

EXPTE. MUNICIPAL : 0702629/2008

NUEVO TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA  
MODIFICACIÓN AISLADA Nº 61 DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA.

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **26 ABR. 2013**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

## **ÍNDICE:**

### **0.- ANTECEDENTES**

#### **1.- MEMORIA INFORMATIVA**

- 1.1.- INICIATIVA DEL PRESENTE DOCUMENTO**
- 1.2.- AUTORÍA DEL PRESENTE DOCUMENTO**
- 1.3.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO**
- 1.4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**
- 1.5.- ESTADO Y USO ACTUAL DE LOS TERRENOS**

- 1.5.1 TOPOGRAFÍA Y ENTORNO**
- 1.5.2 SERVICIOS URBANÍSTICOS**
- 1.5.3 EDIFICACIONES Y USOS**

#### **1.6.- ANEXOS INFORMATIVOS**

##### **ANEXO 1:**

##### **PLANO I.0 Situación**

**PLANO I.1 Planeamiento vigente: Estructura Urbanística 1/5000**

**PLANO I.2 Planeamiento vigente: Clasificación del suelo 1/5000**

**PLANO I.3 (1) Planeamiento vigente:**

**Calificación y Regulación del Suelo. 1/2000**

**PLANO I.3 (2) Planeamiento vigente.**

**Calificación y Regulación del suelo E: 1/2000**

**ANEXO 2: Normas Urbanísticas vigentes: zona A3/1. Edificaciones agrupadas en ordenación abierta.**

**ANEXO 3: Documentación fotográfica .**

#### **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

##### **2.1.- PROPUESTA DEL PRESENTE DOCUMENTO**

##### **2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y LAS RAZONES QUE LA MOTIVAN**

##### **2.3.- EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO**

##### **2.4.- DETERMINACIONES DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN**

**2.4.1 En cuanto a la Clasificación del suelo**

**2.4.2 En cuanto a la Calificación del suelo**

**2.4.3 En cuanto a las alineaciones viarias**

**2.4.4 En cuanto a la densidad residencial**

##### **2.5.- DOCUMENTOS INTEGRANTES DE LA MODIFICACIÓN**

**PLANO R.1 Estructura Urbanística E : 1/5000**

**PLANO R.2 (1) Calificación y Regulación del Suelo E: 1/2000**

**PLANO R.2 (2) Calificación y Regulación del Suelo E: 1/2000**

**PLANO R.3 Area de movimiento en la parcela sin edificar E: 1/500**

**Listado Planeamiento Recogido**

**Prescripciones**

##### **2.6.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES GENERALES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.**

## **0.- ANTECEDENTES**

El Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza , en su sesión celebrada el 23 de Diciembre de 2011, acordó , aprobar con carácter inicial la Modificación Aislada nº 61 , del Texto Refundido 2007 del Plan General de Ordenación Urbana vigente , relativa a la Urbanización Parque Hispanidad I y Parque Hispanidad II y en concreto a la parcela situada en la Calle Océano Atlántico 26, según documentación aportada en fecha 3 de Marzo de 2009.

Se redacta un Nuevo Documento de Modificación Aislada con el nº 61 , para dar cumplimiento a los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 8 de Septiembre de 2009 y el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística en fecha 17 de septiembre de 2009 y 12 de Diciembre de 2011.

Paralelamente a este documento y para dar cumplimiento a los informes emitidos por Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística se adjuntarán los documentos que presentarán:

Convenio Urbanístico para la urbanización y obtención del tramo del vial previsto en el Plan General para unir la calle Océano Atlántico con Carretera de Madrid y su cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento de Zaragoza

Certificación Catastral y Registral de la finca sin edificar de la Actuación Aislada 151 , Parque Hispanidad II,

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1 INICIATIVA DEL PRESENTE DOCUMENTO

Insta la presente **MODIFICACIÓN AISLADA** del P.G.O.U. de Zaragoza EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA a solicitud de Inmobiliaria Neurbe, S.A.

### 1.2 AUTORÍA DEL PRESENTE DOCUMENTO

Redacta el presente documento Don Luis Bernad Artigas, Arquitecto colegiado nº 1.410, con domicilio a tal efecto en C/ Ramón y Cajal nº 51, 1º B, 50.004 Zaragoza.

### 1.3 OBJETO DE LA MODIFICACION

Este documento tiene por objeto LA MODIFICACION AISLADA del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, publicado en el BOA el 30 de Junio de 2.008, **con el objeto de** aplicar a los suelos incluidos en sus respectivos ámbitos territoriales la ordenación propia de **Planeamiento Recogido, tanto en la** Actuación Aislada 200 ,Parque Hispanidad I, aprobada el 12 de Abril de 1973 como a la Actuación Aislada 151, Parque Hispanidad II, aprobada el 12 de Diciembre de 1974. **con las prescripciones concretas que se aplicarán a la parcela sin edificar en la Calle Océano Atlántico, 26** ( correspondiente con las estrellas 27,28 y 29) de la Actuación Aislada 151 Parque Hispanidad II).

El presente documento justificará la adecuación, conveniencia y oportunidad de la MODIFICACIÓN AISLADA planteada.

### 1.4 AMBITO

El ámbito de la modificación aislada se extiende a las parcelas edificadas de la Actuación Aislada 200 , Parque Hispanidad I y a las parcelas edificadas y no edificadas de la Actuación Aislada 151, Parque Hispanidad II del Area de Referencia 58 del P.G.O.U. de Zaragoza

## **1.5 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

El vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, fue aprobado por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón en sesión del día 6 de junio de 2008, y publicado el acuerdo en el B.O.A. el 30 de junio del mismo año.

