

## SECCIÓN QUINTA

Núm. 969

### EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

#### ÁREA DE URBANISMO Y EQUIPAMIENTOS

##### Servicio Administrativo de Cultura y Turismo

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 23 de diciembre de 2025, adoptó, el siguiente acuerdo:

Primero. — Mostrar conformidad al texto refundido de la modificación aislada núm. 213 del Plan General de Ordenación Urbana, de menor entidad, que tiene por objeto definir una nueva área de intervención zona G de usos mixtos en los terrenos de la antigua área de intervención F-53-4 (entorno Aceralia), según proyecto de fecha 4 de diciembre de 2025, a instancia de Sociedad Anónima Industrias Celulosa Aragonesa (SAICA) y de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), de acuerdo con los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha en fecha 9 de diciembre de 2025.

Segundo. — Resolver alegaciones presentadas por Prames, S.A., en el sentido del informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación en fecha 9 de octubre de 2025 y el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 9 de diciembre de 2025.

Tercero. — De acuerdo con lo dispuesto en el apartado segundo de la disposición adicional quinta del Decreto-legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente acuerdo será objeto de publicación en la sección provincial correspondiente del *Boletín Oficial de Aragón*.

Cuarto. — Notificar el acuerdo a las entidades promotoras del expediente y a Prames, S.A., con copia de los informes citados en el apartado primero de esta resolución y con indicación de los recursos procedentes; dando además traslado del acuerdo a los servicios del área de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda, para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Quinto. — Requerir a la promoción del expediente para que en el plazo máximo de dos meses y siempre antes del comienzo de las obras de urbanización, deberá presentarse nuevo estudio predictivo acústico del área e intervención F-53-4 a fin de que sean subsanados los aspectos indicados en el informe emitido por la Oficina de Medio ambiente, Acción Climática y Salud Pública de fecha 6 de octubre de 2025.

Advertir que en el caso de que resultado de la revisión del informe continuasen evidenciándose los incumplimientos de los objetivos de calidad acústica, dicho estudio deberá tener en consideración lo dispuesto en los artículos 20 y 25 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, reflejándose esta circunstancia en el Registro de la Propiedad a través del proyecto de reparcelación.

Sexto. — En cuanto a la afección por riesgo de inundabilidad, en el proyecto de reparcelación y urbanización del ámbito habrá de tenerse en cuenta los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE) en fecha 22 de marzo de 2024, el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano en fecha 7 de junio de 2024, el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación en fecha 9 de diciembre de 2025 y el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de 10 de diciembre de 2025.

Se advierte que en la concreción del uso de los equipamientos, se evitará en la medida de lo posible y de acuerdo con lo informado por la CHE, la implantación de «centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o con discapacidad, centros deportivos, grandes superficies comerciales, parques de bomberos, depuradoras o similares».



En la reparcelación y urbanización habrá de tenerse en cuenta lo informado por el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística y el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano respecto de la inscripción registral de la afección de las parcelas del ámbito por riesgo de inundabilidad y la elaboración del proyecto de urbanización.

Séptimo. — Facultar al consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda, por delegación de la Alcaldía-Presidencia en lo relativo al ejercicio de la competencia residual, para que adopte las resoluciones pertinentes en orden a la ejecución del presente acuerdo.

Mediante el presente anuncio se somete el expediente número 0083200/2022 a información pública durante el plazo de un mes en el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo, sito en vía Hispanidad 20-Centro Administrativo Seminario, en horas de oficina y en el enlace <https://www.zaragoza.es/sede/portal/urbanismo/planeamiento/informacion-publica>, a partir del día siguiente al de la publicación en el boletín oficial correspondiente.

I .C. de Zaragoza a 9 de febrero de 2026. — El secretario general del Pleno, P.D. de fecha 13 de septiembre de 2017: La letrada-jefa del servicio, Vanesa Laguarda Soro.

## VI

### DN-UN. NORMAS URBANÍSTICAS

#### 1. Integración normativa

Las presentes normas urbanísticas tienen régimen supletorio general o relación entre las ordenanzas particulares y las normas urbanísticas del plan general

En todo lo no especificado en estas ordenanzas particulares se estará a lo regulado en las normas urbanísticas del plan general).

