

NORMAS URBANÍSTICAS

ESTADO ACTUAL

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

[...]

CAPÍTULO 2.6: RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS

[...]

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DERIVADAS DE LA COMPATIBILIDAD DE LOS USOS ENTRE SÍ

ARTÍCULO 2.6.4 COMPATIBILIDAD DE USOS SEGÚN LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. Las condiciones de compatibilidad se establecen para cada clase de suelo en los capítulos correspondientes.

Para el suelo urbano, se contiene en la regulación específica de sus zonas y en el planeamiento anterior recogido por el plan. En cada zona del suelo urbano consolidado de las reguladas por el plan general se indica expresamente el uso principal y dominante, y se enumeran los usos compatibles o complementarios con sus limitaciones respectivas.

En atención a su especial situación urbana, a la necesidad de incorporar al plan general determinaciones provenientes de planes anteriores o a las características específicas de determinados edificios, normalmente relacionadas con su catalogación, pueden establecerse normas complementarias que, dentro de los usos admitidos en la zona con carácter general, establezcan algunos como exclusivos, o bien requieran determinada presencia mínima de algunos de ellos, o, finalmente, prohíban determinadas actividades. Este tipo de calificación adjetiva se indica en los planos de regulación mediante la signatura (Θ) y un número de identificación, de acuerdo con la siguiente leyenda:

- $\Theta/1$: Se destinarán a usos culturales, al menos, 1.530 m² útiles, situados en las plantas primera y segunda.
- $\Theta/2$: No se admite el uso de vivienda.
- $\Theta/3$: Se mantendrá la planta baja diáfana sujeta a servidumbre de uso público.
- $\Theta/4$: Se admite exclusivamente el uso hotelero.
- $\Theta/5$: Se admiten exclusivamente los usos de oficinas, hostelería y otros servicios vinculados al polígono.
- $\Theta/6$: Prohibida la industria tradicional de fabricación.
- $\Theta/7$: Viviendas de protección pública.
- $\Theta/8$: Incluye todos los grupos de equipamiento contemplados por el apartado segundo del artículo 8.2.8 de las normas urbanísticas (deportivo; enseñanza; sanidad y salud; asistencia y bienestar social; cultural; religioso y espectáculos). Cuando esta signatura venga completada con un asterisco ($Q/8^*$) a estos usos se añadirá el de residencia comunitaria previsto en el artículo 2.7.4.
- $\Theta/9$: Admitidas exclusivamente las actividades de almacenamiento agrícola, conservación, envasado y similares, sin venta directa al público.
- $\Theta/10$: No se admite el uso de residencia comunitaria.
- $\Theta/11$: Parcela con aprovechamiento lucrativo perteneciente a una administración pública, en la que podrá transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio.
- $\Theta/12$: Parcelas de titularidad pública destinadas a viviendas protegidas en régimen de alquiler social o denominación equivalente de acuerdo con la normativa vigente sobre acceso a la vivienda. En ellas se podrá construir un mayor número de vivien-

das que el derivado de la limitación de densidad, siempre que se satisfagan todas las demás condiciones establecidas por el planeamiento y el resto de normativa aplicable, y que, en los inmuebles correspondientes no se proyecte ninguna vivienda de superficie útil inferior a 45 m². En caso de ser necesario, podrá modificarse la distribución entre la superficie edificable residencial y la de otros usos lucrativos. De acuerdo con las necesidades propias de este uso, el Ayuntamiento podrá reducir o suprimir la dotación de plazas de estacionamiento determinada con carácter general por el artículo 2.4.6 de estas normas urbanísticas, previo informe de los servicios técnicos competentes.

NORMAS URBANÍSTICAS

PROYECTO

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

[...]

CAPÍTULO 2.6: RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS

[...]

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DERIVADAS DE LA COMPATIBILIDAD DE LOS USOS ENTRE SÍ

ARTÍCULO 2.6.4 COMPATIBILIDAD DE USOS SEGÚN LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. Las condiciones de compatibilidad se establecen para cada clase de suelo en los capítulos correspondientes.

Para el suelo urbano, se contiene en la regulación específica de sus zonas y en el planeamiento anterior recogido por el plan. En cada zona del suelo urbano consolidado de las reguladas por el plan general se indica expresamente el uso principal y dominante, y se enumeran los usos compatibles o complementarios con sus limitaciones respectivas.

