

Por lo cual es coste unitario por m2 de superficie el Área será:

$1.266.259 \text{ Euros} / 36.072 \text{ m}^2 = 35,10 \text{ Euros}$

La repercusión por vivienda de los costes de urbanización será:

$1.266.259 \text{ Euros} / 270 \text{ viviendas} = 4689,85 \text{ Euros}$

El coste unitario por m2 de techo edificable de viviendas será:

$1.266.259 \text{ Euros} / 30.661,20 \text{ m}^2 = 41,30 \text{ Euros}$

#### **ANEXO IV.**

#### **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PERI DEL AREA DE INTERVENCIÓN F-53-3.**

### **TITULO I - GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

#### **CAPITULO - I - GENERALIDADES**

---

#### **ARTICULO 1. - OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación en el ámbito territorial de la Unidad de Ejecución Única del Área de Intervención F-53-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

#### **ARTICULO 2. - INTEGRACIÓN NORMATIVA**

2.1. - Las Normas Urbanísticas del Plan General de 2.00<sup>1</sup>~~2~~ y las presentes Ordenanzas constituyen las disposiciones básicas que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, serán de aplicación en el ámbito territorial del PERI.

2.2. - Las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo, interpretación y aplicación al ámbito territorial sobre el que se actúa de las diferentes disposiciones urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

### **ARTICULO 3. - VIGENCIA**

Aprobado el Plan con carácter definitivo y publicadas sus Ordenanzas, los distintos documentos del Plan Especial serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias a que se refiera carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a que se refieran, mientras no se presenten las subsanaciones.

La vigencia del Plan es indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Aprobado el Plan con carácter definitivo y publicadas sus Ordenanzas y su aprobación definitiva, los distintos documentos del Plan Especial serán inmediatamente ejecutivos, y si se otorgase dicha aprobación a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectúe la misma, carecerán de ejecutoriedad en cuanto al sector a que se refieran. La publicación se llevará a cabo en el Boletín Oficial de la Provincia y no entrarán en vigor hasta que no se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo de quince días previsto en el art. 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local.

### **ARTICULO 4. - INTERPRETACIÓN**

El Ayuntamiento de Zaragoza, en el ejercicio de sus competencias, podrá dictar criterios de interpretación de carácter general para la aplicación por los administrados de las presentes Ordenanzas. Los acuerdos que adopte al respecto serán publicados en el Boletín Oficial de la Provincia.

### **CAPITULO - II - TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

---

## ARTICULO 5. - TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

### 5.1. - AREA DE INTERVENCION

Delimitación de una superficie de suelo urbano no consolidado sobre el que se actúa mediante planeamiento especial de reforma interior con una operación de urbanización integral, por cuanto es una operación destinada implantar una nueva ordenación urbanística en ámbitos de suelo vacantes o que deben ser objeto de remodelación integral

### 5.2. - ZONIFICACIÓN

Cualidad de unos terrenos determinada por su uso principal y por la intensidad y características de su aprovechamiento urbanístico.

### 5.3. - USO PRINCIPAL

El predominante en cada una de las zonas.

### 5.4. - USOS COMPATIBLES

Los autorizados en cada una de las zonas como compatibles y complementarios del uso principal.

### 5.5. - USOS PROHIBIDOS

Aquellos cuya implantación no se permite en una zona determinada.

### 5.6. - ALINEACIÓN DE PARCELA *suelos*

Líneas separadoras de viales u otros usos de uso y dominio público, de las parcelas de dominio privado, cuando lindan con el viario se denominan alineaciones de vial.

#### 5.7. - ALINEACIÓN DE FACHADA

Línea límite de la edificación en planta baja. Sobre ella se permiten en plantas alzadas los vuelos establecidos en las Ordenanzas Generales de Edificación, en las parcelas 5 y 6.

#### 5.8. - FONDO EDIFICABLE

Es la línea de límite máximo posterior de la edificación en planta baja y alzadas.

#### 5.9. - ETAPA

Cada uno de los ámbitos territoriales en que se divide la Unidad de Ejecución a efectos de su ejecución ordenada en el tiempo.