Según el planeamiento vigente, las Actuaciones Aisladas, Parque Hispanidad I y Parque Hispanidad II, están CLASIFICADOS como SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Las determinaciones urbanísticas vigentes que afectan a la propuesta del presente documento, según el P.G.O.U. de Zaragoza, son las siguientes:

El P.G.O.U. de Zaragoza CALIFICA las Actuaciones Aisladas objeto de la presente MODIFICACIÓN como **ZONA A3, GRADO 1**.

Se recogen las Normas Urbanísticas vigentes en anexo 2 de este de este documento.

## **1.6 ESTADO Y USO ACTUAL del AMBITO DE LA MODIFICACION AISLADA**

### **1.6.1 SERVICIOS URBANÍSTICOS**

En el ámbito objeto del presente documento todas las parcelas disponen de acceso peatonal y rodado, y de todos los servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.

### **1.6.2 EDIFICACIONES EXISTENTES**

Parque Hispanidad I está completamente consolidado por edificación de uso residencial, encontrándose en perfecto estado de conservación, Parque Hispanidad II, a excepción del solar que se encuentra sin edificar en la C/ Océano Atlántico, correspondiente al número 26 (estrellas 27,28 y 29 de la Actuación Aislada 151) el resto se encuentra completamente consolidado por edificación de uso residencial, y del mismo modo que la anterior, se encuentra en perfecto estado de conservación.

## **1.7 ANEXOS INFORMATIVOS**

Se adjuntan los siguientes anexos al presente documento:

Anexo 1: planos

PLANO I.0 Situación.

PLANO I.1 Planeamiento vigente: Estructura Urbanística, E : 1/5000

PLANO I.2 Planeamiento vigente: Clasificación, E : 1/5000

PLANO I.3 Planeamiento vigente: Calificación y regulación del suelo, E: 1/2000

Anexo 2: Normas Urbanísticas vigentes

Zona A-3, Grado 1. Edificaciones agrupadas en ordenación abierta.

Anexo 3: Documentación fotográfica entorno de la AA Parque Hispanidad I y AA Parque Hispanidad II.

**ANEXO 1: PLANOS**

**PLANO I.0 Situación**

**PLANO I.1 Planeamiento Vigente**

**ESTRUCTURA URBANÍSTICA E: 1/5000**

**PLANO I.2 Planeamiento Vigente**

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO E: 1/5000**

**PLANO I.3 (1) Planeamiento Vigente**

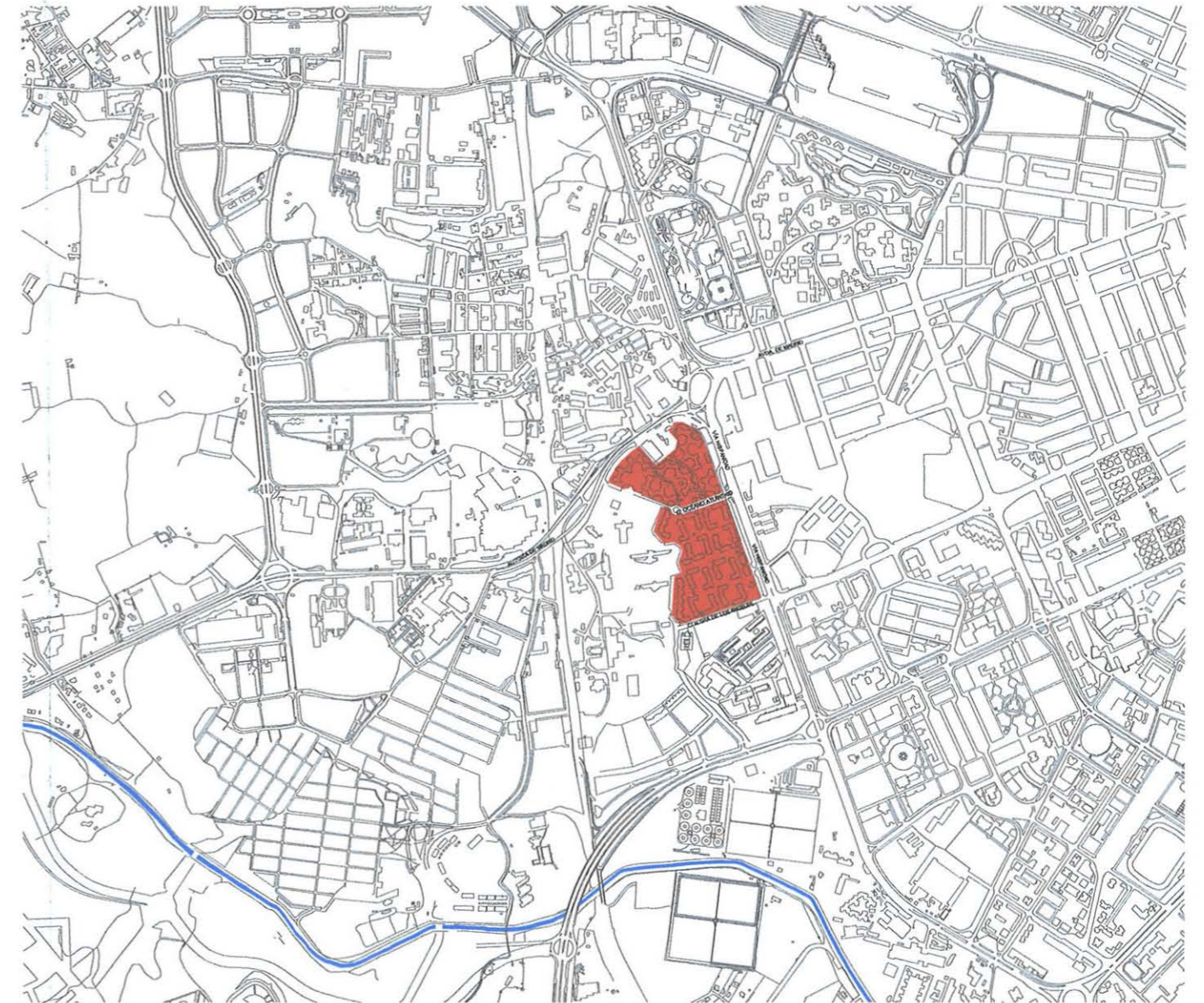
**CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO E: 1/2000**