#### 2 Condiciones generales de los usos, edificación y obras de urbanización

##### 2.1 RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

##### 2.1.1 Edificación residencial colectiva en régimen de protección (VRP).

##### A) Tipo de edificación.

Edificación destinada a vivienda colectiva en régimen de protección pública, agrupada en manzana abierta o en manzana semiabiertas.

Para lo no regulado expresamente en este capítulo, respecto de esta tipología edificatoria se estará con carácter supletorio a lo dispuesto en el Plan General para la tipología residencial A2, grado 5.

##### B) Condiciones de posición y ocupación en planta

Las plantas bajo rasantes en que se deban localizar las plazas de aparcamiento, trasteros, infraestructuras o elementos análogos podrán ocupar el 50% de la superficie total de la manzana de acuerdo a lo definido en la normativa del PGOU.

El 50% de la superficie de la manzana no será pavimentada o se dispondrán pavimentos permeables que posibiliten la filtración de agua en el terreno. En desarrollo de lo anterior, al menos el 15% de la citada superficie deberá tener un tratamiento propio de zona verde.

##### C) Alturas

El número de plantas máximo, la altura máxima y las secciones orientativas serán los que se indican en las fichas de la parcela y en los planos de ordenación.

La planta ático se desarrollará de modo que quede retranqueada 3 metros de todas sus caras a excepción de la que de fachada al interior de la manzana.

##### D) Fachadas

El diseño de las edificaciones, en sus distintas fachadas y alturas, en cuanto al aislamiento acústico a ruido aéreo (D2M,nT,Atr), de acuerdo a la tabla 2.1 del documento básico de protección frente al ruido (DB HR) del código técnico de la edificación, en los proyectos básicos y de ejecución de dichas edificaciones, considerará el índice de ruido día (Ld) previsto que se defina en el Estudio Predictivo de Impacto Acústico que reciba informe favorable en la tramitación del Proyecto de Urbanización de la nueva Área de Intervención G-53-4.

#### E) Superficie edificable máxima y número de viviendas

Usos	Bloque	Superficie manzana	Superficie huella	Edificabilidad residencial protegida	Edificabilidad terciario	Total viviendas
Residencial protegido						
Bloque 6.2		8.143,50				
	bloque 6.2		1.185,00	5.500,00		50

#### F) Condiciones formales

No se admite el uso de balastradas y celosías prefabricadas de hormigón ni en las terrazas ni en los petos de la cubierta, así como soluciones volumétricas que hagan sobresalir los petos con respecto al plano general de la fachada.

Se prohíben las soluciones de testeros que no presenten las mismas soluciones de calidad que las de las otras fachadas.

#### G) Condiciones de uso

Uso principal: vivienda colectiva, sujeta a régimen de protección oficial.

Usos compatibles y complementarios: los establecidos en el Plan General para la Zona A-2/grado 5 (artículo 4.2.6).

#### H) Condiciones de específicas derivadas de la inundabilidad del ámbito

Los usos residenciales se dispondrán a una cota superior a la alcanzada por la lámina de agua para avenida de periodo de retorno de 500 años. En concreto, la edificación sobre rasante deberá disponerse por encima de la cota 197,36 msnmm.

Los sótanos y garajes subterráneos deberán garantizar la estanqueidad del recinto para las avenidas de quinientos años de periodo de retorno. Para ello se tendrá en cuenta lo definido en el código técnico de la edificación en su sección HS1 siendo exigible un grado de impermeabilidad 5.

Se dispondrán respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida, atendiendo, en la medida de lo posible, a su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Se deberán realizar estudios estructurales específicos para evitar el colapso por agua.