En atención a su especial situación urbana, a la necesidad de incorporar al plan general determinaciones provenientes de planes anteriores o a las características específicas de determinados edificios, normalmente relacionadas con su catalogación, pueden establecerse normas complementarias que, dentro de los usos admitidos en la zona con carácter general, establezcan algunos como exclusivos, o bien requieran determinada presencia mínima de algunos de ellos, o, finalmente, prohíban determinadas actividades. Este tipo de calificación adjetiva se indica en los planos de regulación mediante la signatura (Θ) y un número de identificación, de acuerdo con la siguiente leyenda:

- $\Theta/1$: Se destinarán a usos culturales, al menos, 1.530 m² útiles, situados en las plantas primera y segunda.
- $\Theta/2$: No se admite el uso de vivienda.
- $\Theta/3$: Se mantendrá la planta baja diáfana sujeta a servidumbre de uso público.
- $\Theta/4$: Se admite exclusivamente el uso hotelero.
- $\Theta/5$: Se admiten exclusivamente los usos de oficinas, hostelería y otros servicios vinculados al polígono.
- $\Theta/6$: Prohibida la industria tradicional de fabricación.
- $\Theta/7$: Viviendas de protección pública.
- $\Theta/8$: Incluye todos los grupos de equipamiento contemplados por el apartado segundo del artículo 8.2.8 de las normas urbanísticas (deportivo; enseñanza; sanidad y salud; asistencia y bienestar social; cultural; religioso y espectáculos). Cuando esta signatura venga completada con un asterisco ($\Theta/8^*$) a estos usos se añadirá el de residencia comunitaria previsto en el artículo 2.7.4.
- $\Theta/9$: Admitidas exclusivamente las actividades de almacenamiento agrícola, conservación, envasado y similares, sin venta directa al público.
- $\Theta/10$: No se admite el uso de residencia comunitaria.
- $\Theta/11$: Parcela con aprovechamiento lucrativo perteneciente a una administración pública, en la que podrá transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio.
- $\Theta/12$: Parcelas de titularidad pública destinadas a viviendas protegidas en régimen de alquiler social o denominación equivalente de acuerdo con la normativa vigente sobre acceso a la vivienda. En ellas se podrá construir un mayor número de vivien-

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **29 MAR 2023**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



das que el derivado de la limitación de densidad, siempre que se satisfagan todas las demás condiciones establecidas por el planeamiento y el resto de normativa aplicable, y que, en los inmuebles correspondientes no se proyecte ninguna vivienda de superficie útil inferior a 45 m². En caso de ser necesario, podrá modificarse la distribución entre la superficie edificable residencial y la de otros usos lucrativos. De acuerdo con las necesidades propias de este uso, el Ayuntamiento podrá reducir o suprimir la dotación de plazas de estacionamiento determinada con carácter general por el artículo 2.4.6 de estas normas urbanísticas, previo Informe de los servicios técnicos competentes.

- $\Theta/13$: Parcela de **equipamiento con usos complementarios no coadyuvantes**, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.2.12-B de estas normas

[...]

TÍTULO OCTAVO

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

[...]

CAPÍTULO 8.2: CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LOS SISTEMAS

[...]

SECCIÓN CUARTA: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS. CONDICIONES DE LOS USOS

ARTÍCULO 8.2.12-B EQUIPAMIENTOS CON USOS COMPATIBLES DISTINTOS DEL PRINCIPAL Y LOS COADYUVANTES

Quando así se advierte en la casilla correspondiente del anejo VIII de estas normas («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios»), en las parcelas con calificación de equipamientos y servicios se añaden al uso principal y a sus coadyuvantes otros usos expresamente indicados que no tienen esta naturaleza, ya sean de dotación pública o lucrativos. A estas parcelas se les atribuye en el plano de calificación y regulación del suelo la calificación adjetiva $\Theta/13$.

Los usos compatibles distintos del principal y sus coadyuvantes se atenderán a las condiciones de edificabilidad y ordenación determinados en cada caso en el anejo VIII de las normas urbanísticas. La edificabilidad que ahí se les otorgue nunca podrá superar el 49% de la total atribuida a la parcela.

En ningún caso podrá autorizarse la ejecución de las obras correspondientes a dichos usos ni el inicio de su actividad antes de la autorización o aprobación de las obras correspondientes al uso principal o a su puesta en funcionamiento, respectivamente. Tampoco podrán localizarse en una parcela independiente por causa de una división de la ordenada por el planeamiento

Si, en aplicación del artículo 8.2.18, se **segrega o divide una parcela con calificación adjetiva $\Theta/13$, las fincas resultantes deberán cumplir las condiciones establecidas en dicho artículo. Además, los usos lucrativos distintos del uso principal y sus coadyuvantes no superarán en ninguna el 49% de la superficie edificable total que se le atribuya, ni la suma de los admitidos en todas ellas superará el límite establecido en el anejo VIII de las normas urbanísticas.**

Los estudios de detalle tramitados con los fines indicados en el artículo 8.2.14,c no podrán modificar las condiciones de ordenación establecidas en la letra (b) del mismo artículo en los cuerpos de edificación que contengan usos complementarios lucrativos.

