

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN F-56-12 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO del P.G.O.U. DE ZARAGOZA

INDICE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.1.	Objeto, ámbito de aplicación y vigencia.	2
Art. 1.2.	Integración Normativa.	2
Art. 1.3.	Interpretación.	2
Art. 1.4.	Generalidades, Terminología y conceptos.	3

CAPÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Art. 2.1.	Sistema de actuación.	4
Art. 2.2.	Instrumentos de desarrollo del Plan Especial.	4

CAPÍTULO III. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 3.1.	Clasificación del suelo.	4
Art. 3.2.	Condición del Suelo.	4
Art. 3.3.	Zonificación de la presente area F-56-12.	5
Art. 3.4.	Calificación del suelo. Uso Principal y compatibles.	5
Art. 3.5.	Estudios de Detalle.	6

CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 4.1.	Uso y tipología de la edificación.	6
Art. 4.2.	Condiciones de posición de las edificaciones.	6
Art. 4.3.	Condiciones de Volumen de las edificaciones.	6
Art. 4.4.	Estacionamientos.	7
Art. 4.5.	Condiciones de diseño.	7
Art. 4.6.	Otras.	7

CAPÍTULO V. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CADA ZONA

Art. 5.1.	Zona RESIDENCIAL.	8
Art. 5.1.1.	Condiciones específicas de la Subzona A1/3.a.	8
Art. 5.1.1.a.	Delimitación y superficie de la Subzona A1/3.a.	8
Art. 5.1.1.b.	Tipología edificatoria de la Subzona A1/3.a.	8
Art. 5.1.1.c.	Condiciones de aprovechamiento de la Subzona A1/3.a.	8
Art. 5.1.1.d.	Condiciones de uso de la Subzona A1/3.a.	9
Art. 5.1.2.	Condiciones específicas de la Subzona A1/3.b.	10
Art. 5.1.2.a.	Delimitación y superficie de la Subzona A1/3.b.	10
Art. 5.1.2.b.	Tipología edificatoria de la Subzona A1/3.b.	10
Art. 5.1.2.c.	Condiciones de aprovechamiento de la Subzona A1/3.b.	10
Art. 5.1.2.d.	Condiciones de uso de la Subzona A1/3.b.	11
Art. 5.1.3.	Cuadro numérico de las ZONAS RESIDENCIALES.	11
Art. 5.2.	Zona SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA PRIVADOS.	13
Art. 5.3.	ESPACIOS LIBRES de Dominio y Uso Público.	13
Art. 5.4.	Zona de EQUIPAMIENTO DE RESERVA.	13
Art. 5.5.	FICHAS DE ORDENACIÓN DE DETALLE.	14

CAPÍTULO. I.

DISPOSICIONES GENERALES.

ART.1.1. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.

Las presentes Normas Urbanísticas son parte integrante del Plan Especial del área de intervención F-56-12 del suelo URBANO NO CONSOLIDADO del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Tienen por objeto el establecer el régimen urbanístico específico de la edificación en el presente Plan Especial de Reforma Interior del área F-56-12 del PGOU de Zaragoza vigente.

Corresponde a las mismas el completar y ordenar de forma pormenorizada los terrenos comprendidos dentro de la citada área de intervención; adaptandolas según los condicionantes específicos del Área, a partir de lo previsto en el propio Plan General que desarrollan. Supone una oportunidad de mayor concreción y posibilita la resolución de algunas discrepancias en los documentos aprobados en su día dentro de la prelación que el Plan General establece para los diferentes documentos, asignando zonificaciones correspondientes y estableciendo su régimen jurídico, de conformidad con el Plan General y con la legislación urbanística de aplicación.

El ámbito de aplicación corresponde con el área definida el plano de delimitación del área de intervención F-56-12 en los términos del plano adjunto incluido en el propio Plan Especial con los límites y superficie señalados.