## **TITULO II - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **CAPITULO - I - CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ZONIFICACIONES**

#### **ARTICULO 6. - CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Los terrenos objeto del presente Plan Especial tienen la naturaleza de Suelo Urbano No Consolidado

Su clasificación como Suelo Urbano Consolidado se producirá en la medida en que lleguen a disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica en ejecución del Plan Especial, y se haya producido la equidistribución.

## ARTICULO 7. - ZONIFICACIÓN

El suelo ordenado en el presente Plan Especial se divide en la siguientes zonificaciones:

### 7.1. - ZONA RESIDENCIAL

#### 7.1.1. - Residencial en Bloque Lineal

Situada a lo largo del chaflán entre la Avenida Alcalde Caballero y la Avenida de la Academia General Militar, con la línea de alineación paralela a dichas Avenidas, y en su parte interior con porche y zona viario público y de espacios libres de uso y dominio público.

Se caracteriza por su uso principal, destinado a vivienda en plantas alzadas, su planta baja destinada a uso comercial y zaguanes.

Las plantas bajo rasante (sótanos) tendrán principalmente destino de uso como aparcamiento y trasteros, pudiendo tener otros que resulten adecuados al artículo 2.6.6.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General. *(menor)*

### 7.2. - ZONA COMERCIAL Y OTROS USOS PRIVADOS

Se permiten dentro de esta zona edificaciones destinadas los siguientes usos compatibles y complementarios:

- Residencia comunitaria y hotelero.
- Industrias, talleres y almacenes.
- Comercial.
- Oficinas.
- Recreativos.
- Equipamientos y servicios.
- Edificio de estacionamiento.

### 7.3. - ZONA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO

#### Equipamiento Polivalente

Se sitúa en una zona dentro del ámbito del Plan Especial, tras el bloque residencial del que lo separa el vial principal

Situada al fondo de la edificación residencial en parcela exenta solo destinada al referido uso (parcela 1).

La ocupación que se ejecute estará a 50 m. mínimo de la Autopista. Para ello se ha previsto un retranqueo de 3 m. mínimo en la línea de edificación futura con la alineación estipulada.

Las alineaciones serán líneas de edificación máxima (excepto lo indicado anteriormente), pudiendo retranquearse lo que se considere oportuno para la ejecución del proyecto. Nos remitimos al cumplimiento de las condiciones de la zona A.2.

La edificabilidad y altura cumplirán los artículos 8.2.15 y 8.2.16 del Plan General de Ordenación.

### 7.4. - ZONA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Se desarrolla en el ámbito de actuación ocupando diversas zonas del mismo. Se caracteriza por su naturaleza pública y por su destino a zonas verdes.

### 7.5. - ZONA DE VIALES PUBLICOS

Discurre entre el Camino de los Molinos y la Avenida Academia General Militar, constituye la zona de viario público del Plan Especial.

#### 7.6. - PARCELA DE CESION AYUNTAMIENTO

La parcela 6 (cesión) tendrá unas dimensiones de 28,72 x 19,57 m., siendo colindante con la parcela 5.

Tendrá una superficie comercial de 401,97m<sup>2</sup> en planta baja y 173,51 m<sup>2</sup> en planta primera; y de otros usos de 326,75 m<sup>2</sup> en planta primera.

En planta baja dispondrá de un porche que es continuidad del edificio 5 de una anchura de 3,50 m., en la fachada posterior.

Tendrá una edificabilidad de 3.066,12 m<sup>2</sup> de plantas 2ª a 7ª. Las plantas de viviendas tendrán un patio mancomunado con edificio 5 de unas dimensiones de 7.40 x 8.35 m. , situado a una distancia de 10.66 m. desde fachada posterior y 10.66 m. desde fachada principal.

Esta parcela albergará 27 viviendas V.P.A de cesión al ayuntamiento.

## CAPITULO - II - ESTUDIOS DE DETALLE

---

### ARTICULO 8.- EXIGIBILIDAD

La edificación en el ámbito del Plan Especial no requerirá la previa formulación y aprobación de Estudios de Detalle, siempre que se ajuste a las determinaciones que en cuanto a alineaciones de fachada, fondos edificables, alturas, ocupación en planta y aprovechamientos se establecen en la documentación gráfica y en las presentes Ordenanzas.