#### I) Condiciones de ejecución y coordinación volumétrica

a) La edificación en el ámbito no requerirá la aprobación previa de estudios de detalle, siempre que abarque uno o varios de los bloques completos definidos en la ordenación pormenorizada expresada en el plano correspondiente. En el supuesto de construcción parcial de alguno de los bloques previstos se exigirá la aprobación previa del estudio de detalle con el objetivo de garantizar su unidad constructiva según los criterios expresados en el apartado siguiente y de ordenar o coordinar la volumetría de las edificaciones independientes que integren el mismo bloque.

b) Los estudios de detalle deberán concretar la unidad de materiales de fachada y la coincidencia de alturas, tanto del techo de planta baja como de los de plantas alzadas, para todo el bloque. Cada bloque de los que componen el edificio podrá tener el nivel de suelo de planta baja a un nivel diferente, sobre todo si se hace con el objeto de adecuar estos niveles a las rasantes de las aceras para lograr con facilidad la eliminación de barreras arquitectónicas en los accesos. En estos casos concretos en que por razón de la ejecución diferida en el tiempo de los distintos volúmenes que puedan componer la manzana, sea necesaria la redacción de un estudio de detalle, este deberá prever y definir de forma concreta y vinculante los fondos edificables unitarios para el común de la manzana de modo que este fondo definido será vinculante para la totalidad de propuestas edificatorias a desarrollar. Ello con el fin de evitar la existencia de paramentos medianeros vistos en el interior de las manzanas en el encuentro entre las distintas edificaciones.

#### 2.1.2 Edificación residencial colectiva en régimen libre.

##### A) Tipo de edificación.

Edificación destinada a vivienda colectiva en la que no se exige sujeción a protección oficial, agrupada en bloques dispuestos de acuerdo con las áreas de movimiento vinculantes definidas en los planos de ordenación. En torno a los mismos se

genera un espacio libre privado que se desarrollará de forma individualizada en cada una de las parcelas de resultado que se generen en el proyecto de reparcelación. En aquellos casos en que la manzana no esté configurada como una sola finca, los propietarios incluidos en la misma podrán, potestativamente desarrollar un estudio de detalle en el que se fijen las condiciones estéticas y de composición que garanticen el cumplimiento del apartado anterior

**B) Condiciones de posición y ocupación en planta.**

Las plantas bajo rasantes en que se deban localizar las plazas de aparcamiento, trasteros, infraestructuras o elementos análogos podrán ocupar el 50% de la superficie total de la manzana de acuerdo a lo definido en la normativa del PGOU.

El 50% de la superficie de la manzana no será pavimentada o se dispondrán pavimentos permeables que posibiliten la filtración de agua en el terreno. En desarrollo de lo anterior, al menos el 15% de la citada superficie deberá tener un tratamiento propio de zona verde.

**C) Alturas.**

El número de plantas máximo, la altura máxima y las secciones orientativas serán los que se indican en las fichas de la parcela y en los planos de ordenación.

Sobre la altura máxima se desarrollará una planta ático que se deberá retranquear tres metros de todos los linderos a excepción del que dé fachada al interior de la manzana.

**D) Fachadas.**

El diseño de las edificaciones, en sus distintas fachadas y alturas, en cuanto al aislamiento acústico a ruido aéreo (D2M,nT,Atr), de acuerdo a la tabla 2.1 del documento básico de protección frente al ruido (DB HR) del código técnico de la edificación, en los proyectos básicos y de ejecución de dichas edificaciones, considerará el índice de ruido día (Ld) previsto que se defina en el estudio predictivo de impacto Acústico que reciba informe favorable en la tramitación del proyecto de urbanización de la nueva Área de Intervención G-53-4.

**E) Superficie edificable y número de viviendas.**

Uso	Bloque	Superficie manzana	Superficie Huella	Edificabilidad residencial libre	Edificabilidad terciario	Total viviendas
Residencial libre						
Manzana 1	Bloque 1.1	4.305,72	1.538,90	8.974,95	850	82
Manzana 2	Bloque 2.1	5.696,00	2.355,00	14.100,00		128
Manzana 3	Bloque 3.1	5.696,00	2.355,00	14.100,00		128
Manzana 4		6.527,00				
	Bloque 4.1		1.591,10	9.500,00	771,55	86
	Bloque 4.2		1.019,31	6.100,00		55
Manzana 5		8.143,50				
	Bloque 5.1		2.355,00	14.100,00		128
	Bloque 5.2		1.185,00	7.000,00		65
Manzana 6		8.143,50				
	Bloque 6.1		2.355,00	14.100,00		128

Debe indicarse que en todo caso por razón de ajustar las adjudicaciones y/o los distintos programas edificatorios, se permitirán transferencias de edificabilidad y número de viviendas en igual relación o porcentaje entre bloques, parcelas y manzanas en un máximo del +/- 15% de la edificabilidad asignada a la manzana, bloque o parcela con menor capacidad de entre las que opere la transferencia. Será necesario redactar y tramitar un estudio de detalle para articular el proceso.