Aprobado el Plan Especial con carácter definitivo y publicado el acuerdo al efecto y el texto íntegro de estas normas, los distintos documentos del mismo serán inmediatamente ejecutivos

La vigencia del presente documento será indefinida, sin perjuicio de que pudiera ser alterado mediante modificaciones futuras del propio Plan Especial.

ART.1.2. INTEGRACIÓN NORMATIVA.

Las normas urbanísticas del Plan General y la regulación contenida en las presentes normas constituyen las disposiciones básicas que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, serán de aplicación en el ámbito territorial del Plan Especial.

Las presentes normas 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.

ART.1.3. INTERPRETACIÓN.

El Ayuntamiento de Zaragoza, en el ejercicio de sus competencias, interpretará los documentos del Plan Especial a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

- La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del mismo.
- El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan Especial que se expresan en la memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
- La coherencia con el Plan General de Zaragoza.

En la interpretación de los distintos documentos del Plan Especial se aplicarán los siguientes criterios:

- Cada documento del Plan Especial prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.
- Cuando no se contradiga lo dispuesto en el apartado anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las normas urbanísticas, que constituyen la

expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan parcial para todas las materias que en ellas se regulan.

- Cuando no se contradiga lo dispuesto en el primer apartado, prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.
- Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales y a los intereses más generales de la colectividad.
- En ningún caso la interpretación del Plan Especial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

ART.1.4. GENERALIDADES. TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.

1. Habitualmente las figuras de planeamiento de desarrollo de Planes vigentes, por la mayor concreción que suponen respecto a la aplicación genérica de la normativa, reflejan en su ordenación algunos aspectos que corresponden a una interpretación determinada de las ordenanzas vigentes en ese momento, no es infrecuente habida cuenta de los plazos que transcurren desde la redacción de los nuevos planeamientos hasta el comienzo de las obras de los edificios que se ordenaron, que la aparición de ulteriores revisiones y ampliaciones de los Planes Generales a los que desarrollan, puedan comprometer, inhabilitar, e incluso a veces requerir, sólo por aspectos formales, la revisión de las figuras de planeamiento que con mayor definición y sometidas a aprobación municipal, ordenaron las edificaciones a realizar en el ámbito que así quedan involuntariamente bloqueadas.

El presente documento pretende por tanto dejar recogidos aquellos aspectos no sustanciales del Plan General que constituyen base del presente Plan Especial; sin que ello presuponga limitación alguna de la capacidad que la administración tiene en cuanto a establecer y modificar ordenaciones de una zona concreta en un futuro si así lo estimara; pero que evitará que el presente ámbito y lo ahora ordenado pueda verse afectado posteriormente en forma inadvertida.

En todo caso las Normas Urbanísticas de aplicación en la presente Área de Intervención F-56-12 provienen del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza vigente (Texto refundido aprobado definitivamente 13/12/2002) al que desarrollan .

2. Zonificaciones: Cualidad de unos terrenos determinada por sus usos, aprovechamiento y, en su caso, por las características de la edificación de que es susceptible. En el presente Plan Especial las distintas zonificaciones se delimitan en el plano O-1.
3. Área de movimiento: Espacio de cada una de las zonificaciones dentro del cual puede situarse la edificación. Su delimitación se incluye en el plano O-1 y detalla en las fichas de ordenación de detalle que acompañan estas Normas
4. Manzana: Cada uno de los ámbitos de carácter lucrativo residencial o de otros usos, así como de dotaciones locales, delimitados en el plano O-1 y fichas. Se identifican con las letras R, IS, ZV, V, y ER seguidas de un número de orden.

CAPÍTULO. II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

ART.2.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

De acuerdo con lo exigido por la Ley 5/1999 en su art. 58.c). Se fija como sistema de actuación para la ejecución del Presente Plan Especial el de COMPENSACIÓN entre todos los propietarios incluidos en el ámbito, siendo de aplicación lo previsto al efecto por los artículos 138 a 145 de la referida Ley y el reglamento de desarrollo. En este sistema todos los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones determinadas en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación dado que no estamos en el supuesto de propietario único que exime esto último.

