

**ORDENANZAS REGULADORAS**  
**-Documento Refundido-**

**Octubre de 1997**

## I N D I C E

ORDENANZAS REGULADORAS GENERALES .....	Pág. 1
----------------------------------------	--------

### ORDENANZAS PARTICULARES

0. TIPOLOGIA DE LAS DISTINTAS MANZANASS .....	Pág. 7
1. ZONA VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS .....	Pág. 8
2. ZONA VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS .....	Pág. 13
3. ZONA VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA .....	Pág. 17
4. ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE .....	Pág. 22
5. ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL .....	Pág. 23
6. PARQUE DEPORTIVO .....	Pág. 24
7. ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO .....	Pág. 25
8. ZONA DE APARCAMIENTOS Y RED VIARIA .....	Pág. 26

# **ORDENANZAS REGULADORAS GENERALES**

## **1. CARACTER Y AMBITO DE APLICACION DE LAS PRESENTES ORDENANZAS.**

En el desarrollo y ejecución del Plan Parcial regirán las ordenanzas que se articulan en el presente documento integrante así mismo del Plan. La reglamentación que se establece en las mismas afectará tanto a la edificación pública y privada como al régimen y uso del suelo dentro de la zona de actuación.

## **2. DE SU DEPENDENCIA Y SUBSIDIARIEDAD.**

La normativa que contienen las presentes ordenanzas reguladoras se subordina a la reglamentación contenida en la figura de planeamiento superior. Se contemplarán, pues, las disposiciones contenidas en la normativa urbanística de las Normas Subsidiarias del Municipio de Pinseque.

Así mismo, en lo no especificado por las presentes ordenanzas se estará a lo dispuesto a título genérico en la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias.

## **3. ALINEACIONES Y RASANTES.**

Las alineaciones y rasantes oficiales para las distintas vías públicas que se desarrollan dentro del ámbito físico de la actuación son las que figuran en el presente Plan Parcial o sus modificaciones sobre las cuales haya recaído sanción aprobatoria de los organismos competentes según lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo.

#### **4. PARCELACION.**

El presente Plan Parcial contiene la propuesta de parcelación en donde se refleja la división en parcelas del terreno que propone el Plan y que se aprueba conjuntamente con él.

#### **5. ESTUDIOS DE DETALLE.**

La concesión de Licencia Municipal para realizar obras de construcción no precisa de Estudio de Detalle alguno, siempre y cuando el proyecto de edificación tome como base la parcelación que se aprueba con el presente Plan Parcial. En caso contrario se redactará el correspondiente Estudio de Detalle, que contemplará en su desarrollo las determinaciones especificadas en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Los Estudios de Detalle delimitarán su actuación a la totalidad de las unidades mínimas que se especifican en los planos con el nombre de Manzanas.

#### **6. ZONIFICACION.**

En el Plan Parcial de Ordenación objeto de las presentes Ordenanzas Reguladoras se proyectan las siguientes zonas en relación con el uso y el volumen que se permite en cada una de ellas:

- Zona viviendas unifamiliares aisladas.
- Zona viviendas unifamiliares pareadas.
- Zona viviendas unifamiliares en hilera.
- Zona de equipo docente.

- Zona de equipamiento social y comercial.
- Zona destinada a parque deportivo.
- Zona de espacios libres de uso público.
- Zona de aparcamientos y red viaria.

En cada una de estas zonas regirán los preceptos generales articulados en el presente capítulo y los particulares de los capítulos sucesivos.

## **7. FORMA DE MEDIR LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS.**

La altura de los edificios se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera, hasta la línea de apoyo del entramado de cubierta.

## **8. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA MAXIMA ALTURA.**

Sobre la altura fijada para cada zona se permitirán las siguientes edificaciones:

- A) Vertiente de tejado, partiendo de una altura nula en el apoyo del entramado de cubierta y con una pendiente que no exceda del 50 %.
- B) En el mismo paramento de fachada antepechos de 1,20 m. de altura máxima.

## **9. FORMA DE MEDIR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA.**

La forma de medir la superficie construida será la utilizada por los Organismos encargados de regular y controlar las Viviendas de Protección Oficial.