Será exigible ~~en~~ el Estudio de detalle para el caso de división de las parcelas que en definitiva se adjudiquen en el proyecto de equidistribución

### **CAPITULO - III - PARCELACIONES**

---

#### **ARTICULO 9.- PARCELACIÓN A EFECTUAR**

La división parcelaria de los terrenos contenidos en el ámbito del Plan Especial se realizará en el Proyecto de Reparcelación

### **CAPITULO - IV - PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

---

#### **ARTICULO 10.- APROBACIÓN DEFINITIVA**

Previamente al otorgamiento de licencias de obras, será necesaria la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

#### **ARTICULO 11.- ÁMBITO Y DETERMINACIONES GENERALES**

1.- El Proyecto de Urbanización comprenderá la totalidad del Área de Intervención, definiendo las soluciones técnicas adecuadas para que dentro de cada una de sus zonas se garanticen los niveles adecuados de los distintos servicios urbanísticos (abastecimiento, saneamiento, etc.)

2.- Con carácter general, las redes de servicios que hayan de tener carácter público, deberán discurrir por suelo público.

3.- Las redes de Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Gas, Telefonía, etc., deberán ser subterráneas, tanto las existentes como las de nueva implantación, en todo el ámbito del Plan Especial.

4.- Los transformadores eléctricos se dispondrán de uno bajo rampa de acceso y otro bajo la rampa de salida de los vehículos de los sótanos privados.

5.- Todas las redes de infraestructura previstas en el Plan Especial deberán considerarse con carácter orientativo, respecto de sus características geométricas, diámetros, rasantes, etc., debiendo justificarse su adopción en los correspondientes proyectos de Urbanización, Alumbrado, etc.

## **ARTICULO 12.- ANCHURA DE ACERAS Y CALZADAS**

La anchura de las aceras y calzadas se establecerán definitivamente en el Proyecto de Urbanización, teniendo las reseñadas en la documentación del Plan Especial carácter indicativo.

## **ARTICULO 13.- ARBOLADO EN RED VIARIA**

El Proyecto de Urbanización deberá prever la construcción de alcorques sobre las aceras en aquellas vías en las que el Plan Especial propone la implantación de arbolado. La ubicación de éste en la documentación del Plan Especial tendrá carácter indicativo.

En la parcela 7, de propiedad privada y uso público se ajardinará con árboles en contenedores.

## **ARTÍCULO 14.- INFRAESTRUCTURAS**

El Proyecto de urbanización cumplirá la totalidad de condiciones establecidas en los informes técnicos de los Servicios Municipales de Infraestructuras.

Los pozos de registro de instalación de saneamiento de la nueva urbanización serán redondos en lugar de los registros cuadrados que figuran en el esquema de servicios del plano P-7.

En el mismo plano P-7 (en el esquema superior derecho de instalaciones) figura la toma de agua general de la urbanización, que se encuentra prevista en la Avda. Alcalde Caballero.

Se hace constar que la pendiente mínima con la que contará la urbanización para la evacuación de aguas pluviales, será del cinco por mil, modificando las pendientes inferiores que figuran en el plano de rasantes (P-4).

Se cumple con lo establecido en la Ordenanza para la Protección contra Ruidos y Vibraciones, especialmente en lo señalado en los artículos 5 y 8, teniendo en cuenta que

no se trata de nueva urbanización, sino de una renovación de uso en suelo urbano que ya ha estado edificado

El bloque de edificación residencial se sitúa perpendicular y a una distancia mínima de 80 metros de la autopista, que podría ser la mayor fuente de ruidos, evitando enfrentar las fachadas a la misma. Se han proyectado también barreras arboladas. Se considera cumplido el artículo 5 de la Ordenanza Municipal en lo que concierne al planeamiento.

Tanto en la realización del proyecto de urbanización, como en el posterior proyecto de ejecución de la zona residencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ordenanza para la protección contra Ruidos y Vibraciones del 26 de noviembre de 2001 (BOP de 5 de diciembre de 2001), desarrollando una evaluación previa de las condiciones acústicas de la urbanización que formará parte del proyecto de urbanización como anexo.

