

FUENTECANAL, S.L.

**TEXTO REFUNDIDO DE LA
MODIFICACION DEL
PLAN PARCIAL 1^a ETAPA
(P.A.U. SECTOR 41)
PINSEQUE (ZARAGOZA)**

4

**ORDENANZAS
REGULADORAS**



**Consultores en Ingenieria
y Arquitectura**

**PASEO ROSALES 34
50008 ZARAGOZA
TFNO.: 59 73 20**

VICTORINO ZORRAQUINO LOZANO

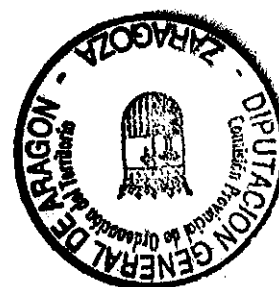
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

JUNIO 1.995

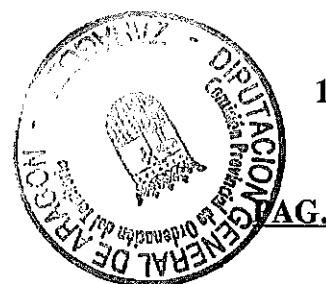
4.- ORDENANZAS REGULADORAS

PAG

4.3.2.- Zona infraestructuras y servicios propios del subsector.	25
4.3.2.1.- Club Social	25
4.3.2.2.- Reserva para infraestructuras	26
4.3.3.- Espacio libre público	26
4.3.4.- Zona deportiva	27
4.3.5.- Equipamiento comercial y guardería	28
4.3.5.1.- Equipamiento comercial	28
4.3.5.2.- Guardia infantil	29
4.3.6.- Aparcamientos y peatonales	30
 5.- <u>LEGISLACION APLICABLE</u>	 30



INDICE



1.- <u>GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA</u>	4
1.1.- CONTENIDO	4
1.2.- AMBITO DE APLICACION	4
1.3.- VIGENCIA	4
1.4.- CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS ..	5
1.5.- APLICACION E INTERPRETACION	5
1.6.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS	5
2.- <u>REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO</u>	8
2.1.- CALIFICACION DEL SUELO	8
2.1.1.- Zona residencial	9
2.1.1.1.- Vivienda unifamiliar aislada	9
2.1.1.2.- Vivienda unifamiliar adosada	9
2.1.2.- Zona de infraestructuras y servicios propios del subsector	9
2.1.3.- Zona libre pública.	9
2.1.4.- Zona deportiva	10
2.1.5.- Equipamiento comercial y guardería	10
2.1.6.- Viales	10
2.2.- DESARROLLO DE PLANEAMIENTO.- ESTUDIOS DE DETALLE	11
2.3.- EJECUCION DE PLANEAMIENTO	11
2.3.1.- Gestión	11
2.3.2.- Cesiones	12
2.3.3.- Parcelaciones y reparcelaciones	12
2.3.4.- Proyecto de Urbanización	12



3.- <u>CONDICIONES TECNICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS</u>	14
3.1.- RED VIARIA	14
3.2.- SUMINISTRO DE AGUA	14
3.3.- SANEAMIENTO	15
3.4.- ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO	16
3.5.- RED TELEFONICA	16
3.6.- TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES	17
 4.- <u>NORMAS DE EDIFICACION</u>	17
4.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS	17
4.2.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS	18
4.2.1.- Ocupación del suelo	18
4.2.2.- Condiciones de edificabilidad	18
4.2.3.- Condiciones de altura	18
4.2.4.- Alineaciones y retranqueos	19
4.2.5.- Condiciones estéticas	19
4.2.6.- Condiciones higiénico Sanitarias	20
4.2.7.- Normas generales de la edificación	21
4.3.- CONDICIONES PARTICULARES EN CADA ZONA	22
4.3.1.-Zona Residencial	22
4.3.1.1.- Vivienda unifamiliar aislada	23
4.3.1.2.- Vivienda unifamiliar adosada	24

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA



1.1.- CONTENIDO

Las presentes Ordenanzas Reguladoras establecen la reglamentaci6n del R6gimen Urbanístico y de la Edificaci6n en el Subsector 1, 1ª Etapa del Sector 41 de Pinseque seg6n lo dispuesto en el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento. En toda su extensi6n sustituyen a las recogidas en el "Plan Parcial. 1ª etapa (P.A.U. SECTOR 41)" aprobado por la M.I. Comisi6n Provincial de Urbanismo en fecha 19 de Abril de 1981.