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha **29 MAR 2023**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



Fdo.: Luis Jiménez Abad



ANEJO IV DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

áreas y fichas de ordenación

EXCELENTÍSIMO SEÑOR PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE
MADRID

ESTADO ACTUAL (ÁREA G28/2)

PLAN GENERAL

ÁREA DE INTERVENCIÓN: **Superficie total (m²):** **Varios y espacios que no computan edificabilidad (artículo 105 LUA):** **Superficie aportada:** **IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:**

- Manzana delimitada por las calles Luis Bermejo, Eduardo Ibarra y Jerusalén, y por la parcela de sistema general deportivo 28.22.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Ordenar una parcela susceptible de albergar un centro integrado de comercio, oficinas, servicios, usos hoteleros y recreativos, que potencie la centralidad del entorno.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La superficie neta del solar edificable es de 3.128,40 m².
- La superficie edificable de la parcela de usos lucrativos será la indicada en esta ficha, y no la establecida para la zona A-2/4 del suelo urbano consolidado.
- Antes de la obtención de licencias, deberá aprobarse definitivamente un estudio de detalle que concrete la ordenación volumétrica de la edificación.
- Si la parcela edificable se parcelara, previamente debería aprobarse un estudio de detalle cuyo ámbito fuera todo el suelo susceptible de edificación lucrativa, que repartiera la superficie edificable entre las parcelas resultantes y definieran las características arquitectónicas de las fachadas y las cubiertas con nivel de proyecto básico.
- En toda la longitud la planta baja del edificio de usos terciarios será obligatorio disponer un porche con servidumbre de uso público hacia la calle de Eduardo Ibarra, con altura mínima y profundidad mínima de 4 metros.
- Sobre el espacio libre público que separa la parcela de usos lucrativos de la del sistema general deportivo 28.22, el proyecto de edificación correspondiente a la reconstrucción del campo de fútbol podrá proyectar pasarelas que conecten ambos edificios por encima de los 4 metros de altura sobre la rasante definitiva del terreno, siempre que no afecten, en proyección horizontal a más de un 20% de la superficie en planta de dicho espacio libre.
- En el supuesto de modificarse la ordenación contenida en la ficha mediante plan especial, se considerará una cesión mínima de suelo de sistemas locales, dedicada a espacios libres públicos, del 50% de la superficie del ámbito.

Superficie edificable en cada parcela (m²):**Plazo para presentar proyecto de reparcelación:** **Remisión a zona:** **Sistema de Actuación:** **Densidad (viv/Ha):** **Altura máxima:** **Aprovechamiento medio sector (m²/m²):** **% aprovechamiento municipal:** **RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:****% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):** **CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):****Dotaciones:** **Cesión total (mínimo vinculante, [*] sin SG):** **Varios:** (incluido vías colectoras)**Sistemas Generales adscritos:** **Espacios Libres Públicos (paseos peatonales y plazas):** (mínimo vinculante) [*]**Hoja del Plano de Regulación:**