## **10. OCUPACION.**

Se entiende que un suelo está ocupado por la edificación cuando sobre él existe cualquier tipo de construcción, ya sea en cuerpo cerrado o bien destinado a porches y terrazas en planta baja que estén cubiertos.

## **11. PATIOS.**

Se permite la edificación con patios cerrados interiores, patios mancomunados y patios abiertos a fachada. La dimensión mínima del patio cerrado interior o mancomunado del cual tomen luces habitaciones vivideras será de 3 metros, con una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>. En patios abiertos a fachada deberá cumplirse un mínimo de 3 metros en luces rectas.

## **12. VALLAS DE CERRAMIENTO.**

Los cerramientos de las parcelas serán de verja o calados, pudiéndose dejar un zócalo opaco con una altura máxima de 1 metro. Los cerramientos de separación con la vía pública se construirán sobre la alineación con dicha vía, pudiendo retranquearse exclusivamente en el acceso rodado.

El trazado y diseño de las vallas quedará definido en los proyectos de edificación.

### **13. CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS.**

Quedan terminantemente prohibidas construcciones no integradas en el cuerpo principal de la edificación, permitiéndose exclusivamente casetas con una superficie útil máxima de 5 m<sup>2</sup>. destinadas a servicios de depuración de piscinas y/o para el resguardo de material de jardinería. Estas casetas cumplirán los retranqueos que se fijen a las alineaciones exteriores.

### **14. PLANTAS.**

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación del Plan Parcial considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- A) Sótano. Se entiende por planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de 60 cm. sobre la rasante.
- B) Semisótano. Es aquella planta en que el techo se halla a menos de 120 cm. sobre la rasante y cuyo suelo se halla a más de 60 cm. respecto a dicha cota.
- C) Baja. Es la planta en que el suelo se halla comprendido entre 150 cm. por encima de la rasante o 60 cm. por debajo de ella.



- D) Entrepunta. Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción siempre que se superficie útil no exceda del 60 % de la superficie útil del local a que esté adscrita y no se rebase la superficie edificable. La altura libre por debajo y por encima del forjado de entreplanta no será inferior a 220 cm. en un caso y 250 en otro indistintamente.
- E) Piso. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- F) Entrecubierta. Planta eventualmente abuhardillada situada entre la cara superior del forjado techo de la última planta autorizada y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

# **ORDENANZAS PARTICULARES**

## 0. TIPOLOGIA DE LAS DISTINTAS MANZANAS.

Entre las Manzanas del Plan Parcial, se podrán realizar las siguientes tipologías:

	<u>Tipología</u>
Manzanas con los números 1 al 33 .....	Aisladas o Pareadas
Manzanas 34 – 35 .....	Pareadas
Manzanas 36 – 37 – 38 – 39 y 40 .....	Aisladas o Pareadas
Manzanas 41 – 42 – 43 y 44 .....	Pareadas
Manzanas 45 – 46 – 47 – 48 y 49 .....	Unifamiliares en hilera

## **1. ZONA VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.**

### **1.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS.**

Su tipología responde a la ordenación en edificios aislados destinados a viviendas unifamiliares.

### **1.2. OBRAS ADMITIDAS.**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición, mantenimiento, conservación, rehabilitación, ampliación y nueva planta.

### **1.3. CONDICIONES DE PARCELA.**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A) La superficie de parcela será igual o superior a 290 m<sup>2</sup>.
- B) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 14 metros. Si la parcela tiene más de un lindero frontal bastará con que uno sólo de ellos cumpla con la condición citada.
- C) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual a 14 metros.

#### 1.4. POSICION DE LA EDIFICACION.

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la alineación exterior y a los linderos de parcela que se regulan a continuación.

La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura de cornisa (H). Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de distinta altura de cornisa se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificaciones enfrentados con el lindero o alineación respecto al cual se mide la separación.

- Posición respecto a la alineación exterior peatonal:  
La edificación guardará una separación igual o superior a 5 metros.
- Posición respecto a la alineación exterior con vial rodado:  
La edificación guardará una separación igual o superior a 3 metros.
- Separación a linderos:  
La separación de la línea de edificación de los linderos laterales será igual o superior a la mitad de la altura ( $H/2$ ) del edificio o del cuerpo de edificio, con un mínimo de 2 metros.