**F) Condiciones formales**

No se admite el uso de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón en los petos de la cubierta, así como soluciones volumétricas que hagan sobresalir los petos con respecto al plano general de la fachada.

Se prohíben las soluciones de testeros que no presenten las mismas soluciones de calidad que las de las otras fachadas.



#### G) Condiciones de uso

Uso principal: vivienda colectiva en régimen libre.

Usos compatibles y complementarios: los establecidos en el Plan General para la Zona A-2 grado 5 (artículo 4.2.6).

En las manzanas 1 a 4 los usos terciarios localizados en locales en planta baja se dispondrán prioritariamente con acceso desde vial público.

#### H) Condiciones de específicas derivadas de la inundabilidad del ámbito

Los usos residenciales se dispondrán a una cota superior a la alcanzada por la lámina de agua para avenida de periodo de retorno de quinientos años. En concreto, la edificación sobre rasante deberá disponerse por encima de la cota 197,36 msnmm.

Los sótanos y garajes subterráneos deberán garantizar la estanqueidad del recinto para las avenidas de quinientos años de periodo de retorno. Para ello se tendrá en cuenta lo definido en el código técnico de la edificación en su sección HS1 siendo exigible un grado de impermeabilidad 5.

Se dispondrán respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida, atendiendo, en la medida de lo posible, a su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Se deberán realizar estudios estructurales específicos para evitar el colapso por agua.

#### I) Condiciones de ejecución y coordinación volumétrica

La edificación en el ámbito no requerirá la aprobación previa de estudios de detalle, siempre que abarque uno o varios de los bloques completos definidos en la ordenación pormenorizada expresada en el plano correspondiente. En el supuesto de construcción parcial de alguno de los bloques previstos se exigirá la aprobación previa del estudio de detalle con el objetivo de garantizar su unidad constructiva según los criterios expresados en el apartado siguiente.

Los estudios de detalle deberán concretar la unidad de materiales de fachada y la coincidencia de alturas, tanto del techo de planta baja como de los de plantas alzadas, para todo el bloque. Cada bloque de los que componen el edificio podrá tener el nivel de suelo de planta baja a un nivel diferente, sobre todo si se hace con el objeto de adecuar estos niveles a las rasantes de las aceras para lograr con facilidad la eliminación de barreras arquitectónicas en los accesos. En estos casos concretos en que por razón de la ejecución diferida en el tiempo de los distintos volúmenes que puedan componer la manzana, sea necesaria la redacción de un estudio de detalle, este deberá prever y definir de forma concreta y vinculante los fondos edificables unitarios para el común de la manzana de modo que este fondo definido será vinculante para la totalidad de propuestas edificatorias a desarrollar. Ello con el fin de evitar la existencia de paramentos medianeros vistos en el interior de las manzanas en el encuentro entre las distintas edificaciones.

### 2.2 RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.

#### A) Uso dominante.

Uso dominante: Fabricación con la obligación de la adopción de las medidas correctoras necesarias para eliminar o reducir a niveles aceptables las afecciones ambientales de la actividad haciéndola compatible con el uso residencial del entorno, usos administrativos, de oficinas, almacenamiento, talleres de reparación o montaje, instalaciones eléctricas y servicios auxiliares necesarios para el funcionamiento y mantenimiento de la actividad industrial. Los usos se dispondrán en la manzana de forma que favorezcan la transición con el uso residencial ordenado.

#### B) Usos compatibles.

Como usos compatibles al uso dominante en la zona, se admiten usos terciarios y de equipamientos y servicios siempre que guarden una relación justificada con el dominante, por su naturaleza y dimensión proporcionada y no tengan carácter residencial. Entre ellos, podrán autorizarse cafeterías, restaurantes, gimnasios, centros de formación, centros de reuniones, y otros servicios vinculados a la actividad productiva del sector y proporcionados con su magnitud.