**PLANO I.3 (2) Planeamiento Vigente**

**CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO E: 1/2000**



SITUACIÓN  
E: 1/50000



EMPLAZAMIENTO  
E: 1/20000

PROMOTOR  
Excelentísimo Ayuntamiento de Zaragoza

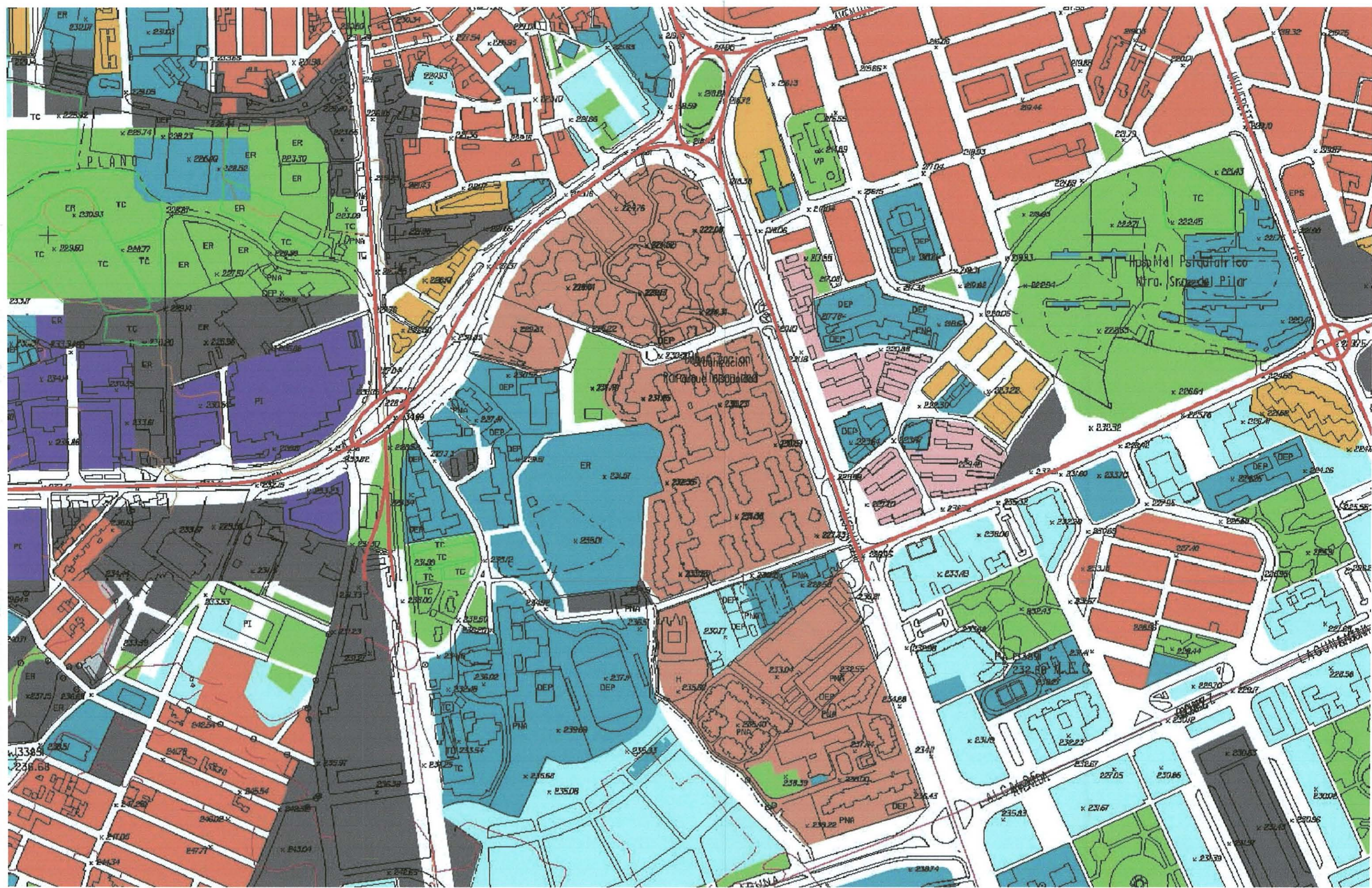
FECHA: Febrero 2012      REF: 01/12

**MODIFICACIÓN AISLADA Nº 61 DEL P.G.O.U.Z.**

ARQUITECTO:  
LUIS BERNAD ARTIGAS

**1.0**  
SITUACIÓN Y  
EMPLAZAMIENTO  
ESCALA: 1/50000 - 1/20000





PROMOTOR  
Excelentísimo Ayuntamiento de Zaragoza

FECHA: Febrero 2012

REF: 01/12

**SUELO URBANO**

- A1
- A2
- A3
- A4
- B
- C
- D
- E
- A 6, H
- Áreas F y G
- Área K

**SUELO URBANIZABLE**

- Residencial
- Usos Productivos
- PLANEAMIENTO RECOGIDO
- Residencial
- Otros Usos