Todo ello, en cumplimiento del informe la Unidad de Medio Ambiente del Servicio de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Zaragoza, haciéndose constar que en el Anexo III de Estudio Económico Financiero existe una partida que incluye el estudio de las afecciones acústicas de la Autopista A2 sobre la zona residencial (pag. 27).

En la realización del Proyecto de Urbanización, para la evacuación de aguas pluviales, será del cinco por mil, modificando las pendientes inferiores que figuran en el plano de rasantes (P-4).

Tanto en la realización del proyecto de urbanización, se dará cumplimiento a lo prescrito en el Apéndice 2 de la Norma básica de la Edificación NBE-CPI/96 "Condiciones de protección Contra Incendios en los Edificios", relativo a la Accesibilidad y entorno de los Edificios, al efecto de posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios. En particular en lo relativo al diseño y construcción del entorno inmediato de los edificios, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua. La cubierta de la parcela 7 estará preparada para soportar la circulación de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

Por tener el edificio una altura de evacuación ascendente superior a 6 metros y un garaje con una superficie construida mayor que 1000 m<sup>2</sup>, será necesaria la instalación de hidrantes, en cumplimiento del artículo 2.5 del apéndice 2 de la NBE-CPI/96, que exige la instalación de un hidrante por cada 10.000 m<sup>2</sup> o fracción. Dichos hidrantes estarán repartidos por todo el perímetro del edificio, será accesibles al servicio de extinción de incendios y estarán situados a o más de 100 metros de distancia a un acceso del edificio.

Todos los terrenos alrededor del suelo de cesión estarán urbanizados.

Las aceras de acceso por Academia General Militar serán de uso público.

Todos los accesos por Academia general Militar serán de uso público.

Todos los accesos cumplirán el Decreto sobre Supresión de Barreras arquitectónicas.

Se cumplirán el anejo de la NBE-CPI/96.

### **TITULO III - NORMAS DE EDIFICACIÓN**

#### **CAPITULO - I - CONDICIONES DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LA RED VIARIA**

##### **ARTICULO 15.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN**

Alineaciones: Las del Plano P-3

Las alineaciones indican el área de movimiento máxima de los edificios más los vuelos indicados. En la parcela 1 existirá un retranqueo mínimo de 3 m. para cumplir con la condición de separación a la autopista. El resto de fachadas retranqueo libre.

En la parcela 4 existirá un retranqueo mínimo de 3m en la fachada que está enfrentada en con el edificio residencial (5). El resto de fachadas retranqueo libre.

## **CAPITULO - II - CONDICIONES COMUNES**

---

### **ARTICULO 16. - ALTURA EDIFICIOS.**

Edificio 4: máxima 4 plantas (Baja + 3): h máxima: 15 metros

Edificio 5 y 6: Residencial: máximo 8 plantas (Baja + 7) h máxima: 25,60 m.

### **ARTICULO 17. - TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS**

Edificio Residencial 5 y 6 (A.M.).

Tipología de viviendas: Edificios medianeros en H. (Plano P-11)

Todas las viviendas serán protegidas de Aragón (270 viviendas).

243 de Residencial Privado y 27 de Cesión.

### **ARTICULO 18. - ACCESOS VIVIENDAS**

Los accesos a todas las viviendas serán por el porche interior. (Plano P-10)

### **ARTICULO 19. - VUELOS**

Según las Ordenanzas Generales de Edificación del Plan General, indicados sólo  
en las parcelas 5 y 6. ( máximo 1,40 m.)

### **ARTICULO 20. - ALTURA PLANTA BAJA MÁXIMA**

Edificio 5: - Planta Baja h: variable de 4,60 m. en el extremo próximo al edificio 4, y 3,90 m. en el medianil con el edificio 6 (Plano P-9).

Edificio 6: - Planta Baja h: desde 3,50m. en el extremo exterior del edificio, hasta 3,90 m. en el medianil con el edificio 6.

Porche: anchura 3.5 m. h variable de 4,60 m. en el extremo próximo al edificio 4, y 3.90 m. en el medianil con el edificio 6. (Plano P-9)

### **ARTICULO 21. - ALTURA SÓTANOS**

Edificio 5 :

Altura mínima sótano -1: 2,50 m.