#### C) Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación será el correspondiente a lo establecido en el artículo 4.2.15a del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza para la Zona A-6, grado 1: manzanas industriales integradas por edificios aislados o agrupados, de uso



dominante industrial, ordenadas mediante planificación previa de modo que existe una cierta calidad visual en el tratamiento de los frentes de fachada y en los espacios abiertos recayentes al viario,

D) Fachadas.

El diseño de las edificaciones, en sus distintas fachadas y alturas, en cuanto al aislamiento acústico a ruido aéreo (D2M,nT,Atr), de acuerdo a la Tabla 2.1 del documento básico de protección frente al ruido (DB HR) del código técnico de la edificación, en los proyectos básicos y de ejecución de dichas edificaciones, considerará el índice de ruido día (Ld) previsto que se defina en el estudio predictivo de Impacto Acústico que reciba informe favorable en la tramitación del proyecto de urbanización de la nueva Área de Intervención G-53-4.

E) Tipo de edificación.

El tipo de edificación será el correspondiente a los establecido en el artículo 4.2.20.1 de PGOU de Zaragoza, incluyendo edificios representativos aislados de oficinas que favorezcan la transición con el uso residencial ordenado.

Se buscará una cierta calidad visual en el tratamiento de los frentes de fachada y en los espacios abiertos recayentes al viario, de acuerdo con el carácter pretendido de ser edificaciones de transición o compatibles con un uso residencial próximo. Todo el frente de las parcelas hacia viales públicos estará ocupado por viales internos, aparcamientos o edificios de carácter representativo, destinados a actividades como las de recepción, despachos, oficinas, salas de reunión, exposición, laboratorios, servicios auxiliares, vestuarios u otros similares, distintos a los de fabricación.

F) Condiciones de parcelación.

Cada una de las áreas delimitadas por el plano de ordenación de la MPPGOU, de uso industrial serán indivisibles.

G) Retranqueos:

Debido a la gran diferencia de dimensiones y superficie de las manzanas 7 y 8, de uso industrial, se propone diferenciar sus retranqueos mínimos del siguiente modo:

En manzana 7: retranqueo mínimo de 5 m a todos los linderos con manzana de Equipamiento. Se permite alineación con linde de parcela hacia viales.

En manzana 8: retranqueo mínimo a vial frontal y lindero oeste 7 m y retranqueo mínimo a otros linderos 5 m.

En todo caso, la disposición de los edificios y de los espacios libres permitirá que la dotación de plazas de estacionamiento propias de la manzana y las operaciones de carga, descarga y maniobra de vehículos tenga lugar en el interior de la parcela.

Los espacios libres obtenidos mediante los retranqueos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertidos, etc.

H) Condiciones de posición

La que resulte de los retranqueos mínimos.

I) Ocupación sobre parcela neta:

La que resulta de los retranqueos mínimos.

Los sótanos y semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimo.

J) Altura máxima:

10,50 m en naves.

3 plantas en edificios representativos. Se podrán ubicar volúmenes para instalaciones sobre la cubierta, retranqueados al menos su altura desde la línea de fachada.

La altura de la nave o la de determinados elementos funcionales de la instalación podrá excederse cuando quede justificada su necesidad.

K) Superficie edificable máxima

La fijada en el siguiente cuadro,

Usos	Superficie manzana (m²s)	Edificabilidad (m²t)
Industrial		
Manzana 7	3.755,98	4.400,00
Manzana 8	41.454,21	26.575,27

No se incluirá en el cálculo de la edificabilidad consumida la superficie de los forjados técnicos intermedios en silos de almacenamiento automático o semiautomático cuando no sean transitables por personas salvo en labores de mantenimiento.

### 2.3 RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

#### A) Tipo de edificación

Edificio destinado a actividades de fundaciones u organizaciones sin fin de lucro.

#### B) Condiciones de parcelación

El área a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y altura máximas de cornisa) constituirá una parcela independiente e indivisible, resultado del proyecto de reparcelación, y que deberá desarrollarse mediante un único proyecto de edificación.

#### C) Condiciones de posición y ocupación en planta

La edificación se ordenará dentro de la manzana de acuerdo con el proyecto técnico que la desarrolle.