Todos los espacios de retranqueo deberán destinarse a jardín o aparcamiento descubierto en superficie. No abrirán a ellos tendederos, salvo que sean cerrados o se oculten con elementos que aseguren suficientemente su discreción. Podrán instalarse en dicha superficie pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

### **1.5. OCUPACION.**

La ocupación en plantas alzadas viene delimitada por el área de movimiento que se ha definido en el apartado anterior con las limitaciones de posición. En planta semisótano será de un 50 %, pudiendo superarse la citada área de movimiento manteniendo como mínimo un retranqueo en todos los casos de 2 metros, pudiendo ocuparse en planta sótano el 75 % sin condiciones de retranqueo.

### **1.6. EDIFICABILIDAD.**

El coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela se establece en 0,60 m<sup>2</sup>. de techo edificado por cada metro cuadrado de parcela (0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

En el conjunto de la superficie edificable se incluyen la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, es decir, excluidas plantas sótano y semisótano, con independencia de su destino.

### **1.7. ALTURA DE LA EDIFICACION.**

La edificación no podrá superar una altura de cornisa de 6,50 metros y un número de dos plantas (B + 1). La altura total de la edificación no podrá ser superior a 9,00 metros.

En el caso de que se aprovechen espacios bajo cubierta por encima de las plantas autorizadas se incluirán en el conjunto de la superficie edificable con independencia de su destino, así mismo en el caso de que la solución estructural de la cubierta sea mediante forjado inclinado ligero o convencional, con independencia de que no se prevea acceso, debiendo constar como planta diáfana en el proyecto técnico de ejecución.

### **1.8. ALTURA DE PISOS.**

La altura mínima de pisos será de 2,50 metros en todas las plantas, pudiendo reducirse en 50 cm. si el uso es el de garaje.

Cuando la planta baja se destine a vivienda y debajo de ella no exista otra planta se justificará cualquier otra solución desde el punto de coste del aislamiento térmico e impermeabilización.

En el caso de plantas abuhardilladas la altura considerada útil a efectos de cálculos de edificabilidad y de uso será cuanto menos de 1,50 m.

### **1.9. VUELOS.**

Se admite volar sobre los espacios de retranqueo de las alineaciones exteriores con balcones, balconadas, miradores, terrazas y cuerpos volados en general con un saliente máximo de 1 metro, debiendo ser la altura libre bajo el vuelo de 3,50 m. sobre la rasante de la calle.

Quedan terminantemente prohibidos los vuelos sobre los espacios de retranqueo a los linderos.

### **1.10. CONDICIONES ESTETICAS.**

El diseño y tratamiento de las fachadas es libre en el ámbito de esta zona, quedando en cualquier caso prohibidos los revestimiento de cubierta en color negro en general, así como las tejas de hormigón y la pizarra.

### **1.11. ESTACIONAMIENTOS.**

Deberá resolverse en el interior de la parcela el aparcamiento, bien descubierto en superficie o integrado en el cuerpo del edificio, para un vehículo por cada 100 m<sup>2</sup>. de vivienda, dicho aparcamiento tendrá unas condiciones mínimas de superficie y accesibilidad.

### **1.12. USOS COMPATIBLES.**

Se admiten exclusivamente como usos compatibles las oficinas o despachos profesionales, talleres artesanos y comercios que no estén incluidos en el Anexo del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres o Peligrosa. Con una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup>, situados en planta semisótano y/o baja y vinculados a una vivienda.



## **2. ZONA VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS.**

### **2.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS.**

Su tipología responde a la ordenación en edificios destinados a viviendas unifamiliares adosados por un medianil formando viviendas pareadas.

### **2.2. OBRAS ADMITIDAS.**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición, mantenimiento, conservación, rehabilitación, ampliación y nueva planta.

### **2.3. CONDICIONES DE PARCELA.**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A) La superficie de parcela será igual o superior a 240 m<sup>2</sup>.
- B) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 14 metros. Si la parcela tiene más de un lindero frontal bastará con que uno sólo de ellos cumpla con la condición citada.
- C) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual a 14 metros.

### **2.4. POSICION DE LA EDIFICACION.**

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la alineación exterior y a los linderos de parcela que se regulan a continuación.