**SUELO NO URBANIZABLE**

- ESPECIAL
- Cuevas
- Tratamiento Residuos
- Núcleos Rurales Tradicionales
- Sotos y Riberas
- Otros Espacios
- Cauce y Canales
- Masas Arbóreas
- Repoblación Forestal

**SUELO NO URBANIZABLE**

- Vaguadas y Barrancos
- Suelo Estepario
- Huerto Hondo
- Regadío Alto
- Secano Tradicional
- Vales

**Áreas de la Defensa**

- Patrimonio Cultural
- Transición al Ebro
- Vías Pecuarias
- Vial
- Ferrocarril
- Límite Servidumbre Aeronáutica

**Zona verde**

- Equipamiento
- Terminales de Transporte y Actividades Logísticas
- Caminos

ARQUITECTO:  
LUIS BERNAD ARTIGAS

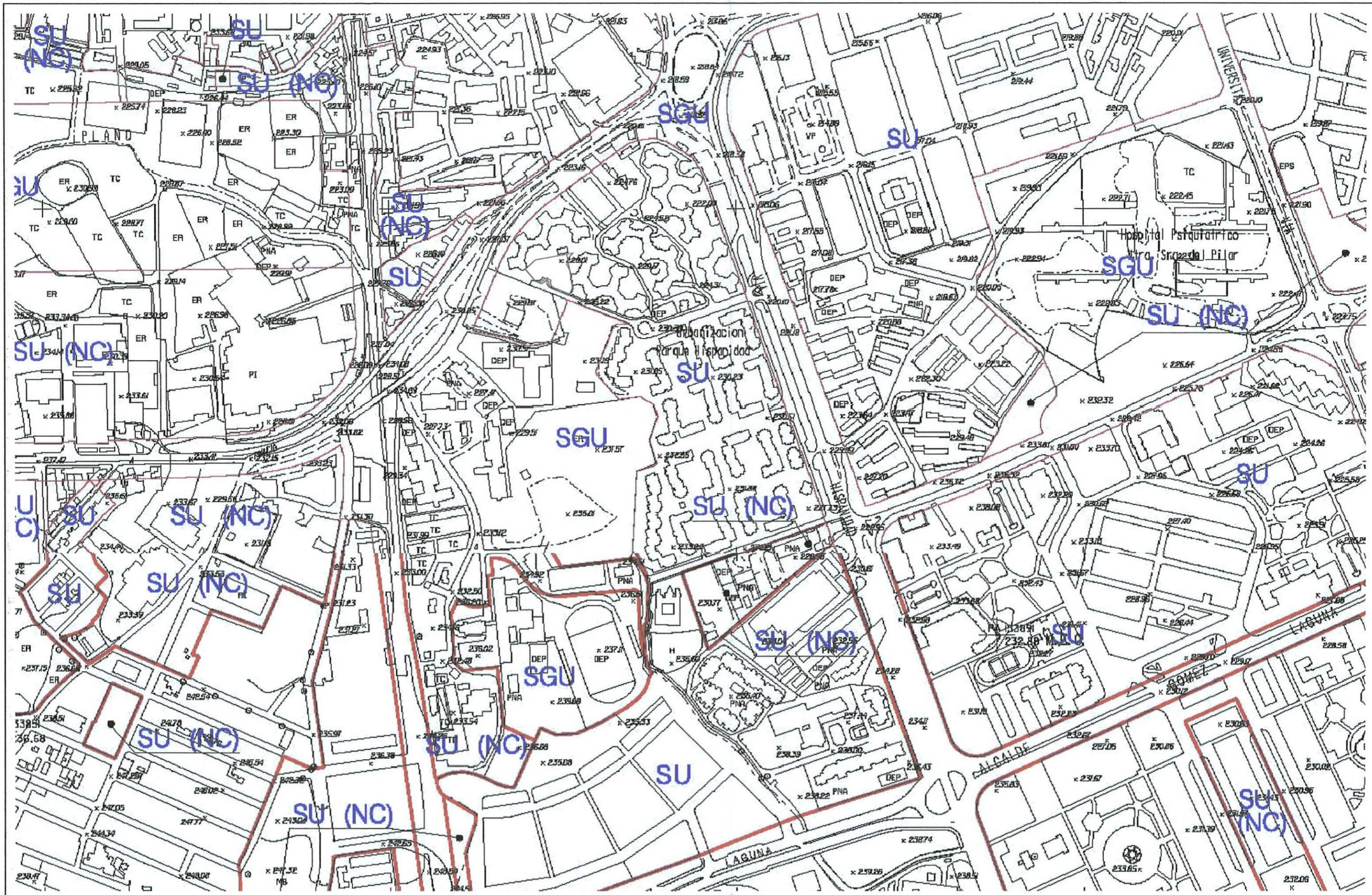


1.1

PLANEAMIENTO VIGENTE:  
ESTRUCTURA URBANÍSTICA

ESCALA: 1/5000

**MODIFICACIÓN AISLADA Nº 61 DEL P.G.O.U.Z.**



PROMOTOR  
Excelentísimo Ayuntamiento de Zaragoza

FECHA: Febrero 2012 REF: 01/12

Suelo Urbano	Suelo No Urbanizable Especial (*) Categoría
SU Consolidado	SNU EN (**) Ecosistema Natural
SU (NC) No Consolidado	SNU EP (**) Productiva Agrario
Suelo Urbanizable	SNU EC (**) Patrimonio Cultural
SUZ (D) Delimitado	SNU ET Transición Tramo Urbano Ebro
SUZ No Delimitado	SNU ES (**) Sectorial y Complementaria

