones Comunes a las distintas Zonas

Art. 16. Construcciones sobre la altura máxima

Se regirán por las Normas y Ordenanzas del Plan General.

Art. 17. Paramentos al descubierto y cornisas

17.1. Todos los paramentos al descubierto tendrán tratamiento de fachada.

17.2. Los tramos de la edificación que respondan a una misma altura reguladora deberán tener una continuidad de la línea de cornisa. En consecuencia con lo anterior, las diferencias de rasante se absorberán en la altura de planta baja.

Art.18. Ocupación máxima

Dentro de las áreas de movimiento, la ocupación será tal, que en todo caso, permitirá cumplir la condición de vivienda exterior.

CAPITULO III.-Normas particulares de cada zona.

Art. 19.- Zona de edificación residencial colectiva con régimen de protección pública de las señaladas en el PGOU vigente.

19.1.-Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipo de edificación:
Edificación destinada a vivienda colectiva en régimen de protección pública, ubicada en tres bloques.
2. Condiciones de parcelación:
Cada una de las manzanas delimitadas por el plano de ordenación O.4C de la edificación del plan parcial a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) constituye una parcela independiente, que podrá ser dividida en el proyecto de reparcelación cumpliendo con el resto de las determinaciones de estas normas urbanísticas.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

La posición de las plantas baja y alzadas viene limitada por el área de movimiento señalada en el plano O-5 de ordenación. Esta área señala las alineaciones máximas de fachada. Los vuelos serán libres dentro del área de movimiento, pudiéndose proyectar espacios volados más allá de dichas envolventes de acuerdo a las normas establecidas para este tipo de elementos en el Plan General, en su artículo 2.2.13.3.

La ocupación en plantas bajo rasante es del 100%.

En los linderos con zonas verdes el retranqueo será como mínimo 5 m. En linderos con otras parcelas el retranqueo será igual a un tercio de la altura propia con un mínimo de 5 m. Se permite disposición alcanzada de los volúmenes.

Se permite la agrupación de edificios situados en parcelas independientes, sin retranqueo en los linderos comunes entre parcelas. Requerirá ordenación mediante Estudio de Detalle previo o bien que se integren en un único proyecto para la obtención de Licencia.

4. Alturas:

El número máximo de plantas es de 7 (B+6), con una altura de cornisa máxima de 22,50 metros.

5. Superficie edificable y número de viviendas:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURAS	Nº MÁXIMO VIVIENDAS PRECIO BÁSICO	SUPERFICIE EDIFICABLE PRECIO BÁSICO (m ² t)	ALTURAS	Nº MÁXIMO VIVIENDAS PRECIO MÁXIMO	SUPERFICIE EDIFICABLE PRECIO MÁXIMO (m ² t)	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (m ² t)
RESIDENCI A.O.1.3	4.532,27	B+VI				93	9.579	9.579
RESIDENCI A.O.1.2	1609,91	B+VI	23	2.369				2.369
RESIDENCI A.O.1.1	618,86	B+V				12	1.236	1.236
TOTAL	6.761,04		23	2.369		105	10.815	13.184

6. En lo no regulado expresamente en las presentes normas se remiten a la zonificación A-2 del Plan General

19.2.- Condiciones de uso.

1. Uso principal. Vivienda colectiva, sujeta a los regímenes de protección oficial que se indican para cada manzana, o a los que en su caso se consideren equivalentes en caso de variación de las categorías contempladas por la legislación específica sobre protección de la vivienda.
2. Usos compatibles y complementarios. Los considerados en el artículo 4.2.6. de las normas urbanísticas del plan general en la zona A-2.