- Posición respecto a la alineación exterior peatonal:  
La edificación guardará una separación igual o superior a 3 metros.
- Posición respecto a la alineación exterior con vial rodado:  
La edificación guardará una separación igual o superior a 3 metros.
- Separación a linderos:  
La separación de la línea de edificación al lindero lateral opuesto al medianil común será igual o superior a 6 metros.

Todos los espacios de retranqueo deberán destinarse a jardín o aparcamiento descubiertos en superficie. No abrirán a ellos tendedores, salvo que sean cerrados o se oculten con elementos que aseguren suficientemente su discreción. Podrán instalarse en dicha superficie pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

## **2.5. OCUPACION.**

La ocupación viene delimitada por el área de movimiento que se ha definido en el apartado anterior con las limitaciones de posición. En planta semisótano puede superarse la citada área de movimiento manteniendo como mínimo un retranqueo en todos los casos de 2 metros, pudiendo ocuparse en planta sótano el 75 % sin condiciones de retranqueo.

## **2.6. EDIFICABILIDAD.**

El coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela se establece en 0,60 m<sup>2</sup>. de techo edificado por cada metro cuadrado de parcela (0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

En el conjunto de la superficie edificable se incluyen la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, es decir, excluidas plantas sótano y semisótano, con independencia de su destino.

## **2.7. ALTURA DE LA EDIFICACION.**

La edificación no podrá superar una altura de cornisa de 6,50 metros y un número de dos plantas (B + 1). La altura total de la edificación no podrá ser superior a 9,00 metros.

En el caso de que se aprovechen espacios bajo cubierta por encima de las plantas autorizadas se incluirán en el conjunto de la superficie edificable con independencia de su destino, así mismo en el caso de que la solución estructural de la cubierta sea mediante forjado inclinado ligero o convencional, con independencia de que no se prevea acceso, debiendo constar como planta diáfana en el proyecto técnico de ejecución.

## **2.8. ALTURA DE PISOS.**

La altura mínima de pisos será de 2,50 metros en todas las plantas, pudiendo reducirse en 50 cm., si el uso es el de garaje.

Cuando la planta baja se destine a vivienda y debajo de ella no exista otra planta deberá elevarse por lo menos 50 cm. de la rasante del terreno (forjado sanitario).

En el caso de plantas abuhardilladas la altura considerada útil a efectos de cálculos de edificabilidad y de uso será cuanto menos de 1,50 m.

## **2.9. VUELOS.**

Se admite volar sobre los espacios de retranqueo de las alineaciones exteriores con balcones, balconadas, miradores, terrazas y cuerpos volados en general con un saliente máximo de 1 metro, debiendo ser la altura libre bajo el vuelo de 3,50 m. sobre la rasante de la calle.

## **2.10. CONDICIONES ESTETICAS.**

El diseño y tratamiento de las fachadas es libre en el ámbito de esta zona, quedando en cualquier caso prohibidos los revestimiento de cubierta en color negro en general, así como las tejas de hormigón y la pizarra.

## **2.11. ESTACIONAMIENTOS.**

Deberá resolverse en el interior de la parcela el aparcamiento, bien descubierto en superficie o integrado en el cuerpo del edificio, para un vehículo por cada 100 m<sup>2</sup>. de vivienda, dicho aparcamiento tendrá unas condiciones mínimas de superficie y accesibilidad.

## **2.12. USOS COMPATIBLES.**

Se admiten exclusivamente como usos compatibles las oficinas o despachos profesionales, talleres artesanos y comercios que no estén incluidos en el Anexo del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres o Peligrosa. con una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup>., situados en planta semisótano y/o baja y vinculados a una vivienda.

### **3. ZONA VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA.**

#### **3.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS.**

Su tipología responde a la ordenación de viviendas unifamiliares agrupadas en hilera.

#### **3.2. OBRAS ADMITIDAS.**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición, mantenimiento, conservación, rehabilitación, ampliación y nueva planta.

#### **3.3. CONDICIONES DE PARCELA.**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A) La superficie de parcela será igual o superior a 625 m<sup>2</sup>.
- B) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 18 metros. Si la parcela tiene más de un lindero frontal bastará con que uno sólo de ellos cumpla con la condición citada.
- C) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual a 18 metros.
- D) Estas características corresponden a una obra de tres viviendas, mínimo necesario para solicitud de licencia, de tal manera que cada subparcela tendrá una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>. y un frente de fachada de 6 metros mínimo, condiciones exigibles en todo proyecto correspondiente a esta tipología.