Se permite la ocupación del 100% de la parcela sobre y bajo rasante, sin retranqueos, pudiendo adosarse a la edificación de la Fundación Picarral de la parcela colindante hacia la calle Camino de los Molinos.

#### D) Alturas

Altura máxima 10,50 m, a desarrollarse en una planta o dos plantas.

#### E) Superficie edificable

La fijada en el siguiente cuadro,

Usos	Superficie manzana (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)
Dotacional privado		
Equipamiento privado (parcela)	1.089,19	1.586,68

#### F) Condiciones de uso.

—Uso principal: actividades realizadas por fundaciones u organizaciones o entidades sin fin de lucro, como las educativas, de formación y capacitación personal y laboral, de inserción laboral o social, de promoción y atención a las personas en riesgo de exclusión social por razones físicas, sociales o culturales, así como otras actividades que persigan fines de interés general y tengan como beneficiarios en todo caso a colectividades genéricas de personas, de acuerdo a la legislación en materia de fundaciones.

—Usos compatibles: Oficinas, exposición, venta minorista, equipamiento técnico o servicios que guarden en todo caso una relación justificada con el uso principal.

#### G) Fachadas

El diseño de las edificaciones, en sus distintas fachadas y alturas, en cuanto al aislamiento acústico a ruido aéreo (D2M,nT,Atr), de acuerdo a la tabla 2.1 del documento básico de protección frente al ruido (DB HR) del código técnico de la edificación, en los proyectos básicos y de ejecución de dichas edificaciones, considerará el índice de ruido día (Ld) previsto que se defina en el Estudio Predictivo de Impacto Acústico que reciba informe favorable en la tramitación del Proyecto de Urbanización de la nueva Área de Intervención G-53-4.

### 2.4 ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

Se trata de aquellas zonas definidas en los planos de ordenación en las que se sitúan las infraestructuras que o bien son necesarias para el desarrollo y consolidación de la urbanización o bien deben localizarse en el ámbito, tales como centros de transformación, subestaciones eléctricas, etc.

Se distinguen dos zonas tipológicamente distintas de acuerdo con su ubicación, por un lado aquellas zonas de servicios de infraestructuras exentas y por otro lado aquellas que se encuentran integradas dentro de una manzana o parcela destinada a usos residenciales con carácter principal.

#### a) Zona de servicio de infraestructuras exentas.

Las condiciones de edificabilidad de la zona serán las siguientes:

—Parcela mínima: 25 metros cuadrados.

—Usos: instalación de infraestructuras urbanas y construcciones al servicio de las mismas.



—Alineación viaria y rasantes: Las señaladas en la documentación gráfica.  
 —Fondo edificable: no se establece.  
 —Altura máxima: La altura se justificará en razón de los requisitos funcionales de la actividad.

—Ocupación máxima: 100%.

—Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

—Tipología: La tipología se justificará en razón de los requisitos funcionales de la actividad. El diseño e integración paisajística del volumen a construir deberá seguir lo establecido por las normas urbanísticas del TRPGOU en su artículo 7.2.12, debiendo el proyecto de urbanización garantizar una solución arquitectónica y de diseño que garantice su integración en el entorno de la ciudad en que se enclava.

b) Zona de servicio de infraestructuras integradas en manzanas residenciales.

Las condiciones de edificabilidad de la zona serán las siguientes:

—Parcela mínima: 25 metros cuadrados.

—Usos: instalación de infraestructuras urbanas y construcciones al servicio de estas, concretamente centros de transformación y de seccionamiento.

—Alineación viaria y rasantes: En este caso al estar implementadas en manzanas de uso predominantemente residencial, se entenderá integrada en el volumen de la edificación residencial que se ejecute o en los espacios libres privados, alineados con los viales y acceso directo desde estos.

—Fondo edificable: no se establece.

—Altura máxima: La establecida para la planta baja de las edificaciones residenciales que componen su manzana.

—Ocupación máxima: 100%.

—Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

—Tipología: Se trata de volúmenes que podrán estar integrados en el área de movimiento de la planta baja de la edificación permitiendo, en todo caso, que la edificación referida al uso principal de la manzana vuele sobre esta para completar todo el volumen de acuerdo a lo definido en el presente plan. Si la manzana es abierta se podrá ubicar el centro de transformación en las zonas destinadas a espacios libres privados, dando fachada a viario o espacio libre público, de modo que se integre con el cerramiento de la parcela, ubicado en su interior y estando exento de la edificación residencial.