[*] salvo lo dispuesto en el último apartado de las Condiciones Vinculantes

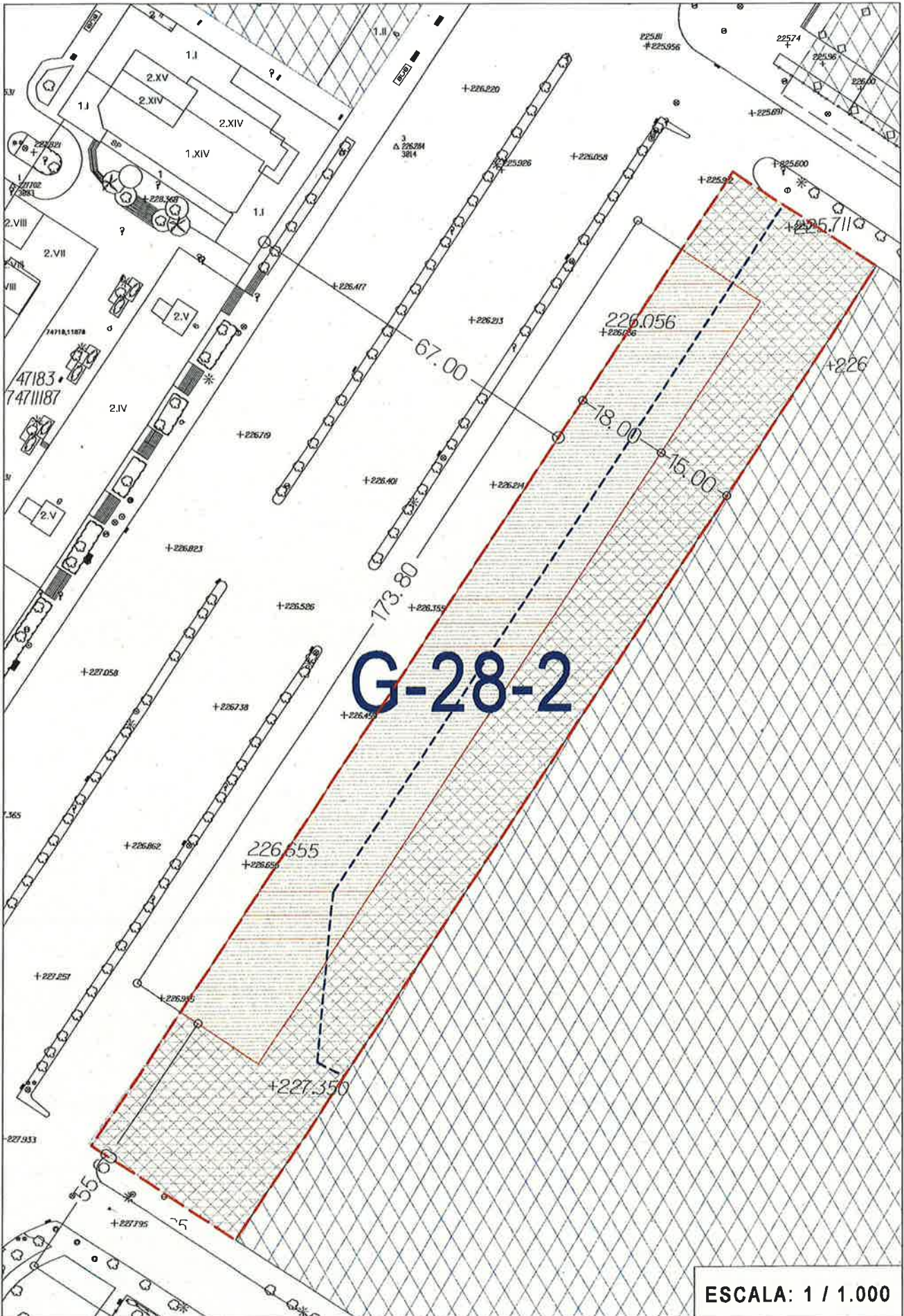


AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 7

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

AREA DE INTERVENCION : G-28-2



G-28-2

ESCALA: 1 / 1.000

NUEVA ORDENACIÓN

JULIO 2004

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **29 MAR 2023**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



ESTADO PROYECTADO (ÁREA G28/2)



Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **29 MAR 2023**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



[SUPRIMIDA]



Faint, illegible text or signature area in the center of the page.

ANEJO VIII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

listado de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios

LÍNEAS QUE SE MODIFICAN

ESTADO ACTUAL:

Código: 28.22.

Hojas del plano: J16.

Localización, identificación o emplazamiento: Campo de fútbol de La Romareda.

Superficie (m²): 40.068'65 m².

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 2 (ED).

Observaciones: Modificación aislada n.º 7 PGOU. Pleno 31/03/05.

ESTADO PROYECTADO:

Código: 28.22.

Hojas del plano: J16-J17.

Localización, identificación o emplazamiento: Campo de fútbol de La Romareda.

Superficie (m²): **47.399'30** m².

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): **PV**.

Grupos de uso: 2 (ED).

Observaciones: **La superficie edificable lucrativa de la parcela está generada exclusivamente por la parte de su superficie que no se incluyó en el plan parcial del polígono Gran Vía, aprobado definitivamente el 17 de abril de 1961.**

Los espacios que no ocupe la edificación en planta baja y lindan con vías públicas se incorporarán a éstas formal y funcionalmente, con carácter de suelo de uso y dominio público. Sólo se excluirán de esta condición los espacios descubiertos cerrados que sean imprescindibles para el funcionamiento del edificio.

Se entenderá que las obras de ejecución del uso principal de equipamiento a que se refiere el artículo 8.2.12-B de las normas son las correspondientes a la reforma o reconstrucción del campo de fútbol, con cumplimiento de todas las previsiones expuestas en la memoria de la modificación aislada 206 del plan general.

Calificaciones adjetivas:

- **Ø/11: Parcela perteneciente a una administración pública con aprovechamiento lucrativo, en la que podrá transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio.**
- **Ø/13: Además de la superficie edificable propia del equipamiento deportivo, en la parcela podrán situarse 20.500 m², destinados a los usos lucrativos admitidos en la zona A2/4.**

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **29 MAR 2023**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