### 3.4. POSICION DE LA EDIFICACION.

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la alineación exterior y a los linderos de parcela que se regulan a continuación.

La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura de cornisa (H). Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de distinta altura de cornisa se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o alineación respecto al cual se mide la separación.

- Posición respecto a la alineación exterior peatonal:

La edificación guardará una separación igual o superior a 5 metros.

- Posición respecto a la alineación exterior con vial rodado:

La edificación guardará una separación igual o superior a 3 metros.

- Separación a linderos:

La separación de la línea de edificación de los linderos laterales será igual o superior a la mitad de la altura ( $H/2$ ) del edificio o del cuerpo de edificio, con un mínimo de 2 metros. Salvo que la edificación sea ya medianera, en cuyo caso deberá adosarse, o bien exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Todos los espacios de retranqueo deberán destinarse a jardín. No abrirán a ellos tendedores, salvo que sean cerrados o se oculten con elementos que aseguren suficientemente su discreción. Podrán instalarse en dicha superficie pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

En el espacio destinado a retranqueo de la alineación al viario rodado podrá situarse un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior cuando se destine a aparcamiento o uso no residencial compatible, tenga una altura máxima de una

planta y 350 cm. de altura de coronación, el frente del cuerpo de edificación no ocupe más del 50 % de la longitud del lindero de fachada ni ser mayor de 4 metros (se entiende como fachada la correspondiente a cada subparcela).

### **3.5. OCUPACION.**

La ocupación en plantas alzadas viene delimitada por el área de movimiento que se ha definido en el apartado anterior con las limitaciones de posición. En planta semisótano será de un 50 %, pudiendo superarse la citada área de movimiento manteniendo como mínimo un retranqueo en todos los casos de 3 metros, pudiendo ocuparse en planta sótano el 100 %.

### **3.6. EDIFICABILIDAD.**

El coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela se establece en 0,65 m<sup>2</sup>. de techo edificado por cada metro cuadrado de parcela (0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

En el conjunto de la superficie edificable se incluyen la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, es decir, excluidas plantas sótano y semisótano, con independencia de su destino.

### **3.7. ALTURA DE LA EDIFICACION.**

La edificación no podrá superar una altura de cornisa de 6,50 metros y un número de dos plantas (B + 1). La altura total de la edificación no podrá ser superior a 9,00 metros.

En el caso de que se aprovechen espacios bajo cubierta por encima de las plantas autorizadas se incluirán en el conjunto de la superficie edificable con

independencia de su destino, así mismo en el caso de que la solución estructural de la cubierta sea mediante forjado inclinado ligero o convencional, con independencia de que no se prevea acceso, debiendo constar como planta diáfana en el proyecto técnico de ejecución.

### **3.8. ALTURA DE PISOS.**

La altura mínima de pisos será de 2,50 metros en todas las plantas, pudiendo reducirse en 50 cm., si el uso es el de garaje.

Cuando la planta baja se destine a vivienda y debajo de ella no exista otra planta deberá elevarse por lo menos 50 cms. de la rasante del terreno (forjado sanitario).

En el caso de plantas abuhardilladas la altura considerada útil a efectos de cálculos de edificabilidad y de uso será cuanto menos de 1,50 m.

### **3.9. VUELOS.**

Se admite volar sobre los espacios de retranqueo de las alineaciones exteriores con balcones, balconadas, miradores, terrazas y cuerpos volados en general con un saliente máximo de 1 metro, debiendo ser la altura libre bajo el vuelo de 3,50 m. sobre la rasante de la calle.

Quedan terminantemente prohibidos los vuelos sobre los espacios de retranqueo a los linderos.



### **3.10. CONDICIONES ESTETICAS.**

El diseño y tratamiento de las fachadas es libre en el ámbito de esta zona, quedando en cualquier caso prohibidos los revestimientos de cubierta en color negro en general, así como las tejas de hormigón y la pizarra.

### **3.11. ESTACIONAMIENTOS.**

Deberá resolverse el aparcamiento integrado en el cuerpo del edificio, siendo el número mínimo de plazas una por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos de vivienda, dicho aparcamiento tendrá unas condiciones mínimas de superficie y accesibilidad cuando se resuelva individualmente para cada subparcela o someterse a la Normativa vigente en el Ayuntamiento de Zaragoza.