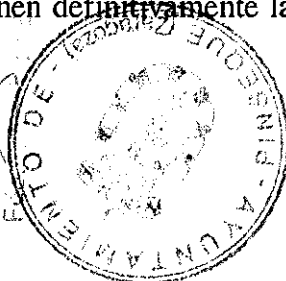
1.2.- AMBITO DE APLICACION

Las presentes ordenanzas, afectar6n a toda actividad relativa a r6gimen y uso del suelo y a la edificaci6n que se realice en el 6mbito físico del Subsector 1 del suelo urbanizable delimitado en el Programa de Actuaci6n Urbanística aprobado definitivamente por la M.I. Comisi6n Provincial de Urbanismo en fecha 19 de Abril de 1981.

Quedar6n igualmente afectadas aquellas otras actividades que, a6n fuera del 6mbito físico definido, tengan por objeto la realizaci6n de las conexiones necesarias con los sistemas de infraestructura procedentes.

1.3.- VIGENCIA

Una vez aprobados definitivamente, por la Comisi6n Provincial de Ordenaci6n del Territorio de Zaragoza, los diferentes documentos del Plan Parcial, 6stos ser6n ejecutivos. Si la aprobaci6n se otorga con la condici6n de subsanar deficiencias puntuales, las determinaciones afectadas carecer6n de ejecutividad en tanto en cuanto no se subsanen definitivamente las deficiencias observadas.



La Secretaria Acctal. del Ayuntamiento de Pinseque (Zaragoza)

Se dio cuenta en el Pleno de Pinseque 29-9-1995



La vigencia del Plan Parcial es indefinida, aunque pueda modificarse o revisarse, según los procedimientos dispuestos en la legislación urbanística.

1.4.- CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS

Todo promotor de edificación o técnico responsable de la misma, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando la responsabilidad que se derive de su errónea aplicación.

1.5.- APLICACION E INTERPRETACION

Corresponde al Ayuntamiento de Pinseque, en el ámbito de su competencia, la aplicación e interpretación de las presentes Ordenanzas.

1.6.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

1.6.1.- Altura de la edificación

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 acera, hasta la cara baja del techo de la última planta habitable.

1.6.2.- Edificabilidad

Superficie total edificable es la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas de medianerías, en su caso. Los

cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total edificable cuando se hallen cerrados lateralmente por tres lados; en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie, medida en la misma forma.

No computarán volumen los patios, sean abiertos o cerrados, ni las superficies construidas bajo la rasante de la acera, ni los espacios bajo la falsa de las cubiertas cuando su uso no sea el de piezas habitables.

1.6.3.- Ocupación

Se entiende que un suelo está ocupado por la edificación, cuando sobre él existe cualquier tipo de construcción cerrada, exceptuándose porches y terrazas en planta baja que dispongan de techo, y, como es lógico, aceras perimetrales y caminos peatonales.

1.6.4.- Alineaciones

Se entiende por alineaciones las líneas definidas por el borde exterior de las aceras del sistema viario y que se definen en el Plano de Alineaciones y Rasantes del Documento nº. 3.

1.6.5.- Sótano

Se considera como planta de sótano aquella cuyo techo, en su cara inferior, se encuentra situado a menos de 30 centímetros sobre la rasante de la acera.

Se prohíbe la edificación en planta de sótano para uso de vivienda, exceptuándose de esta prohibición las construcciones destinadas a elementos de la



infraestructura técnica, trasteros, almacenes y garajes, y cualquier otro uso que no sea el de vivienda.

1.6.6.- Semisótano

Se considera como planta de semisótano a aquella cuyo techo en su cara inferior, se encuentre situado como máximo a 60 cm. sobre la rasante y como mínimo a 30 cm. sobre ella.

Se permite la construcción de plantas en semisótano no computando superficie edificable.

1.6.7.- Planta baja

Se entiende por planta baja, aquella cuyo techo, en su cara inferior, se encuentre situado a más de 60 cm. sobre la rasante.

1.6.8.- Vuelos

Se permite la libre composición de vuelos, siempre que no se sobrepase la alineación fijada en el Plan Parcial.