Suelo No Urbanizable Genérico	Sistema General
SNU G (C) Cuevas	SGU Urbano
SNU G (AL) Actividades Logísticas	SGUZ Urbanizable
SNU G (VT) Vertido, Tratamiento, Recuperación y Valoración de Residuos	SGNU No Urbanizable
SNU G (NRT) Núcleos Rurales Tradicionales	

ARQUITECTO:  
LUIS BERNARD ARTIGAS

**1.2**  
PLANEAMIENTO VIGENTE:  
CLASIFICACIÓN DEL SUELO  
ESCALA: 1/5000

**MODIFICACIÓN AISLADA Nº 61 DEL P.G.O.U.Z.**



**PROMOTOR**  
Excelentísimo Ayuntamiento de Zaragoza

FECHA: Febrero 2012      REF: 01/12

**SUELO URBANO CONSOLIDADO**  
A1/C    B'    E  
A2/P    C1    H1  
A2/C    C2    H2  
A2/E    D1    F, G, K    Área de Intervención  
A2/E    D2    AC    Área de Cambio  
(C)    (K)    (G)

**SUELO URBANIZABLE**  
SUZ    No Delimitado  
SUZ (C)    Delimitado

**SISTEMAS GENERALES**  
SGU    Urbano  
SGUZ    Urbanizable  
SGNU    No Urbanizable

**SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL**  
SNU EN (P)    Ecosistema Natural  
SNU EP (P)    Productivo Agrario  
SNU EC    Patrimonio Cultural  
SNU ET    Transición al Ebro  
SNU ES (P)    Sectorial y Complementaria  
(C)    Categoría

**GENÉRICO**  
SNU G (D)    Cuevas  
SNU G (V)    Vertido y Tratamiento de Residuos  
SNU G (NRT)    Núcleos Rurales Tradicionales

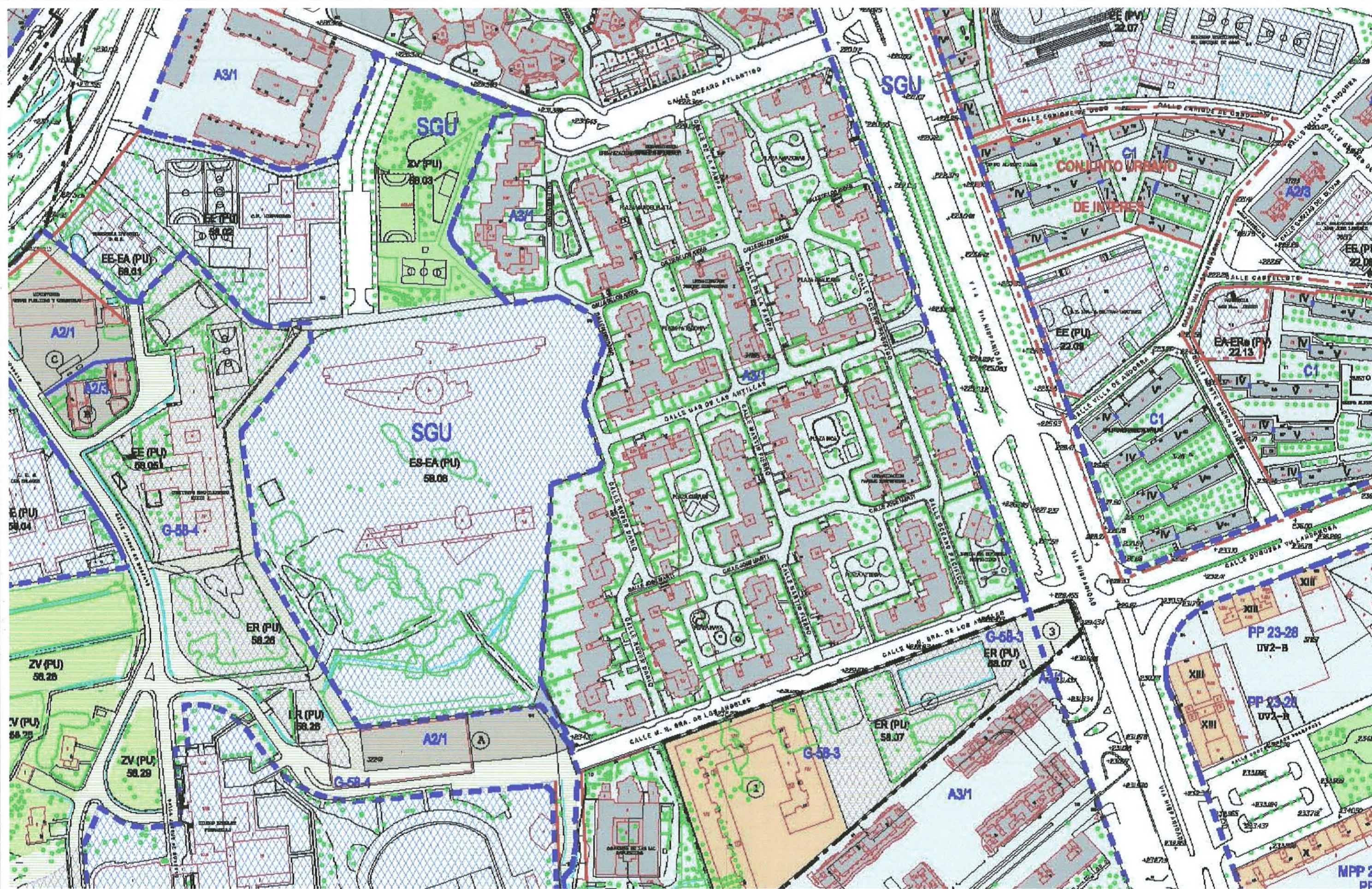
Planamiento Recogido  
Límite de área  
Zona verde  
Equipamientos y Servicios  
Parcela edificable  
Nueva alineación  
Espacio libre privado