Art. 20.- Zona de edificación residencial libre colectiva.**20.1.-Limitaciones de aprovechamiento.**

1. Tipo de edificación:
Edificación destinada a vivienda en régimen libre colectiva en bloque.
2. Condiciones de parcelación:
Cada una de las manzanas delimitadas por el plano de ordenación de la edificación del plan parcial a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) constituirá una parcela independiente, que podrá ser dividida en el proyecto de reparcelación cumpliendo con el resto de las determinaciones de estas normas urbanísticas.
3. Condiciones de posición y ocupación en planta:
La posición de las plantas baja y alzadas viene limitada por el área de movimiento señalada en el plano O-5 de ordenación. Esta área señala las alineaciones máximas de fachada. Los vuelos serán libres dentro del área de movimiento, pudiéndose proyectar espacios volados más allá de dichas envolventes de acuerdo a las normas establecidas para este tipo de elementos en el Plan General, en su artículo 2.2.13.3.
La ocupación en plantas bajo rasante es del 100%.
En los linderos con zonas verdes el retranqueo será como mínimo 5 m. En linderos con otras parcelas el retranqueo será igual a un tercio de la altura propia con un mínimo de 5 m. Se permite disposición alcanzada de los volúmenes.

Se permite la agrupación de edificios situados en parcelas independientes, sin retranqueo en los linderos comunes entre parcelas. Requerirá ordenación mediante Estudio de Detalle previo o bien que se integren en un único proyecto para la obtención de Licencia.

Los bloques que se proyecta en el A.O.2 tendrán una longitud inferior a 113 m. Dichos bloques serán longitudinales sin que quepa más de uno de ellos entre la autopista y la calle interior.

4. Alturas:

El número máximo de plantas es de 5 (B+4), con una altura de cornisa máxima de 18 metros.

5. Superficie edificable y número de viviendas:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	ALTURA MÁXIMA	TOPOLOGÍA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²t)
RESIDENCIAL A.O.2	9.600,91	B+4	COLECTIVA	163	15.426,99

6. En lo no regulado expresamente en las presentes normas se remiten a la zonificación A-2 del Plan General

20.2.-Condiciones de uso.

1. Uso principal. Vivienda colectiva.
2. Usos complementarios y compatibles. Los considerados en el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del plan general en la zona A-2.

Art. 21.- Zona de edificación residencial libre unifamiliar.

21.1.-Limitaciones de aprovechamiento.

1.- Tipo de edificación:

Edificación destinada a vivienda unifamiliar, en todas sus tipologías.

2.- Condiciones de parcelación:

Cada una de las manzanas delimitadas por el plano de ordenación de la edificación del plan parcial a las que se refiere la asignación pormenorizada de

parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) constituirá una parcela independiente, que podrá ser dividida en el proyecto de reparcelación cumpliendo con el resto de las determinaciones de estas normas urbanísticas.

3.- Condiciones de posición y ocupación en planta:

La posición de las plantas baja y alzadas viene limitada por el área de movimiento señalada en el plano O-5 de ordenación. Esta área señala las alineaciones máximas de fachada. Los vuelos serán libres dentro del área de movimiento, pudiéndose proyectar espacios volados más allá de dichas envolventes de acuerdo a las normas establecidas para este tipo de elementos en el Plan General, en su artículo 2.2.13.3.

La ocupación en plantas bajo rasante es del 100%.

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.

Los locales comerciales u otros usos que precisen acceso público, tendrán acceso desde vía pública.

El acceso de vehículos a los garajes se resolverá de forma que en ningún caso sea preciso efectuar maniobras en la vía pública.

No se exigirán retranqueos a los viales interiores privados o mancomunados que den acceso a las viviendas, si bien éstas deberán satisfacer las condiciones de distancia mínima a otros edificios aún mediando dichos viales.

Las separaciones entre edificios respetarán en todo caso las dimensiones mínimas exigidas para patios de luces y, en su caso, para el cumplimiento de la condición de vivienda exterior.

4.- Alturas:

El número máximo de plantas es de 3 (B+2), con una altura de cornisa máxima de 9,50 m.

5.- Superficie edificable y número de viviendas:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	ALTURA MÁXIMA	TOPOLOGÍA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²t)
RESIDENCIAL A.O.3	9.825,95	B+2	UNIFAMILIAR	33	4.455
RESIDENCIAL A.O.4	7.568,25	B+2	UNIFAMILIAR	30	4.050
RESIDENCIAL A.O.5	9.143,92	B+2	UNIFAMILIAR	34	4.590
TOTAL	26.538,12			97	13.095,00

6.- En lo no regulado expresamente en las presentes normas se remiten a la zonificación A-4 del Plan General

21.2.-Condiciones de uso.