1.6.9.- Subsidiariedad

En todo lo no especificado por las presentes Ordenanzas, será de aplicación lo establecido a título genérico en los Instrumentos de Ordenación Municipal de rango superior.



2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1.- CALIFICACION DEL SUELO

Los terrenos objeto de Ordenación son calificados por el Plan Parcial en

*** ZONA RESIDENCIAL**

- Vivienda unifamiliar aislada
- Vivienda unifamiliar adosada

*** ZONA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PROPIOS DE SUBSECTOR**

- Club social
- Reserva infraestructuras

*** ZONA LIBRE PUBLICA**

*** ZONA DEPORTIVA**

*** EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y GUARDERIA**

*** VIALES**

En el plano de zonificación quedan delimitadas las zonas indicadas.

2.1.1.- Zona residencial

Se permite el uso residencial y el emplazamiento de viviendas unifamiliares en el suelo edificado para dicho objeto en el Plan Parcial.

No se permiten otros usos.



2.1.1.1.- Vivienda unifamiliar aislada

Se permiten únicamente edificios aislados para cada parcela con los retranqueos que se especifican en la ordenanza particular correspondiente.

2.1.1.2.- Vivienda unifamiliar adosada

Se permite el adosado de viviendas en la zona delimitada a tal fin.

2.1.2.- **Zona de infraestructuras y servicios propios del subsector**

Se reservan las áreas señaladas como tales para la implantación en ellas de elementos funcionales al servicio del subsector (Club social, estación potabilizadora, centro de transformación, almacén, vestuarios, etc.).

Puede admitirse el uso de vivienda siempre que estén destinadas al personal adscrito al funcionamiento y control de estos elementos.

No se admiten otros usos.

2.1.3.- **Zona libre pública**

De uso y dominio públicos tal y como se señala en el Plan Parcial. Corresponde a zonas con plantaciones, ajardinadas y estanque. Se permiten las actividades de ocio, culturales y recreativas de carácter público.

En las áreas señaladas en la zonificación para este fin no podrá ejecutarse construcción alguna salvo elementos figurativos o decorativos o edificios destinados a



servicios propios de su uso con las limitaciones cuantitativas establecidas en su ordenanza particular.

2.1.4.- Zona deportiva

Específicamente reservada para el emplazamiento de pistas de deporte y piscinas al aire libre.

No se admiten otras edificaciones que las estrictamente ligadas al uso y mantenimiento de estas instalaciones deportivas.

Uso y dominio públicos.

2.1.5.- Equipamiento comercial y guardería

Se reserva el área señalada destinable a ubicación del equipamiento comercial y una guardería infantil.

La superficie de la parcela reservada se asignará mediante Estudio de Detalle a ambos usos con unas superficies mínimas de 1.700 m². para uso comercial y 1.000 m². para guardería infantil, superficies impuestas por el Programa de Actuación aprobado.

2.1.6.- Viales

Constituyen el sistema general de viales las zonas grafiadas en el plano correspondiente, destinadas a dotar de acceso al sector y mantener servidumbres de paso legalmente establecidas. Se establecen en ellos bandas de aparcamiento público en número de 435 plazas, así como alcorques y zonas ajardinadas.

2.2.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrán redactar Estudios de Detalle con el ámbito de manzana para completar y adaptar las determinaciones del Plan.

Será preceptivo presentar el Estudio de Detalle que desarrolle la zona destinada a equipamiento comercial y guardería.

Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y/o rasantes o la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad.

Los estudios de detalle se ajustaran en lo dispuesto sobre ellos en la Ley del Suelo y en el capítulo sexto del Reglamento de Planeamiento.

Será obligatorio presentar un Estudio de Detalle siempre que se pretenda modificar parcelaciones o cualquier otra limitación urbanística establecida en este Plan Parcial.

2.3.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

2.3.1.- Gestión

Se establece el Sistema de Compensación para la gestión del subsector objeto del Plan Parcial.

2.3.2.- Cesiones

Los adjudicatarios de los terrenos comprendidos en el Plan Parcial con anterioridad o posterioridad a la aprobación de éste deberán:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los viates, parques, jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general de acuerdo con los estándares previstos en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento.

b) Construir la red viaria completa en el interior de la zona de actuación, y de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás que se prevean en el Plan Parcial.

c) Construir las necesarias conexiones de las infraestructuras citadas en el apartado anterior con las redes generales previstas en el Plan General, y ello en la proporción que corresponda.

d) Ejecutarán el equipamiento adecuado a la actuación, incluyendo la plantación de arbolado y jardinería, y la construcción de los posibles centros sociales o de servicios.

e) Constituirán una entidad colaboradora de conservación de las obras de urbanización, hasta que el Ayuntamiento acepte su cesión y decida conservarlas por si mismo.