Altura mínima sótano -2: 2,50 m.

El resto de edificios (1,4 y 6) estarán a lo dispuesto a las ordenanzas del P.G.O.U.

La cubierta de la parcela 7 estará preparada para soportar la sobrecarga de uso de los vehículos de servicio de extinción de incendios.

## **ARTICULO 22. - USOS SÓTANOS**

Edificio 5

Sótano -1: aparcamientos, trasteros

Plazas de aparcamiento aproximadamente: 281 plazas. (Plano P-10)

(independientemente de las que salgan bajo edificio 6 (A.M.).

Sótano -2: aparcamientos y trasteros.

Vinculados a viviendas aproximadamente: 243 plazas de aparcamiento y trasteros.

Sin vincular: aproximadamente 59 plazas (sin contar las que salgan bajo edificio 6 (A.M.).

El resto de edificios 1, y 4 estarán a lo dispuesto en las ordenanzas del P.G.O.U.

## **ARTICULO 23. - ACCESOS Y SALIDAS DE APARCAMIENTOS**

**Accesos** aparcamientos:

El acceso a la parcela 6 de cesión se realizará mediante paso comunicado a la rampa principal que se inicia en la Avda. Academia General Militar.

Los accesos a la parcela 5 serán dobles con rampa desde acceso por la Avda. Academia General Militar.

El acceso a la parcela 1 se realizará por la calle interior de nueva creación

El acceso a la parcela 4 se realizará por la calle interior de nueva creación.

**Salidas** aparcamientos:

Todas las salidas se realizarán por la calle interior de nueva creación. La parcela 5 tendrá salida doble a la calle interior de nueva creación.

## **ARTICULO 24. - PATIOS**

-Pacios interiores (Edificios 5 y 6):

Los patios interiores cumplirán con las normativas del P.G.O.U.

El edificio 6 de cesión (A.M.) tendrán un patio mancomunado mínimo de 7.40 x 8.35 m., situado a una distancia de 10,66 m. desde fachada posterior y 10,66 m. desde fachada principal (Avda. Academia General Militar) (según plano P11) con el edificio 5 en plantas alzadas (1 a 7) (Plano P11).

MOROS CALVO-RUBIO PEREZ. PLAN ESPECIAL DEL AREA DE INTERVENCIÓN F-53-3. ZARAGOZA

El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter de PLAN ORDENADOR de fecha 27 FEB 2004

El resto de edificaciones (parcelas 1 y 4) cumplirán en cuanto a patios interiores con la normativa del P.G.O.U.

Fdo. Luis Jiménez Abad

#### ARTICULO 25. - FACHADAS

-Las fachadas de todo el edificio residencial tendrán el mismo tratamiento (ladrillo caravista) con formaciones específicas de terraza en planta 1ª y 7ª (según plano P12). En el edificio 6 de cesión municipal A.M. la coronación será la misma que la del edificio colindante 5, que tendrá una altura máxima de 25,60 m.

#### TITULO IV-USOS

##### CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE USO

#### ARTÍCULO 26. - USOS

Se estará a lo señalado en los artículos 5 y 7 anteriores de Normas, y a lo previsto en el artículo 4.2.6. del Plan general de ordenación Urbana sobre Condiciones de uso para la Zona A-2 en su Grado 1; tal y como se señala en el apartado 3.3 de la Memoria del presente Plan Especial.

#### ARTÍCULO 27. - CONDICIONES PARA EL USO RESIDENCIAL

La totalidad de superficie prevista para uso residencial lo será bajo el régimen de Viviendas Protegidas de Aragón.

#### ARTÍCULO 28. - CONDICIONES PARA EL USO COMERCIAL *(Ver punto SEGUNDO del anexo de pliego de aprob. definitiva 27/2/04)*

La superficie neta destinada a locales para uso comercial tendrá el tope numérico correspondiente a la proyección sobre el plano horizontal de la edificación residencial, sin que en ningún caso pueda generarse una gran superficie comercial.

Zaragoza, 17 de febrero de 2004

ARQUITECTO  
D. CARLOS MOROS CALVO



ABOGADO  
D. PEDRO L. RUBIO PEREZ