- 1.- Uso principal. Vivienda unifamiliar.
- 2.- Usos complementarios y compatibles. Los considerados en el artículo 4.2.13 de las normas urbanísticas del plan general en la zona A-4.

Art. 22. Edificación Terciaria.**22.1.-Limitaciones de aprovechamiento.**

1. Tipo de edificación:
Edificios destinados exclusivamente a usos lucrativos diferentes de la vivienda.
Parcelas de uso terciario (T).
2. Condiciones de parcelación:
En las manzanas de uso terciario (T) se admite su división parcelaria, cumpliendo la condición de que las parcelas resultantes tendrán al menos 25 metros de frente al vial público y 500 m² de superficie.
3. Condiciones de posición y ocupación en planta:
La posición de las plantas baja y alzadas viene limitada por el área de movimiento señalada en el plano O-5 de ordenación. Esta área señala las alineaciones máximas de fachada.. Los vuelos serán libres dentro del área de movimiento, pudiéndose proyectar espacios volados más allá de dichas envolventes de acuerdo a las normas establecidas para este tipo de elementos en el Plan General, en su artículo 2.2.13.3.

La ocupación en todas las plantas, incluidas las bajo rasante, es del 100% en el uso terciario (T),

4. Alturas:

En el uso terciario (T, la edificación tendrá un número máximo de plantas de 4 (B+3), con una altura de cornisa máxima de 20 metros.

5. Superficie edificable:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	ALTURA MÁXIMA	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²t)
TERCIARIO E.4	3.302,69	B + 3	3.032,44
TOTAL	3.302,69	B + 3	3.032,44

22.2.-Condiciones de uso.

Se admiten todos los usos admitidos por el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del plan general en la zona A-2, salvo la vivienda, con las limitaciones establecidas en dicho precepto para las situaciones (c) y (d). Queda expresamente permitido el uso de gasolinera, siempre que cumpla con la normativa sectorial de aplicación y resto de normativa municipal para su aplicación.

Artículo 22 bis. Sistema de infraestructuras.

Servicios de Infraestructuras Urbanas:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección tercera del capítulo 8.2. de las normas urbanísticas del Plan General (grupo 10), el uso al que se destinarán las parcelas es la instalación de los centros de transformación y demás elementos funcionales que dan servicio al sector.

Art. 23.-. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

1. Categorías de equipamientos públicos.

Este plan parcial contempla las siguientes categorías de equipamientos públicos de escala local:

- Equipamiento docente (E): reservas de suelo con destino a centros de educación primaria y secundaria obligatoria.

- Equipamiento deportivo (D): reservas de suelo destinado al desarrollo de actividades y espectáculos deportivos, bien sea en pabellones e instalaciones cubiertas o en espacios al aire libre, cerrados o incorporados a parques públicos.
- Equipamiento social (S): reservas de suelo con destino a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y religiosos.

2. Condiciones generales de ordenación:

Las parcelas de equipamiento social y deportivo deberán acondicionar los espacios no ocupados por la edificación como espacios libres de uso público, formal y funcionalmente integrados en el espacio libre del que forman parte. Solamente quedarán excluidas de esta condición aquellas implantaciones cuya naturaleza funcional requiera objetivamente la disponibilidad de un espacio libre acotado, sin que pueda aducirse esta necesidad para la disposición de estacionamientos de vehículos.

3. Condiciones generales de edificabilidad:

A efectos de lo establecido en el artículo 8.2.15 de las normas urbanísticas del plan general, la superficie edificable máxima de las parcelas de equipamiento público será la siguiente:

SISTEMAS LOCALES					
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	DOCENTE	PRIMARIA SECUNDARIA	3.128,00 2.127,39	1,50 m ² /m ²	7.883,09
	SOCIAL		1.642,49	1,50 m ² /m ²	2.463,74
	DEPORTIVO		1.173,53	0,50 m ² /m ²	586,77
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			19.671,00	5% DE LA SUPERFICIE	
VIARIO			22.980,17	0	
TOTAL SISTEMAS LOCALES			50.722,58	10.933,60 m² + 5% ZONA VERDE	

Art. 24.-. NORMATIVA DEL SECTOR FERROVIARIO.