2.3.3.- Parcelaciones y reparcelaciones

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3º Título II de la Ley del Suelo.

2.3.4.- Proyectos de urbanización

Son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica la realización material de las determinaciones del Plan Parcial.



Estas determinaciones se refieren a vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras instalaciones técnicas.

Los proyectos de urbanización constituyen el instrumento de desarrollo del Plan Parcial, no pudiendo por sí mismos contener determinaciones sobre Ordenación, Régimen del Suelo o de la Edificación.

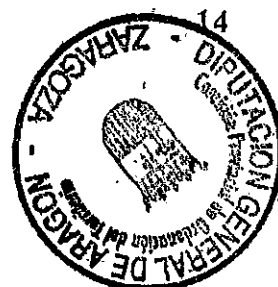
La urbanización de la totalidad del subsector se desarrollará en un único proyecto de urbanización, que comprenderá los siguientes documentos según el Artº. 69 del Reglamento de Planeamiento.

- 1.- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- 2.- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- 3.- Planos de proyecto y de detalle.
- 4.- Pliego de Condiciones técnicas y de condiciones económicas-administrativas de las obras y servicios.
- 5.- Mediciones
- 6.- Cuadros de precios unitarios
- 7.- Presupuesto.

Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el apartado 1 del anterior, serán las siguientes:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Redes de alcantarillado para evacuación de aguas residuales y pluviales.

DOCUMENTO REFUNDIDO CONFORME AL ACUERDO
DE APROBACION DE LA COMISION
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
DE ZARAGOZA DE FECHA 20-5-96
DIPUTACION GENERAL DE ARAGON SECRETARIO



- d) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería en el Sistema de espacios libres.

Se incluirá en el proyecto de urbanización la canalización de líneas telefónicas.

Los proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

3.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

3.1.- RED VIARIA

Los diferentes elementos que componen los perfiles tipo de todos los viales incluidos en la red, tanto exterior como interior y accesos tendrán como base las dimensiones y características del terreno. Su cálculo y dimensionamiento se realizará de acuerdo con la normativa vigente del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Todos estos elementos técnicos podrán ser modificados de forma justificada en el Proyecto de Urbanización, sin que ello suponga una alteración en la Ordenación prevista en el Plan Parcial.

3.2.- SUMINISTRO DE AGUA

La procedencia de las aguas tanto para consumo humano como de riego y limpieza será del Canal Imperial de Aragón previa potabilización para consumo de boca.

Para detraer caudales del referido Canal Imperial se contará con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, previamente a la urbanización.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS DE ARAGON	
007840	23.NOV.1995
VISADO DE CALIDAD DOCUMENTAL	



La toma se realizarán en el punto indicado justificando el cambio en el proyecto de Urbanización si ello fuera preciso.

La red será separativa, de agua potable para uso de boca por un lado, y para riego y limpieza por otro.

La dotación fijada es de 200 litros por habitante y día con un coeficiente de punta de 2.4, para la red de agua potable y de 0,5 l/s/Ha. ajardinada para la red de riego y limpieza con un coeficiente de punta de 5.

Se establecerá la regulación necesaria para agua de boca en el período de corte del Canal con un mínimo de 6.000 m³. (30 días de corte).

El riego y llenado de piscinas se realizará obligatoriamente desde la red de riego, debiendo contar las segundas con los elementos de depuración pertinentes.

3.3.- SANEAMIENTO

Las aguas fecales verterán a la Red municipal en el punto previsto previa impulsión.

Las aguas pluviales se almacenarán en el estanque que deberá contar con aliviadero a los terrenos de gravera inmediatos.

Las secciones mínimas de alcantarillado a lámina libre será de 300 mm. de diámetro y las velocidades máximas de 5 m./seg.

Las pendientes mínimas serán del 5 por mil y la menor velocidad de 0,5m./s.

Se dispondrán el número de cámaras de descarga necesario para cumplir estos condicionantes.