**ARQUITECTO:**  
LUIS BERNAD ARTIGAS



**MODIFICACIÓN AISLADA Nº 61 DEL P.G.O.U.Z.**

**I.3(1)**  
**PLANEAMIENTO VIGENTE:**  
**CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO**  
ESCALA: 1/2000



PROMOTOR  
Excelentísimo Ayuntamiento de Zaragoza

FECHA: Febrero 2012 REF: 01/12

SUELO URBANO CONSOLIDADO		NO CONSOLIDADO	
A1*	B1	E	
A2*	C1	H1	
A3*	C2	H2	
A4*	D1	F, G, K	Área de Intervención
A6*	D2	AO	Área de Convenio
(* Grado)			

SUELO URBANIZABLE	
SUZ	No Delimitado
SUZ (D)	Delimitado

SISTEMAS GENERALES	
SGU	Urbano
SGUZ	Urbanizable
SGNU	No Urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
SNUE (N)	Ecosistema Natural
SNUE (P)	Productivo Agrario
SNUE (C)	Patrimonio Cultural
SNUE (E)	Transición al Ebro
SNUE (S)	Sectorial y Complementaria
(* Categoría)	

GENÉRICO	
SGU (G)	Cuervos
SGU (V)	Vertido y Tratamiento de Residuos
SGU (R)	Núcleos Rurales Tradicionales

Planearmiento Recogido
Límite de área
Zona verde
Equipamientos y Servicios
Parcela edificable
Nueva alineación
Espacio libre privado

ARQUITECTO:  
LUIS BERNARD ARTIGAS

1.3(2)

PLANEAMIENTO VIGENTE:  
CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO

ESCALA: 1/2000

MODIFICACIÓN AISLADA Nº 61 DEL P.G.O.U.Z.

**ANEXO 2: NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES  
ZONA A-3, GRADO 1**

2.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será el determinado en función del ancho de calle según el cuadro incluido en el apartado 2.2 de este artículo, salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En solares recayentes a dos o más calles de distinto ancho, se aplicará a la superficie neta del solar un índice de edificabilidad calculado como la media de los índices correspondientes a cada calle, ponderada según las respectivas longitudes de fachada. Siendo  $l_1, l_2, \dots$  las longitudes de fachada recayentes a las distintas calles y  $e_1, e_2, \dots$  los índices de edificabilidad correspondientes, determinados según el cuadro del apartado 2.2, deberá aplicarse el siguiente índice ponderado,  $e_p$ :

$$e_p = (e_1 \times l_1 + e_2 \times l_2 + \dots) / (l_1 + l_2 + \dots)$$

**Artículo 4.1.10. Condiciones de uso**

Se aplicarán las mismas condiciones de uso que rigen en el grado 1º de la zona A-1, detalladas en el artículo 4.1.8 de estas normas.

**SECCIÓN CUARTA: ZONA A1, GRADO 3**

**Artículo 4.1.11. Condiciones de aprovechamiento (subgrado A1/3.1)**

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 150 metros cuadrados de superficie y 7 metros de longitud de fachada a vial público.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan cuando sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieren edificadas deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

Cuando la fachada a vía pública sea inferior a 7 metros, las parcelas no podrán destinarse a vivienda colectiva, ni albergar más de una vivienda unifamiliar.

Cuando la fachada a vía pública sea igual o superior a 7 metros, pero menor de 10, las parcelas podrán destinarse a vivienda colectiva, pero no podrá proyectarse más de una vivienda por planta. Este precepto se interpretará como un límite cuantitativo, de acuerdo con el cual el número máximo de viviendas será igual al número de plantas con uso residencial, sin que obste la posibilidad de realización de soluciones tipológicas tales como dos viviendas dúplex que ocupen las mismas dos plantas.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Ocupación de suelo:

· Coeficiente de ocupación:

En las plantas de sótano y semisótano, se permite el 100 por ciento.

En la planta baja, se permite el 75 por ciento.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 (texto refundido 2007)

En las plantas alzadas, se permite el 50 por ciento.

Cuando se aplique el fondo mínimo, la ocupación en plantas sobre rasante será la que resulte de él.

- Fondo máximo y mínimo:

La edificación en plantas alzadas no excederá de un fondo de 15 metros.

El fondo mínimo se regirá por la normativa general establecida en el artículo 4.1.3 de estas normas.

### 2.2. Alturas:

- Altura máxima:

La altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la resultante de la aplicación del cuadro siguiente en función del ancho de calle, medida entre alineaciones de parcela:

ANCHO DE CALLE	Nº PLANTAS	ALTURA MAX.	EDIFICABILIDAD
Menos de 12 m.	B + 2	10,50 m	1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
12 m. o más	B + 3	13,50 m	2,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta para aplicar la tabla anterior, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.

- Altura máxima alcanzable mediante estudio de detalle:

Se aplicará el cuadro anterior, aumentado en una planta. Los estudios de detalle que se tramiten con este fin se atenderán a las condiciones generales establecidas en el artículo 4.1.5 de estas normas.

- Alturas de las plantas:

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

La altura mínima de las plantas alzadas será de 2'80 metros.