ART.2.2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.

Tras la aprobación definitiva del Plan Especial, se redactarán y presentarán en el plazo máximo de 6 meses, impulsado por propietarios que representen más de la mitad de la superficie del Área de Intervención, para su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, el Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación y Bases de Actuación de Esta.

De acuerdo con lo señalado por el art. 140 y 141 de la Ley 5/1999, los propietarios dispondrán del plazo de un mes desde la notificación del acuerdo municipal de aprobación de Estatutos y Bases para incorporarse a la Junta de Compensación siendo de aplicación a tal efecto lo previsto en los referidos artículos. Simultánea o posteriormente, dentro de los plazos máximos reflejados en el apdo. VIII.2 del presente Plan, los propietarios presentarán el Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización para su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento.

Asimismo, cuando concorra el COMUN ACUERDO DE LA TOTALIDAD DE LOS PROPIETARIOS, todos ellos podrán presentar para su directa aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento la propuesta de reparcelación formalizada en escritura pública, previa observancia del trámite de información pública de acuerdo con lo señalado en el artículo 129.2 de la LUA.

CAPÍTULO. III. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ART.3.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

De acuerdo con la clasificación establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, los terrenos comprendidos en el ámbito del presente Plan Especial (área de Intervención F-56-12 del PGOU) tienen la clasificación de SUELO URBANO de categoría NO CONSOLIDADO.

ART.3.2. CONDICIÓN DEL SUELO.

1. **Suelo público.** Constituye el suelo público el conjunto de terrenos calificados en el plano de zonificación O-1 como viales públicos (V), espacios libres de dominio y uso público (ZV), equipamientos públicos (ER).
2. **Suelo privado.** Constituye el suelo privado el resto de los terrenos del Plan susceptibles de aprovechamiento lucrativo y calificados en el plano de zonificación O-1 como manzanas privadas residenciales (R) y servicios privados de infraestructuras (IS-PV).

ART.3.3. ZONIFICACIÓN DE LA PRESENTE AREA F-56-12.

El suelo ordenado en el presente Plan Especial se divide en las siguientes zonificaciones, de acuerdo con el plano O-1 "Zonificación".

1. **Sistema local viario y estacionamientos.** Está constituido por los suelos públicos destinados al movimiento de peatones y vehículos, así como al estacionamiento en superficie de éstos. Su regulación en las normas del Plan General se contiene en la sección primera del capítulo 8.2.
2. **Sistema local de espacios libres públicos.** Comprende los espacios libres de dominio y uso público destinados a plantaciones, ajardinamientos, áreas peatonales, áreas de juego y recreo de niños (ZV). Su regulación en las normas del Plan General se contiene en la sección segunda del capítulo 8.2 y sus especificaciones en estas normas se recogen en el artículo 5.4.
3. **Sistema local de equipamientos públicos.** Corresponde al subgrupo: equipamiento de Reserva (ER). Su regulación en las normas del Plan General se contiene en el título octavo de las mismas y sus especificaciones en estas normas se recogen en los artículos 5.5, 5.6 y 5.7.
4. **Residencial.** Comprende los terrenos destinados a la implantación de viviendas como uso dominante (R). La regulación, edificabilidad y usos específicos de cada manzana se contemplan en el plano O-1 y en las normas particulares de su zonificación (art. 5.1).

En consideración a las edificaciones existentes en la presente área de Intervención, se diferencian dos zonas dentro de las parcelas edificables, cada una de ellas se caracteriza por un subgrado diferente. Las zonas así señaladas son la **A1/3.a** correspondiente a las edificaciones que completan la manzana entre la C/ Juan Domingo Perón y C/ Lucio Anneo Séneca, y la **A1/3.b** que corresponde al resto de manzanas con alguno de sus frentes a la C/ Lagos de Millares.