Los pozos de registro se dispondrán a distancias menores de 50 m.

Para el cálculo se podrá adoptar como caudal de aguas negras el 80% del estimado para el abastecimiento.

Las redes se proyectarán con tuberías circulares que cumplan las Prescripciones Técnicas del Pliego General de tuberías para saneamiento del MOPU.

3.4.- ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO

El suministro de energía eléctrica se efectuará en media tensión (15 KV) y la distribución en baja tensión con arreglo a las dotaciones previstas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y la compañía suministradora.

El abastecimiento se realizará desde el casco urbano excepto que la Compañía disponga una solución alternativa que garantice una potencia mínima de 8 KW por vivienda.

El alumbrado público se alimentará a la misma red y se determinará sobre valores mínimos de iluminancia de 20 lux.

La red de suministro podrá ser aérea o subterránea y la de distribución será subterránea cumpliendo en cualquier caso las medidas de seguridad previstas en la Ley.

3.5.- RED TELEFONICA

Se seguirán los criterios de la CTNE para la determinación del n°. de líneas necesarias u conexiones a la central de Pinseque.

La conducción podrá ser aérea o subterránea.

3.6.- TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES

El terreno calificado como espacio libre público deberá conformar las secciones previstas en este Plan y grafiadas en los planos de ordenación, de tal forma que la sobreelevación de la plataforma de ubicación de los edificios y viales sobre él sea como mínimo la indicada en dichos planos.

Además del estanque central, el espacio deberá tener las condiciones propias de una zona de esparcimiento y recreo para el sector.

4.- NORMAS DE EDIFICACION

4.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

La realización de obras que impliquen la rotura del pavimento, deberá llevarse a cabo con autorización del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, según que los viales se hayan entregado en ese momento o no a la Administración para su conservación. La reposición del firme y pavimento se llevará a cabo compactando adecuadamente la zanja y disponiendo una base de hormigón de 15 cm. de espesor y pavimento de mezcla bituminosa en caliente, de 8 cm. de espesor. En todo caso, la rotura del pavimento, se realizará en superficies rectangulares regulares con corte perfectamente vertical.

Los cimientos de los muros que linden con la vía pública tendrán el paramento exterior coincidente con la alineación en una profundidad mínima de un metro; por debajo de esta profundidad se consentirán retallos hacia la calle que no excederán de 0,20 metros.

El frente de un solar que linde con la vía pública y en el que se realicen obras de nueva construcción o de gran reparación se cerrará siempre con valla de suficiente estabilidad y aspecto estético favorable. El máximo espacio de acera que podrá ocuparse con la valla de protección no podrá rebasar los dos tercios de la anchura ni dejar una anchura libre en esta inferior a un metro.

Los materiales para la construcción o reparación de un edificio se colocarán y prepararán, dentro del solar. Cuando esto no fuera posible, se hará en el punto que, por el Ayuntamiento o Junta de Compensación se designe.

4.2.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

4.2.1.- Ocupación del suelo

Se podrá edificar en el suelo calificado como residencial o de equipamiento en el Plan Parcial salvo pequeñas edificaciones en otras áreas ya indicadas con anterioridad.

4.2.2.- Condiciones de edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la relación existente entre la suma de las superficies cubiertas de cada planta y la superficie total de la parcela neta.

Se limita para cada zona en su apartado correspondiente.

4.2.3.- Condiciones de altura

La altura de cada edificación se medirá en el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del forjado de la última planta.

Las alturas máximas permitidas se encuentran establecidas, para cada zona, en su correspondiente apartado.

4.2.4.- Alineaciones y retranqueos

Las edificaciones dispondrán de los retranqueos especificados en su apartado sobre la vía Pública, considerando como tal la alineación determinada en el Plan Parcial, y con el resto de lindes de la parcela.

4.2.5.- Condiciones estéticas

Se dejará en cada caso libre iniciativa al proyectista en el desarrollo de su creatividad, si bien se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

a) Composición

Será libre, dentro de las alineaciones, altura, retranqueos y edificabilidades permitidas.

b) Materiales de fachada

Se recomienda el empleo del ladrillo visto y en general de aquellos que compatibilicen la tecnología actual de la construcción con la Arquitectura popular.

c) Cubiertas

Se establece que las cubiertas sean inclinadas de teja cerámica.