### 2.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será el determinado en función del ancho de calle según el cuadro incluido en el apartado 2.2 de este artículo, salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En solares recayentes a dos o más calles de distinto ancho, se aplicará a la superficie neta del solar un índice de edificabilidad calculado como la media de los índices correspondientes a cada calle, ponderada según las respectivas longitudes de fachada. Siendo  $l_1$  y  $l_2$ , las sumas de las longitudes de fachada recayentes a calles de menos de 12 metros, y de 12 ó más, respectivamente, deberá aplicarse el siguiente índice ponderado:

$$e_p = (1'60 \times l_1 + 2'10 \times l_2) / (l_1 + l_2)$$

### Artículo 4.1.12. Condiciones de aprovechamiento (subgrado A1/3.2: travesías de Casetas y Santa Isabel)

#### 1. Condiciones de las parcelas:

Las mismas que en el grado A1-3.1.

#### 2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

##### 2.1. Ocupación de suelo:

- Coeficiente de ocupación:

Las mismas que en el grado A1-3.1.

- Fondo máximo y mínimo:

Las mismas que en el grado A1-3.1.

##### 2.2. Alturas:

- Altura máxima:

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 *(texto refundido 2007)*

La altura máxima que podrá alcanzarse será la resultante de la aplicación del cuadro siguiente en función del ancho de calle:

ANCHO DE CALLE	Nº PLANTAS	ALTURA MAX.	EDIFICABILIDAD
Travesía	B + 4	16,50 m	2'60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Resto de calles:			
12 m. o más	B + 3	13,50 m	2,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Menos de 12 m.	B + 2	10,50 m	1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta para aplicar la tabla anterior, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.

· Altura máxima alcanzable mediante estudio de detalle:

Se aplicará el cuadro anterior, aumentado en una planta, siempre que mediante el estudio de detalle no se rebase la altura de B+4. Los estudios de detalle que se tramiten con este fin se atenderán a las condiciones generales establecidas en el artículo 4.1.5 de estas normas.

· Alturas de las plantas:

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

La altura mínima de las plantas alzadas será de 2'80 metros.

### 2.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será el determinado en función del tipo de calle según el cuadro incluido en el apartado 2.2 de este artículo, salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En solares recayentes simultáneamente a la travesía y a otras calles, se aplicará a su superficie neta un índice de edificabilidad calculado como la media de los índices correspondientes a cada vía, ponderada según las respectivas longitudes de fachada. Siendo  $l_1$ ,  $l_2$  y  $l_3$ , respectivamente, las longitudes de fachada recayentes a la travesía y a

otras calles de anchura mayor o igual, y menor de 12 metros, deberá aplicarse el siguiente índice ponderado:

$$e_p = (2'60 \times l_1 + 2'10 \times l_2 + 1'60 \times l_3) / (l_1 + l_2 + l_3)$$

### Artículo 4.1.13. Condiciones de uso (subgrados A1/3.1 y A1/3.2)

1. Uso principal: Vivienda colectiva, salvo en parcelas de longitud de fachada menor de 7 metros.

2. Usos compatibles o complementarios:

A) Vivienda unifamiliar de características tipológicas ajustadas a las condiciones propias de la zona.

B) Residencia comunitaria y hotelero:

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

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

En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 2 en el subgrado A1-3.1, y del tipo 3 en el subgrado A1-3.2.

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

C) Industrias, talleres y almacenes:

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

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m<sup>2</sup> y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> y 1 CV.

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



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

- En semisótano: superficie máxima de 200 m<sup>2</sup> y 10 CV.
- En planta baja: superficie máxima de 300 m<sup>2</sup> y 15 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> y 1 CV.

No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

### D) Comercial:

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

En situación b), en plantas baja y primera.

En situación c), en plantas baja y superiores.

En situación d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y siempre que se adapten a las características morfológicas propias de la zona. A estos efectos, no podrá autorizarse la implantación en parcelas mayores de 2.000 metros cuadrados.

### E) Oficinas:

En situación a) solamente se admiten:

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

En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior.

### F) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente desde la calle, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

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

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

### G) Equipamientos y servicios:

En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m<sup>2</sup>, y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

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

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

### H) Edificios de estacionamiento:

En las áreas de referencia con acentuadas carencias de estacionamiento en edificios de vivienda que se indican en el anejo correspondiente de la sección segunda del capítulo 2.4, podrán habilitarse edificios dedicados al uso exclusivo de estacionamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.12 de estas normas.

**ANEXO 3: DOCUMENTACION FOTOGRAFICA**



Parque Hispanidad II



Parque Hispanidad II



Parque Hispanidad II



Parque Hispanidad II- Parcela sin edificar



Parque Hispanidad II – Parcela sin edificar



Parque Hispanidad II



Parque Hispanidad I



Parque Hispanidad I



Parque Hispanidad I



Parque Hispanidad I

## **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **2.1 PROPUESTA DEL PRESENTE DOCUMENTO**

El Excelentísimo Ayuntamiento de Zaragoza, propone llevar a cabo la presente modificación aislada del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana.

El objeto de tal modificación es la de incluir las Actuaciones Aisladas 200 y 151, Parque Hispanidad I y Parque Hispanidad II , como PLANEAMIENTO RECOGIDO, y establecer las prescripciones que condicionaran el derecho atribuido al suelo que puede materializarse en la parcela sin edificar que existe en Parque Hispanidad II, según la modificación de licencia del proyecto edificatorio amparado en esa Actuación Aislada 151, concedida el 26 de Septiembre de 1984.