Dentro de ambas zonas se establecen parcelas donde se indican las áreas de edificación con definición a nivel de detalle. (se incorporan como anexo las fichas orientativas, dichas fichas podrán modificarse posteriormente mediante estudios de Detalle para el ámbito de cada manzana, la solución propuesta deberá resolver aquellos aspectos que la presente ordenación resuelve y vienen incluidas en el apartado de observaciones de la ficha).

A cada una de la citadas zonas le serán de aplicación las condiciones generales de edificación previstas en el capítulo IV de estas normas urbanísticas, y las específicas del presente Plan Especial para cada zona.

5. **Servicios privados de infraestructuras.** Comprende los terrenos privados destinados a la instalación de infraestructuras urbanas como centros de transformación. (IS-PV). Su regulación se contempla en el plano O-1 y en las normas particulares de su zonificación (art. 5.2).

ART.3.4. CALIFICACIÓN DEL SUELO. USO PRINCIPAL Y COMPATIBLES.

El Plan General establece para la presente área en la correspondiente Ficha de Ordenación el grado 8, para el que determina una edificabilidad máxima real sobre bruto de $1,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$, y una densidad máxima sobre bruto de 115 viv/Ha. La tipología de edificación se remite a la ZONA A1, GRADO 3; esto es, edificación en manzana cerrada con sus fachadas frontales alineadas a vial. Se establecen retranqueos dentro de la parcela, señaladas como alineaciones interiores con definición de detalle por el presente Plan Especial, al efecto de lo previsto en el art.4.1.1.2.b). para mejorar la disposición del espacio y que no suponen alteración de la trama urbana. Los usos previstos también son los de zona A1 grado 3 del PGOU que es la de las colindantes, uso principal de vivienda colectiva para parcelas con longitud de fachada mayor de 7 m. y compatibles o complementarios los señalados en el art. 4.1.13.2 del PGOU.

ART.3.5. ESTUDIOS DE DETALLE.

En aquellos supuestos en que la ordenación contenida en el Plan Especial requiera la elaboración de un estudio de detalle, su ámbito mínimo será el de una manzana completa, según se definen en el plano O-1. Las determinaciones del estudio de detalle se ajustarán a lo establecido en el artículo 127.2 del Reglamento de desarrollo parcial de la LUA, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero.

La edificación en el ámbito del presente Plan Especial no requerirá la previa aprobación de un estudio de detalle cuando la manzana esté configurada como una sola finca, el proyecto de edificación comprenda la totalidad de la misma y éste se ajuste a la ordenación pormenorizada contenida en el plano O-1 y fichas de ordenación de detalle.

El proyecto de reparcelación incorporará estudios de detalle para las manzanas que se dividan en varias fincas resultantes. La ordenación contenida en el Plan Especial podrá modificarse mediante estudios de detalle siempre que no se alteren los parámetros de edificabilidad, ocupación, **alturas máximas permitidas** y número de viviendas previstos por el mismo, pudiendo ordenarse las manzanas de acuerdo con las condiciones particulares de la zonificación respectiva.

Los estudios de detalle podrán trasvasar edificabilidad y número de viviendas entre manzanas con las siguientes limitaciones:

- a) Que en ninguna de las manzanas se haya iniciado el proceso edificatorio.
- b) Que la diferencia de edificabilidad resultante en cualquier manzana no exceda en más o en menos el 20% de la edificabilidad ni el 20% del número de viviendas establecida por el Plan Especial.
- c) Que el resultado sea coherente con la ordenación del Plan parcial.

Las modificaciones de los Estudios de Detalle que se propongan seguirán los objetivos y criterios del Plan Especial recogidos en la Memoria, que constituyen elemento interpretativo del mismo, no pudiendo ser aprobadas, aun cumpliendo las presentes Normas, cuando la solución propuesta esté en clara contradicción con aquéllos.

ART.3.6. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Se cumplirá lo indicado por los arts. 1.3.2 y 1.3.3. del Plan General vigente. Deberá incorporar además las indicaciones del Departamento de Infraestructuras y de la Unidad de Ingeniería de Desarrollo Urbano, así como todas aquellas cuestiones sobre conservación de la urbanización, estudio geotécnico, etc... cuya consideración los informes emitidos durante la tramitación del Plan Especial han diferido a dicho proyecto de Urbanización.