Se prohíben expresamente materiales de cubierta ajenos a la tradición local tales como pizarra, teja negra, etc.



4.2.6.- Condiciones higiénico-sanitarias

Las aguas negras procedentes de los edificios deberán verterse obligatoriamente a la red de alcantarillado de fecales, con las condiciones que se establecen para ellas en las Ordenanzas correspondiente del Plan General y en la legislación vigente.

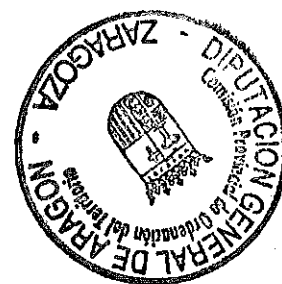
Las aguas pluviales se recogerán en la parte baja de las cubiertas por medio de canalones, limas y tuberías de bajada, que serán de material impermeable y capaces para recibirlas y conducirlas rápidamente sin que rebasen ni sufran detención ni estancamiento hasta la red de saneamiento de pluviales. Es obligación de los propietarios de los inmuebles mantener los canales y bajada de recogida de aguas en constante estado de perfecto funcionamiento.

Las entradas de los canales a los tubos de bajada estarán protegidas por una red que impida la entrada de hojas u otras materias gruesas.

Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas si no son llevadas por conductos apropiados, al menos hasta 0,40 m. por encima de la cumbrera del edificio y 1,20 m. en cubiertas planas o de pequeña pendiente.

Deberán cumplirse las Normas Técnicas de la Edificación NTE-CT-79, NTE-CH-81 y NTE-CPI-81, correspondientes a las condiciones térmicas, acústicas y prevención de incendios, en todos los proyectos de edificación.

Todo edificio deberá tener instalados los Servicios de agua corriente y energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalaciones que cumplirán la reglamentación vigente.



4.2.7.- Normas generales de la edificación

4.2.7.1.- Altura de la edificación

La altura de la edificación será como máximo de dos plantas sobre rasante (baja y una) en todas las zonas.

Se permite la construcción de semisótano, en las condiciones fijadas, destinado únicamente a garaje, bodegas, cuartos trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

Se permite asimismo la construcción de huecos bajo cubierta destinados a elementos complementarios de la edificación.

4.2.7.2.- Patios

Se permite la edificación con patios cerrados interiores, patios abiertos a fachadas y patios mancomunados.

La dimensión mínima del patio cerrado interior o mancomunado, será de 3 m. con superficie mínima de 9 m².

A los efectos de diseño arquitectónico se permitirán patios más reducidos, siempre que las habitaciones que a él abran huecos, tengan resueltas su iluminación y ventilación al exterior.

4.2.7.3.- Dimensiones de huecos de iluminación

Las dimensiones de los huecos de iluminación de las habitaciones vivideras (cuartos de estar, cocinas, salón con cocina incorporada y dormitorios), serán tales que la superficie de los huecos sean, como mínimo 1/8 de la superficie útil de la habitación.

4.2.7.4.- Vallas

a) Fachadas principales



Se consideran fachadas principales las correspondientes a los viales de acceso a cada parcela que han quedado especificadas en la Ordenanza particular de cada zona.

En esta fachada, en la zona de vivienda unifamiliar aislada, queda prohibido cualquier cerramiento en los primeros tres (3) metros de parcela.

b) Resto de fachadas a vías y espacios públicos

Se ejecutarán cerramientos con un criterio unitario. A tal fin se presentará para su aprobación un proyecto para cada unidad de cerramiento comprendiendo en cada caso toda la longitud enfrentada a un vial o espacio público en su conjunto.

En todo caso, la valla de cerramiento se ejecutará con el mismo material que la fachada principal del edificio, favoreciéndose propuestas de integración de la valla en el edificio.

4.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

4.3.1.- Zona residencial

Se designan como residencial las zonas reservadas para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas con jardines privados.



4.3.1.1.- Vivienda unifamiliar aislada

Comprende las zonas o manzanas siguientes grafidas en planos.