De conformidad con el informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento y del Administrador de infraestructuras ferroviarias emitidos en la fase procedimental de aprobación del convenio de delimitación y del presente expediente y de conformidad, asimismo, con lo prescrito por los servicios jurídicos municipales, se procede a considerar como parte integrante de estas normas urbanísticas los artículos del Reglamento del sector ferroviario RD 2387/2004 de 30 de diciembre relativos a la presente materia.

Asimismo y de conformidad con el informe reseñado se integra como normativa propia de este plan parcial la siguiente:

Previo a la ejecución de cualquier tipo de obras o instalaciones (infraestructuras y movimiento de tierras, viales, servicios propios de la urbanización, plantaciones, señalización, iluminación, cerramientos, colectores, saneamiento, electrificación, abastecimiento, etc.) dentro de la zona de protección ferroviaria que el Promotor del Plan Parcial del Sector SUZ 61/1 solicite la autorización de obras al ADIF, incluyendo el proyecto constructivo o ejemplar del Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, del Reglamento del Sector Ferroviario.

Se deberán respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, establecidas en los artículos 12 y siguientes de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y en los artículos 24 y siguientes del Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado por el real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre. Teniendo en cuenta la clasificación urbanística del ámbito territorial, donde se establece la necesidad de efectuar una regulación sobre:

- Las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, según sean zonas de dominio público, servidumbre o afección.
- Las prescripciones en orden a preservar de toda clase de daños o deterioros de las vías, las obras de fábrica e instalaciones y los demás elementos necesarios para la explotación, así como las relativas a las operaciones de conservación y mantenimiento de los mismos.
- Las prohibiciones que tiendan a evitar toda clase de daños, riesgos y peligros y el no interrumpir el libre tránsito ferroviario.

Se contemplarán todas las limitaciones derivadas del establecimiento de la línea de edificación previstas en la actual legislación sectorial ferroviaria.

No se afectará al actual cerramiento de la LAV y el sistema de evacuación de aguas a diseñar deberá tener en cuenta la afección a la LAV.

Se debe evitar ocupar la zona de dominio público con elementos pertenecientes al proyecto constructivo motivo de la solicitud que pueden perjudicar en un futuro las labores de conservación de ferrocarril, por ejemplo para realizar el acceso y/o emplazamiento de maquinaria en caso de necesidad.

El titular de la Línea ferroviaria se reserva realizar cualquier apreciación técnica sobre Proyectos Constructivos presentados, previamente a la redacción de la preceptiva autorización, en todos aquellos aspectos que puedan afectar a la seguridad y normal explotación de la LAV.

El ADIF, en el ejercicio de sus funciones, actuará de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, del Reglamento del Sector Ferroviario, a favor de la infraestructura ferroviaria.

ARTÍCULO 25. CUMPLIMIENTO DE ORDENANZAS MUNICIPALES

Dentro del ámbito del Plan Parcial se cumplen y cumplirán las Ordenanzas Municipales de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, de protección contra incendios y de prevención y extinción de incendios y de protección contra ruidos y vibraciones, habiéndose aportado el correspondiente estudio de ruido en garantía de lo afirmado.

ARTICULO 26.- CUMPLIMIENTO INFORME INSTITUTO ARAGONES DEL AGUA.

1.- Dentro de las condiciones técnicas mínimas que cumple la red de saneamiento cabe destacar las referidas en el punto 4.5.2 de la memoria del presente planeamiento.

2.- Resulta de obligado cumplimiento el reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, aprobado por Decreto 38/2004 de 24 de febrero.

3.- Queda terminantemente prohibido toda interferencia del alcantarillado con la acequia madre.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **21 DIC. 2012**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo