

SECCIÓN QUINTA

Núm. 2656

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

ÁREA DE URBANISMO Y EQUIPAMIENTOS

Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2020, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter definitivo la modificación número 1 del Plan especial del área de intervención F-56-1, según proyecto redactado por el arquitecto don Daniel Moreno Domingo, de MSM Arquitectos, S.C.P., fechado en diciembre de 2020, con páginas aportadas en comparecencia de fecha 4 de diciembre de 2020, sustitutivas de las anteriores, junto con anejo 5. Estudio de impacto acústico, a instancia de Daniel Ábalos García, en representación de Harri Hegoalde 2, S.A.

Esta modificación tiene por objeto recoger las superficies resultantes del levantamiento topográfico actualizado, una vez ejecutadas la rotonda y los viales de acceso a la autopista del sistema general adscrito, así como modificar la ordenación del área, debido a la opción por la cesión al Ayuntamiento una parcela para materializar la cesión del 10% del aprovechamiento, en una parcela de superficie neta de 986,17 metros cuadrados y edificabilidad de 880,35 metros cuadrados, en vez de la sustitución económica de esta cesión.

Segundo. — Con carácter previo a la publicación en la sección provincial correspondiente del *Boletín Oficial de Aragón* del presente acuerdo junto con las normas urbanísticas del Plan especial, remitir copia del proyecto aprobado definitivamente en soporte digital al Consejo Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.6 por remisión del artículo 64.2, y la disposición adicional quinta del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio.

Tercero. — Según dispone el artículo 145 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Autonómico de Planeamiento Urbanístico vigente, de conformidad con las disposiciones derogatorias del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el acuerdo de aprobación definitiva se inscribirá en el libro registro de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Cuarto. — Dar traslado de este acuerdo a la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón para su conocimiento, comunicándose que se ha dado cumplimiento a su informe de 8 de febrero de 2018 (referencia 2017/0656), en cuanto a la línea límite de edificación, entendiéndose no ser preceptiva la emisión de nuevo informe por parte de la misma en materia de ruido, dado que la modificación del Plan especial del área F-56-1 que se ha presentado a trámite no debe calificarse como sustancial visto su objeto, ya que se mantiene tanto el uso ya admitido por el planeamiento (residencial) como la tipología básica de la edificación y en concreto su altura máxima.

Por tanto, no se alteran las circunstancias tomadas en consideración en su día por el Ministerio de Fomento, el cual emitió informe en la aprobación del Plan especial original. Debe tenerse en cuenta además que con la nueva propuesta de ordenación la edificación se aleja 25 metros más del foco de ruido que es la carretera estatal, por lo que el resultado será en todo caso mejor que el que resultaba del Plan especial original, y que se adoptan en el estudio acústico aportado para la presente modificación de Plan especial, medidas adicionales de reducción del ruido.

Quinto. — Dar traslado de este acuerdo a la Agencia de Medio Ambiente y Sostenibilidad, a quien se remite la propuesta de creación de Zona de Protección Acústica Especial, según el Estudio de impacto acústico y proposición de Plan zonal de parcela en el área F-56-1 en Zaragoza, aportado por la promoción del expediente en fecha 3 de diciembre de 2020, advirtiéndose no obstante que las medidas correctoras

que en ese documento se proponen ya quedan incorporadas a la modificación de Plan especial que recibe aprobación, salvo la relativa a la necesidad de construcción de otra pantalla adicional junto al camino del Pilón, cuya valoración se pospone al momento de tramitación del proyecto de urbanización de este ámbito.

Sexto. — Dar traslado de este acuerdo al expediente de modificación número 1 de la reparcelación del área, para adaptar las determinaciones de la reparcelación a este acuerdo (expediente número 1177161/2017).

Séptimo. — Una vez aprobada la modificación de la reparcelación, se condicionará su inscripción registral al pago de 9.166,5 euros en concepto de coste de la urbanización de una porción de la rotonda de unos 225 metros cuadrados de superficie, obtenida mediante ocupación anticipada con derecho a aprovechamiento futuro dentro del sector. Además deberán inscribirse las cargas sobre las parcelas resultantes acerca del cumplimiento acústico según el estudio acústico.

Octavo. — Dar traslado de este acuerdo al Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano y al expediente relativo al proyecto de urbanización del área, el cual deberá actualizarse conforme a la normativa vigente y modificarse, fijando un plazo de garantía de 5 años para las obras de urbanización, conforme a lo previsto en el TRLUA (expediente número 788831/2008).

Noveno. — Dar traslado de este acuerdo al servicio de licencias urbanísticas, a fin que en el otorgamiento de licencias de edificación en este ámbito se compruebe el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que resultan aplicables.

Décimo. — Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones pertinentes en orden a la ejecución del presente acuerdo.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que el presente acuerdo agota la vía administrativa y contra el mismo podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo, de conformidad con lo previsto el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional cuarta de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

I.C. de Zaragoza, a 14 de enero de 2021. — El secretario general del Pleno, P.D. de fecha 13 de septiembre de 2017: La jefa del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística, Edurne Herce Urzaiz.

MODIFICACIÓN NÚM. 1 DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN F-56-1 DE ZARAGOZA

TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ANEJO 1

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA MODIFICACIÓN NÚMERO 1 DEL PLAN ESPECIAL F-56-1

Se da cumplimiento a los artículos del capítulo 5.2 de las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza, en relación con las «Áreas de reforma interior pendientes de ordenación (zona F)» del título V (régimen específico de las zonas de suelo urbano no consolidado), y a los artículos de la sección segunda: «Zona A-2, edificación en ordenación abierta semiintensiva» del capítulo 4.2 (zonas de edificación en ordenación abierta).

En las Ordenanzas del Plan especial se establecen la regulación de la edificación, con la misma estructura formal y el mismo nivel de definición que la establecida por el Plan General para la Zona A2.

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Objeto, Ámbito de aplicación y vigencia.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto establecer el régimen urbanístico y de la edificación en el ámbito territorial del Plan especial de reforma interior del área de intervención F-56-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Una vez sea publicado el acuerdo municipal de aprobación definitiva de los distintos documentos del Plan especial, sus disposiciones pasarán a ser plenamente ejecutivas, a salvo de las prescripciones que puedan suspender la vigencia de alguna de sus determinaciones hasta que fueran subsanadas.

Art. 2. Terminología e interpretación.

Los términos empleados en las Ordenanzas de este Plan especial deben entenderse e interpretarse en relación con las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y con la legislación urbanística vigente.

TÍTULO SEGUNDO

EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Art. 3. Sistema de actuación.

El sistema de actuación para la ejecución del presente Plan especial será el de «Compensación», para su urbanización por todos los propietarios comprendidos en su ámbito, con solidaridad de beneficios y cargas, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 138 a 145 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, y normas reglamentarias de aplicación.

Art. 4. Instrumentos urbanísticos de ejecución del Plan especial.

Una vez aprobado definitivamente el Plan especial se redactarán y presentarán, en su caso, ante el Ayuntamiento de Zaragoza, para su aprobación, el proyecto de las bases de actuación y estatutos que deban regir la Junta de Compensación, el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización, todos ellos dentro de los plazos establecidos en el apartado 8 de este Plan, relativo al Plan de etapas.

Art. 5. Instrumentos urbanísticos complementarios del Plan especial.

Con las regulaciones establecidas en el presente Plan no se considera necesario establecer instrumentos urbanísticos complementarios.

TÍTULO TERCERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 6. Clasificación del suelo.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, el suelo comprendido en el ámbito de ejecución del presente Plan especial tiene la clasificación de suelo urbano no consolidado.

Art. 7. Ordenanzas de aplicación.

A la citada zona le será de aplicación, además de las condiciones generales de la edificación previstas en el título siguiente, las disposiciones específicas recogidas en el título quinto de las presentes Ordenanzas.

Art. 8. Calificación del suelo. Uso principal y compatibles.

El suelo comprendido en el área de intervención F-56-1 se destina por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza a usos residenciales y compatibles.

Se permitirán como usos compatibles y complementarios al uso principal los regulados por las presentes Ordenanzas en su artículo 18.

TÍTULO CUARTO

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 9. Uso y tipología edificatoria.

Los terrenos incluidos en el área de intervención F-56-1 se destinarán a edificios aislados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda colectiva de baja densidad, rodeados por espacios libres, de propiedad privada y uso privativo o comunitario.

Art. 10. Condiciones de la edificación.

1. Condiciones de ornato y estética.

La composición de la edificación será libre, si bien quedará sujeta a lo establecido en el capítulo 2.5 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

2. Condiciones acústicas

Se recomienda un porcentaje de huecos en fachadas inferior al 60% y un aislamiento mínimo de fachada ($D_{2m,nt,Air}$) de 37 dB en las zonas más expuestas.

Para el diseño de las viviendas en la medida de lo posible se evitará la situación de los recintos protegidos (habitaciones y zonas de estancia) en las fachadas más expuestas a los focos de ruido, para conseguir los objetivos de calidad acústica.

En caso de tener que colocar algún recinto protegido en fachadas ruidosas, deberían colocarse las estancias antes que las habitaciones, puesto que estas últimas son las que más protegidas deberían estar.

Art. 11. Parcela mínima.

Se remite a las condiciones de las parcelas establecidas para la zona A-2 en las normas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Art. 12. Altura máxima.

La altura máxima prevista para la edificación es de:

Altura máxima: Cinco plantas y 16,50 metros.

Art. 13. Alineaciones. Área de movimiento de la edificación.

Se ha definido un área de movimiento en planta baja y alzadas en el que se ubicará la edificación. Sobre este área de movimiento se admiten vuelos en las condiciones establecidas en las normas urbanísticas del Plan General. Fuera de esta área de movimiento se admiten construcciones auxiliares al servicio de la comunidad, accesos a estacionamientos, pasarelas cubiertas no cerradas para proteger recorridos peatonales a través del espacio libre comunitario, etc.

Se ha definido un área de movimiento en planta sótano, con objeto de que parte de los espacios libres colectivos interiores carezcan de construcciones enterradas.

En caso de modificación de las áreas de movimiento planteada, se redactará un estudio de detalle. El alcance del estudio de detalle será el establecido en el artículo 67 del Decreto legislativo 1/2014.

Art. 14. Estacionamientos.

Se dará cumplimiento a lo establecido en la ordenanza Municipal «Construcción, instalación y uso de establecimientos y garajes». Se estará, asimismo, a lo dispuesto en la Sección segunda del capítulo 2.4 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

No se han previsto plazas de estacionamiento en superficie por considerar los Servicios Técnicos de la Unidad de Ingeniería de Desarrollo Urbano que ni en el camino del Pílon por su previsión de flujos de tráfico, ni en la calle Almendros por su anchura y su reciente urbanización era adecuado prever plazas de estacionamiento.

TÍTULO QUINTO

RÉGIMEN ESPECÍFICO

Condiciones específicas

Art. 15. Delimitación y superficie de la parcela edificable.

Las parcelas edificables comprenden los terrenos que, situados más al sur, lindan al norte con el Sistema General y con espacio libre público, al este con la calle Almendros, al oeste con el sistema general y al sur con el camino del Pílon.

La superficie neta es de 7.989,61 metros cuadrados. De los cuales 7.003,44 metros cuadrados corresponde a la parcela 1.1 de uso privado y 986,17 metros cuadrados a la parcela 1.2, correspondiente al 10% de aprovechamiento en cesión al Ayuntamiento.

Art. 16. Tipo de edificación.

Se destina a edificios aislados en ordenación abierta, con uso de vivienda colectiva rodeados por espacios libres, de propiedad privada y uso privativo o comunitario.

Art. 17. Condiciones de aprovechamiento.

17.1 Condiciones de la parcela.

Las expresadas en el plano P.2.

17.2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento.

17.2.1. Retranqueo con respecto a los linderos.

Los expresados en el artículo 4.2.2 «Condiciones de posición para la zona A2».

La edificación se podrá alinear a vial.

Linderos con zonas verdes y espacios libres públicos: como mínimo 5 m.

Linderos con otras parcelas: 1/3 de la altura con un mínimo de 5 m.

Separación entre edificios en una misma parcela: $0,67 \times$ de la altura del más alto.
Separación entre edificios de una parcela y edificios situados en otra parcela $0,67 \times$ altura del más alto.

El edificio de la parcela 1.2 deberá situarse con el edificio de la parcela 1.1 sin retranqueos en los linderos comunes entre parcelas. Si la solución planteada produce medianeras vistas en altura o en profundidad, estas deberán tener tratamiento de fachada.

17.2.2. Ocupación del suelo:

La expresada en el artículo 4.2.5 «Condiciones de aprovechamiento para la zona A2. Ocupación del Suelo».

Planta Sótano: 70% reduciéndose de lo establecido en la zona A2 para favorecer los espacios libres y arbolados.

Planta semisótano: 50%.

Planta baja: 50%.

Plantas alzadas: 50%.

17.2.3. Alturas.

Altura máxima: Cinco plantas y 16,50 metros.

17.2.4. Superficie edificable máxima.

La superficie edificable máxima es la prevista por el Plan especial como queda expresado a continuación.

Total superficie edificable: 8.803,48 metros cuadrados.

Parcela 1.1, uso privado: 7.923,13 metros cuadrados.

Parcela 1.2, cesión al Ayto. 10% aprovechamiento: 880,35 metros cuadrados.

Art. 18. *Condiciones de uso.*

Uso principal: Vivienda colectiva.

Usos compatibles y complementarios: Los permitidos por el PGOU para la zona A2.

TÍTULO SEXTO

Art. 19. *Normativa sectorial.*

Se cumplirá las condiciones sobre supresión de barreras arquitectónicas, ordenanza de prevención de incendios y ordenanza municipal contra ruidos y vibraciones.

Art. 20. *Ejecución de la de urbanización.*

El Proyecto de Urbanización constituirá el instrumento para el desarrollo de las determinaciones que se han previsto en el Plan en cuanto a obras de urbanización tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y gas.

Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización serán las siguientes:

- a) Pavimentación de aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Redes de telecomunicaciones.
- g) Jardinería en el sistema de espacios libres.
- h) Red de gas.

El proyecto de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del área con los generales de la ciudad y acreditar la suficiente capacidad de todos ellos.

Art. 21. *Estudios geotécnicos.*

Tanto en el proyecto de urbanización como en el proyecto de edificación se presentarán obligatoriamente estudios geotécnicos.

Para los proyectos de edificación se realizarán al menos los reconocimientos geotécnicos y sondeos mecánicos establecidos según los criterios del documento básico de seguridad estructural cimientos (DB SE-C) del código técnico de la edificación para el grupo de terreno T-3, no siendo en ningún caso inferiores a las indicadas para el T-2.

Art. 22. Plan de vigilancia.

Se adoptarán las medidas descritas en el Plan de vigilancia que figura en el Plan especial como nota técnica complementaria al estudio geotécnico.

Las conducciones de abastecimiento y saneamiento se construirán con sumo cuidado haciéndolas flexibles en lo posible.

Se recogerán las aguas pluviales caídas sobre las edificaciones y se prohibirán los riegos a manta.

Art. 23. Plazo de garantía del proyecto de urbanización.

El plazo de garantía del proyecto de urbanización será de cinco años.

Art. 24. Descripción de las infraestructuras.

i) Pavimentación de aceras, red peatonal y espacios libres.

Las aceras se realizarán con pavimento de baldosas, capa de mortero, solera de hormigón y sub-base granular, con las anchuras definidas en los planos.

Los bordillos límites de las aceras y calzadas serán de hormigón sentados sobre cimiento.

Las ríogolas serán de hormigón.

Se establecen dos espacios libres que quedan separados entre sí por el nuevo ramal de la carretera.

Al oeste de la carretera resulta una superficie irregular que se tratará con una capa de grava y plantación de arbolado para lo que se le dotará de red de riego.

Al este de la carretera pueden diferenciarse otras dos zonas, una al sur de forma alargada comprendida entre la carretera y la parcela generada, y otra de forma trapezoidal entre el tramo norte de la carretera y la zona verde existente junto a la calle Las Palmeras.

En toda ella se coloca una barrera verde para separar las edificaciones de la carretera.

Se deja libre de plantaciones y equipamiento una banda de 10 metros de anchura como prolongación de la calle Almendros, dejando un espacio que pudiera aprovecharse en un futuro como conexión entre esta calle y el nuevo ramal de la carretera.

En esta banda sin ajardinamiento se ejecutará una franja de arena compactada sobre una capa de subbase natural de 8m de anchura junto a la acera perimetral delimitada mediante bordillos prefabricados.

La zona ajardinada existente junto a la calle Las Palmeras se completará con la superficie restante de las bandas de arena y arbolado.

En la zona sur de la carretera, entre esta y la parcela se proyecta el lago de laminación. Como pavimento de este lago tendrá losas de piedra embebidas en una solera de hormigón.

En la parte norte de esta zona verde se ha evitado la plantación de césped en ella y otras especies que requieran riego por aspersión.

j) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios

Se plantea una toma de parcela acometiendo a la red de la calle Almendros.

El abastecimiento se deberá realizar mediante contador totalizador y para ello se dejará puesta una arqueta.

Igualmente se prevé la instalación de red de riego por goteo, por aspersión y bocas de riego para los espacios libres.

En el entorno de la parcela existen tres hidrantes de incendios (dos en la calle Almendros y uno en la glorieta de esta calle con el camino del Pilón) por lo que hay siempre suministro a menos de 200 metros.

k) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

La acometida de la red de saneamiento de aguas negras se realiza a la red de existente de la calle Almendros.

Para las aguas pluviales se realiza el encauzamiento superficial del agua de lluvia a través de un colector con sus correspondientes pozos de registro o en cambios de alineación y con sumideros conectados a los pozos.

El colector llega a un lago de laminación para sacar el agua poco a poco al colector existente en el camino del Pilón, a través de una válvula de control de caudal y una válvula de retención.

l) Red de distribución de energía eléctrica.

Desde la red de MT enterrada existente se acometerá a un centro de transformación que se ubicará enterrado y dentro del espacio privado.

La compañía suministradora ERZ determinará las pautas a seguir en el desarrollo del proyecto de urbanización.

m) Red de alumbrado público.

Para el diseño del alumbrado público se ha considerado los condicionamientos estéticos y la geometría de las zonas a iluminar, estableciendo como criterio general minimizar los costes de instalación y mantenimiento.

Se proyectan luminarias tipo «bola» sobre columna en las zonas verdes y espacios libre públicos y tipo «viario» sobre columna en los viales de circulación rodada, conectadas a arqueta eléctrica.

n) Redes de telecomunicaciones.

La compañía suministradora determinará las pautas a seguir en el desarrollo del proyecto de urbanización.

Se plantea una arqueta de acometida desde la red existente en el camino del Pílon.

o) Jardinería en el sistema de espacios libres.

Se prevé que las plantaciones sean chopos. En la zona ajardinada situada junto a la zona verde existente junto a la calle Las Palmeras, se proyectará plantación de césped.

p) Red de gas.

La compañía suministradora Gas Aragón determinará las pautas a seguir en el desarrollo del proyecto de urbanización.

Disposición final única. — Normas de carácter supletorio.

En todo aquello no previsto en estas Ordenanzas será de aplicación supletoria lo establecido en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza para la zona A-2.