### **2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U DE ZARAGOZA Y LAS RAZONES QUE LA MOTIVAN**

#### **Razones que la justifican:**

El Plan General de Ordenación Urbana de 1986 no calificó, las Actuaciones Aisladas Parque Hispanidad I, y Parque Hispanidad II, como zonas G (áreas de suelo urbano con determinaciones del planeamiento anterior incorporadas al Plan) como hizo con otras actuaciones aisladas, sino que ordenó directamente los suelos procedentes de aquellas dos actuaciones como suelo urbano consolidado zona A3 / Gº 1 . El Plan General de Ordenación Urbana de 2001 , mantuvo la misma situación urbanística y el nuevo Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana , sigue manteniendo la calificación de suelo urbano consolidado zona A3/ Gº 1.

De este modo se ha llegado a una situación de desigualdad entre las actuaciones que figuran como planeamiento recogido en el planeamiento vigente ,Texto Refundido 2007 del Plan General de Ordenación Urbana, que mantienen el aprovechamiento urbanístico que en su día les otorgó su licencia



urbanística y aquellas que no han sido recogidas por el planeamiento y cuyo aprovechamiento urbanístico se ha visto modificado, en este caso mermado, respecto al que en su día les otorgó su licencia urbanística. La Modificación Aislada que se plantea regularizará esta situación

Así mismo, esta modificación aislada del Plan, permitirá consolidar la edificación en Parque Hispanidad II, al establecer con prescripciones , las condiciones necesarias que concretarán el aprovechamiento urbanístico atribuido al único suelo pendiente de edificar en la Calle Océano Atlántico, 26 , de modo que sobre la parcela, de una superficie neta de 2.362,74 m<sup>2</sup> ,se pueda materializar una edificabilidad de 5.045,71 m<sup>2</sup> t , equivalente a 15.011 m<sup>3</sup> , según el art. 3.3.2.b de las Normas Urbanísticas, volumen que resta por consumir según la modificación de licencia de 26 de Septiembre de 1984 sobre la licencia original que se otorgó para la edificación de este solar el 26 de agosto de 1977, y con los usos, previstos en la zona A2/4 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana , regulados en el artículo 4.2.6(bis)

De este modo se conseguirá cerrar, definitivamente, el conjunto edificado actual , logrando una unidad de conjunto , cerrando la tipología de estrella e igualando las alturas y tapando las medianeras actuales, para ello se incluirá en este documento el área de movimiento que tendrá carácter vinculante, permitiéndose en todo caso su modificación mediante Estudio de Detalle.

### **2.3 EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO**

La modificación planteada no supondrá mayor densidad de viviendas que la posibilitada por el planeamiento vigente , Texto Refundido 2007 del Plan General de Ordenación Urbana.

La parcela sin edificar perteneciente a la Actuación Aislada 151 Parque Hispanidad II, sólo podrá destinarse a usos no residenciales. según se recoge en el apartado de prescripciones .

En el resto del ámbito de la presente modificación, la edificación ya está construida con arreglo a la normativa de parque urbanizado grado 1º , según el art. 3.3 de las normas del Plan General de 1.968 , con la limitación de densidad de 200 habitantes por hectárea , limitación que

carece la actual calificación de A3/1 por lo que en la práctica , no se producirá incremento de densidad residencial.

Dado que el incremento de aprovechamiento no incrementa la densidad residencial , NO SERÁ NECESARIO la previsión de mayores zonas verdes y espacios públicos.

## **2.4 DETERMINACIONES DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN**

Se proponen las siguientes determinaciones urbanísticas:

### **2.4.1 Clasificación del suelo**

Este documento **no modifica la clasificación** del suelo señalada por el planeamiento vigente.

### **2.4.2 Calificación del suelo**

Se **altera la calificación** del suelo señalada por el planeamiento vigente.

Se prevé incluir como planeamiento recogido, dentro del listado contenido en el Capítulo 3.3 , Régimen General del Planeamiento Anterior Recogido por el Plan, de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido 2007 del Plan General de Ordenación Urbana, estableciendo prescripciones que se contendrán en el Anejo III , de las Normas.

### **2.4.3 Alineaciones viarias**

No se alteran las alineaciones viarias en la zona ya edificada y para la parcela no edificada , será vinculante el plano R3 de esta Modificación aislada que contiene el área de movimiento de la futura edificación.

### **2.4.4 Densidad residencial**

No se altera la densidad residencial. Dado que se mantiene el uso residencial para las parcelas edificadas y en la parcela que queda por edificar, el uso permitido será **no residencial**. Por lo tanto no se aumenta el aprovechamiento residencial por lo que no será necesario la previsión de mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público según el artículo 79.2 de la Ley 3/2009

## **2.5 DOCUMENTOS INTEGRANTES DE LA MODIFICACIÓN**

Como documentos integrantes de la Modificación Aislada se incluyen los siguientes:

Plano R 1: Estructura Urbanística E: 1/5000

Plano R 2.(1): Calificación y Regulación del Suelo E: 1/2000

Plano R 2 (2): Calificación y Regulación del Suelo E: 1/2000

Plano R 3 : Area de Movimiento en la parcela sin edificar

Inclusión en el listado de Planeamiento Recogido art. 3.3.6 del Tomo 12 Normas Urbanísticas

Ficha para incorporar al anejo III de las normas urbanísticas , incluida en el Tomo 13 del Texto Refundido del Plan General

### **CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES GENERALES DE LA LEGISLACION URBANÍSTICA**

El presente documento cumple con las determinaciones urbanísticas generales que le son de aplicación y en particular con las contenidas en los artículos 78 y 79 de la Ley Urbanística de Aragón Ley 3/2009 de 30 de Junio.

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **26 ABR. 2013**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza Febrero 2012

El Arquitecto

Fdo. Luis Bernad Artigas