### **3.12. USOS COMPATIBLES.**

Se admiten exclusivamente como usos compatibles las oficinas o despachos profesionales, talleres artesanos y comercios que no estén incluidos en el Anexo del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres o Peligrosas. Con una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup>, situados en planta semisótano y/o baja y vinculados a una vivienda.

#### **4. ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE.**

##### **4.1. TIPO DE ORDENACION.**

Este tipo de ordenación responde a las características siguientes:

- Edificación aislada.
- Parcela mínima: la parcela propuesta en el Plan es indivisible.
- Edificabilidad máxima: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 50 %

##### **4.2. USOS PERMITIDOS.**

Las edificaciones insertas en esta zona se destinarán únicamente a centro de enseñanza primaria, infantil y guardería.

##### **4.3. DISPOSICION DE LA EDIFICACION.**

La edificación formará una unidad aislada con fachada por todos sus frentes, con libertad de disposición dentro de la parcela, siempre y cuando las líneas de fachada estén separadas 5 metros a lindero y a alineación de vial.

##### **4.4. ALTURA MAXIMA.**

La altura máxima se fija en dos plantas.

## **5. ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL.**

### **5.1. TIPO DE ORDENACION.**

Este tipo de ordenación responde a las características siguientes:

- Edificación aislada.
- Superficie mínima de parcela: 500 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 75 %.

### **5.2. USOS PERMITIDOS.**

La edificación inserta en esta zona podrá destinarse a los usos siguientes: cultural, comercial, religioso, hostelero, sanitario y de servicios.

### **5.3. DISPOSICION DE LA EDIFICACION.**

La edificación formará una unidad aislada con fachada en todos sus frentes. Podrá situarse sobre las alineaciones con la vía pública o bien retranquearse de las mismas, siempre y cuando se separe del límite con la parcela contigua un mínimo de 3 metros.

### **5.4. ALTURA MAXIMA.**

La altura máxima se fija en dos plantas. Sobre esta altura podrá autorizarse la construcción de elementos singulares, como torres, campanarios, lucernarios, etc., que no sobrepasen la altura de 15 metros.

## **6. PARQUE DEPORTIVO.**

### **6.1. TIPO DE ORDENACION.**

Este tipo de ordenación corresponde a los espacios libres de uso privado.

### **6.2. USOS PERMITIDOS.**

En esta zona se admitirán únicamente instalaciones de carácter deportivo, construcciones deportivas y un club social deportivo.

La edificación en esta zona contemplará en un todo las siguientes determinaciones:

- Superficie máxima edificable en planta baja: 20 %
- Superficie máxima edificable en planta primera: 10 %
- Parcela mínima: la parcela propuesta en el plan es indivisible.
- Altura máxima: dos plantas.
- Retranqueos mínimos: 5 metros.

### **6.3. DISPOSICION DE LA EDIFICACION.**

La disposición de las construcciones complementarias y del club social será libre dentro de la parcela, y su desarrollo se realizará en un proyecto global que cumplimentará todas las disposiciones contenidas en el artículo anterior.

## **7. ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO.**

### **7.1. ARTICULO UNICO.**

Este tipo de ordenación corresponde al espacio libre de uso público.

En esta zona se prohíbe todo tipo de edificaciones, a excepción de las destinadas a complemento de los jardines (fuentes, estanques, kioscos, bancos, etc) o a áreas de juegos.

**8. ZONA DE APARCAMIENTOS Y RED VIARIA.****8.1. ARTICULO UNICO.**

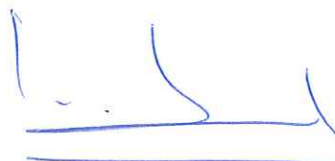
Corresponde este tipo de ordenación a los espacios destinados a aparcamiento, red viaria peatonal y red viaria de tráfico rodado.

Se prohíbe todo tipo de construcción en esta zona, a excepción del mobiliario urbano (farolas, papeleras, señales, indicadoras, etc.)

Zaragoza, Octubre de 1997

Por la Empresa Consultora

PROINTEC, S.A.



Fdo: Juan Ferraz Garanto