—Tanto si se ejecutan en la fase de urbanización como en la ejecución de las edificaciones, deben quedar integrados volumétricamente y constructivamente en las edificaciones residenciales o en el cerramiento de las parcelas, con los mismos materiales constructivos, conforme a los artículos 2.2.11,4 y 7.2.12,1 de las normas urbanísticas del plan general.

## 2.5 ZONA DE EQUIPAMIENTO

Constituye la reserva de suelo público destinada al establecimiento de cualquier tipo de equipamiento público de acuerdo con las necesidades de la zona y a las previsiones fijadas por el Ayuntamiento. Se identifica en los planos de ordenación con la signatura equipamiento público.

Se contemplan las siguientes categorías de equipamientos públicos de escala local:

a) Equipamiento deportivo (D): Reservas de suelo destinado al desarrollo de actividades y espectáculos deportivos, bien sea en pabellones e instalaciones cubiertas o en espacios al aire libre, cerrados o incorporados a parques públicos.

b) Equipamiento social (S): Reservas de suelo con destino a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y religiosos.

c) Equipamiento polivalente (P): Reservas de suelo con destino a cualquier tipo de equipamiento que la administración deba implantar.

Estas categorías podrán contemplarse siempre que se cumplan los objetivos de calidad acústica previstos en la normativa para cada categoría de equipamiento.

Igualmente, se deberán atender las limitaciones de uso establecidas en el artículo 14 bis del RDPH. En concreto, en la parcela destinada a equipamiento, se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, centros escolares o sanitarios, residencias

de personas mayores o con discapacidad, centros deportivos, grandes superficies comerciales, parques de bomberos, depuradoras o similares.

#### A) Fachadas

El diseño de las edificaciones, en sus distintas fachadas y alturas, en cuanto al aislamiento acústico a ruido aéreo (D2M,nT,Atr), de acuerdo a la tabla 2.1 del documento básico de protección frente al ruido (DB HR) del código técnico de la edificación, en los proyectos básicos y de ejecución de dichas edificaciones, considerará el índice de ruido día (Ld) previsto que se defina en el estudio predictivo de impacto acústico que reciba informe favorable en la tramitación del proyecto de urbanización de la nueva Área de Intervención G-53-4.

#### 2.6 CONDICIONES DE IMPERMEABILIDAD DE SÓTANOS

##### Manzanas afectadas

El plano normativo PO-5 recoge las manzanas afectadas por la lámina de inundación de quinientos años de periodo de retorno obligadas o cumplir con los artículos referidos a la impermeabilidad de sótanos:

##### Condiciones de impermeabilidad de la edificación bajo rasante

Se dispondrá del correspondiente sistema técnico constructivo que establezca la impermeabilidad de los distintos elementos que contienen los sótanos del edificio, incluidas soleras, describiéndose en el correspondiente proyecto de ejecución, el sistema adoptado con las justificaciones pertinentes.

Estas determinaciones se incluirán en un anejo específico, en el que se determinarán los criterios y supuestos de impermeabilización, sistema técnico constructivo a emplear y modo de ejecución de obra.

##### Condiciones de ejecución y parcelación

En el caso de dos o más parcelas resultantes por manzana, se autorizarán soluciones independientes de accesos e impermeabilidad, cumpliendo ambas parcelas, con carácter independiente las condiciones anteriores. Para proponer una solución general de manzana, con solución integral de impermeabilidad, se requerirá el oportuno Proyecto de Básico y de Ejecución, en el que se contemplen las soluciones conjuntas de acceso e impermeabilidad.

Se cumplirán los condicionantes derivados del informe urbanístico de la Presidencial de la Confederación Hidrográfica del Ebro a propuesta de la Comisaria de Aguas de 22 de marzo de 2024.

### 3 Conclusión

Las presentes normas urbanísticas forman parte de la modificación aislada con ordenación pormenorizada del TRPGOU de Zaragoza por el que se delimita y define el área de intervención G-53/4 y constituyen parte integrante del mismo.