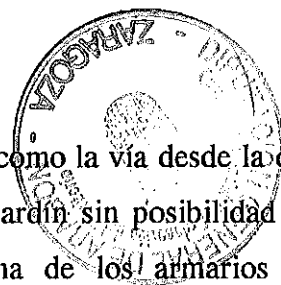
MANZANA	VIAL DE ACCESO	Nº PARCELAS	SUPERFICIE (M ²)
A	Calle A	11	11.054,-
B	Calle B	12	12.117,-
C	Calle C	16	16.374,-
D	Calle D	15	14.634,-
E	Calle E	13	13.018,-
F	Calle F	15	15.708,-
G	Calle G	15	16.162,-
H	Calle H	13	14.504,-
I	Calle I	11	12.022,-
P1A	Calle P1	10	8.708,-
P1B	Calle P1	7	5.463,-
P2	Calle P2	9	7.187,-
TOTAL		147	146.951,-m ² 71,31%

LIMITACIONES

- Parcela mínima.- 750 m²
- Edificabilidad.- 0,238 m²/m²
- Ocupación máxima.- 25 %
- Altura máxima.- 2 plantas (PB+1) ó 6,50 m.

Retranqueos:

- 3,00 m. a linderos privados
- 3,00 m. a vía pública
- 7,50 m. a vial de acceso al subsector
- 7,50 m. a zona forestal



El retranqueo a fachada principal considerando esta como la vía desde la que se accede al interior de la parcela se dedicará a jardín sin posibilidad de construcción alguna ni vallados, excepción hecha de los armarios de acometidas de servicios.

- Aparcamientos: Obligatoria una plaza por parcela

- Otros usos: Permitido piscina.

4.3.1.2.- Viviendas unifamiliar adosada

Comprende la manzana S con la distribución siguiente:

MANZANA	Nº PARCELAS	SUPERFICIE (M ²)
S	38	8.200,-
TOTAL		388.200,-m ² -3,98%

LIMITACIONES

- Parcela mínima.- 150 m²
- Edificabilidad.- 0,84 m²/m²
- Ocupación máxima.- 60%
- Altura máxima.- 2 plantas (PB+1) o 6,50 m.



Retranqueos:

- a) 0,00 m. a linderos privados (adosados)
- b) 7,50 m. a vial de acceso al subsector
- c) 7,50 m. a vial P2

- Aparcamientos: Obligatoria una plaza por parcela.

4.3.2.- Zona de infraestructuras y servicios propios del subsector.

Comprende las áreas señaladas por la implantación de elementos funcionales al servicio del subsector.

4.3.2.1.- Club Social

Parcela destinada exclusivamente a este objeto

Club Social Superficie 988 m².

LIMITACIONES

- Parcela mínima.- la superficiada
- Edificabilidad.- 0,5 m²/m²
- Ocupación máxima: 60%
- Altura máxima.- 2 plantas (PB+1) o 6,50 m.

Retranqueos:

- a) 3,00 m. a vial P1 (sin vallado)
- b) 3,00 m. a vial peatonal
- c) 3,00 m. a espacio libre público



4.3.2.2.- Reserva para infraestructuras

Parcela reservada para el establecimiento de la estación potabilizadora de aguas y su depósito de regulación anexo, centro de transformación de energía eléctrica, vestuarios, almacenes, conserjería, vigilancia, etc. Compatible el uso de vivienda para personal adscrito a su funcionamiento.

Superficie.- 3.186 m²

Acceso.- Por calle P1

LIMITACIONES

- Parcela mínima: La superficiada
- Edificabilidad: 0,238 m²/m²
- Ocupación máxima: 60 %
- Altura máxima: 6,50 m.

Retranqueos:

- a) 3,00 m. a vial P1
- b) 3,00 m. de acceso a zona deportiva
- c) 3,00 m. a reserva comercial y guardería
- d) 7,50 m. a vial de acceso al subsector

- Aparcamientos: Obligatorias 4 unidades.

4.3.3.- **Espacio libre público**

Se designa como Zona de Espacios libres públicos los destinados a estos usos así como para juego de niños y esparcimiento en general con carácter público. Incluye un estanque cuyas misiones son las de ocio y regulación de agua.



Superficie : 20.937 m². 10,16 %.

LIMITACIONES

Parcela mínima	La superficiada
Edificabilidad	0,02 m ² /m ² .
Ocupación máxima	2 %.
Altura máxima	1 planta o 3.00 mts.
Retranqueos:	3 mts. a cualquier lindero.

Con carácter general dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Cualquier construcción a realizar tendrá el carácter de pública o de servicio exclusivamente, siendo los usos permitidos los de pequeños bares, instalaciones de servicio, juegos infantiles, información, auditorium abierto y prácticas deportivas.

- Para el estanque, dada su funcionalidad como elemento regulador para agua de consumo y sus condiciones, únicamente se permite el uso de navegación (pequeñas embarcaciones sin motor), excluyendo cualquier otro (baño, pesca, etc.).

4.3.4.- Zona deportiva

Se designa como Zona Deportiva, la señalada en los Planos de Zonificación que se destina a Parque Deportivo.

Superficie: 5.600 m². (2,72 %)



Parcela mínima	La superficie
Edificabilidad	0,20 m ² /m ² .
Ocupación máxima	10 %.
Altura máxima	2 plantas o 6,50 m. excepto elementos deportivos especiales (frontón).
Retranqueo: A vía pública	7,50 mts.
a.- A parcelas unifamiliares . .	3,00 mts.
b.- A espacio libre público . .	3,00 mts.
Otros usos	Ninguno

Dentro de esta zona se permite la construcción de instalaciones deportivas de todo tipo (piscinas, tenis, polideportivos, etc). las cuales no computarán a efectos de ocupación de solar ni de edificabilidad siempre que sean descubiertas.

Se permite la construcción de instalaciones complementarias a la práctica de los deportes como vestuarios, etc. que se vinculen a la finalidad deportiva de la parcela.

4.3.5.- Equipamiento comercial y guardería

Se reserva una parcela de 4.225 m². (2,05 %) para estos fines cuyas asignaciones superficiales se definirán en un Estudio de Detalle.

4.3.5.1.- Equipamiento comercial

Se designa con Zona comercial, la reservada a comercio de primera necesidad fundamentalmente y, de cualquier otro tipo.



Parcela mínima	1.700 m ² .
Edificabilidad	0,8 m ² /m ² .
Ocupación máxima	70 %.
Altura máxima	2 plantas o 6,50 m.

Retranqueos:

- a.- Vía pública de acceso al subsector. 7,50 mts.
- b.- Otros 3 mts.

Aparcamiento Permitido.

En el caso de no edificarse las dos plantas permitidas podrán edificarse entreplantas con una superficie máxima del 50 % de la planta baja y una altura mínima de 2,50 mts. libres.

4.3.5.2.- Guardería infantil

Se designa como Guardería Infantil la Zona destinada a este uso a delimitar, dentro de la parcela reservada, mediante Estudio de Detalle.

Parcela mínima	1000 m ² .
Edificabilidad	0,60 m ² /m ² .
Ocupación máxima	60 %.
Altura máxima	2 Plantas o 6,50 mts.

Retranqueos:

- a.- Vía pública de acceso al subsector. 7,50 m.
- b.- Otros 3,00 m.

Se dio cuenta en el
Pleno celebrado el
29-9-1995
dada

La Secretaría Acc. del Ayuntamiento
de Pinseque (Zaragoza)



EL SECRETARIO

4.3.6.- Aparcamientos y peatonales

1) Se designan como Zonas de Aparcamiento público las señaladas en el
Plano de Viales para este fin con exclusión de cualquier otro.

Las plazas de Aparcamiento irán señalizadas en el suelo y sus dimensiones
mínimas serán de 2,20 x 4,50 mts.

Las plazas serán descubiertas y su uso será público en cualquier caso, no
pudiendo cobrarse por su utilización ningún cánon o tasa.

2) Las zonas destinadas a tránsito peatonal estarán vedadas al tránsito rodado
de cualquier tipo y estarán pavimentadas debidamente en todo su trayecto. Se exceptúan
accesos esporádicos de maquinaria de mantenimiento de los espacios públicos.

5.- LEGISLACION APLICABLE

En lo no dispuesto en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en
los Instrumentos de Planeamiento de rango superior dentro del T.M. de Pinseque, y en su
caso, a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos.

DILIGENCIA: Lo consigno yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento es copia fiel y exacta del original que me ha sido exhibido. Doy fé.

Pinseque 29 SET. 1995
El Secretario del Ayuntamiento de Pinseque (Zaragoza)

La Secretaria Acc. del Ayuntamiento
de Pinseque (Zaragoza)



Zaragoza, Junio de 1.995
El Ingeniero de Caminos, C. y P.

Victorino Zorraquino Lozano

Fdo.: Victorino Zorraquino Lozano

Colegiado nº. 2.828