CAPÍTULO. IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.**ART.4.1. USO Y TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.**

De acuerdo con lo previsto por el Plan General en el art. 5.2.2. apdo 3; para la presente área de Intervención, los usos y tipología de la edificación vienen remitidos a la zona A1, Grado 3 del suelo urbano consolidado común con las edificaciones existentes en su entorno próximo. Corresponde a edificación en manzana cerrada con uso principal vivienda colectiva cuando la parcela tenga 7 o más m de fachada. Coincide además que el propio PGOU establece la posibilidad, mediante la presente figura de planeamiento (Plan Especial), de adecuación a edificios en un entorno más amplio.

ART.4.2. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

El Plan Especial establece en su ordenación una serie de parcelas en las que define con grado de detalle la posición y volumen de edificación propuesta, así como en cuadro adjunto, la edificabilidad, densidad y altura de la edificación asignada a cada una. Dichas ordenaciones podrán modificarse mediante Estudios de Detalle que abarcando la totalidad de una o varias manzanas mantengan las condiciones de aprovechamiento, y relación con las colindantes. En las normas específicas de cada zona señalada por el Plan Especial se fijan las condiciones de parcela mínima, parcelación y segregación. Cuando el Plan especial señale una alineación interior de parcela, ésta tiene carácter de línea de fachada, pudiendo sobrepasarse con vuelos sobre la propia parcela en las condiciones señaladas por el art. 2.2.34.1.

ART.4.3. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LAS EDIFICACIONES.

Las condiciones de volumen (fondo, ocupación y altura) de cada parcela vienen establecidas por el Plan Especial en su ordenación de parcela en las que define con grado de detalle la posición y volumen de edificación propuesta, así como en cuadro adjunto, la edificabilidad, densidad y nº de plantas de la edificación asignada a cada una. Dichas ordenaciones podrán modificarse mediante Estudios de Detalle que abarcando la totalidad de una o varias manzanas mantengan las condiciones de aprovechamiento del conjunto de las mismas, y su relación con las edificaciones colindantes.

En las normas específicas de cada una de las zonas señaladas en el Plan Especial se incluye un cuadro de equivalencia en m de Altura Máxima para el número de plantas señalado a cada parcela.

A los efectos de medición de alturas, referencias para medir las mismas, construcciones por encima de la altura, definición y altura de plantas y tipos y condición de vuelos se estará a lo que señala el Plan general del 2.001 (texto refundido de 13/12/2002) en su capítulo 2.2. SECCION TERCERA.

ART.4.4. ESTACIONAMIENTOS.

El Plan Especial establece, con carácter de avance (122 plazas), unas franjas de estacionamientos en superficie en la prolongación de la C/ Lagos de Millares.

El Proyecto de Urbanización concretará su número cumpliendo los módulos exigibles por el Reglamento de Planeamiento (art 84.4) que deberá ajustar atendiendo a necesidad de efectuar contenciones, badenes de acceso a las parcelas resultantes definidas en la reparcelación, adaptación a redes exteriores de conexión, necesidades finales de infraestructuras, etc. Asimismo se establecerá la reserva correspondiente al 2% de plazas de minusválidos.

En las manzanas de usos lucrativos y en la zonas de equipamiento público los proyectos de edificación deberán prever la dotación complementaria mínima de estacionamientos y de carga y descarga exigida por las normas del Plan General. En lo que se refiere a la dotación de estacionamientos interiores de las futuras edificaciones previstas por el Plan Especial, se estará a lo dispuesto por el Plan General de 2.001 en la sección Segunda, Capítulo 2.4. Las condiciones de los mismos cumplirán con lo establecido por la ordenanza Municipal.

Inicialmente el Plan Especial prevé que cada una de las manzanas definidas por el Plan Especial (1 a 6.2) disponga de un garaje mancomunado en planta sótano al objeto de minimizar el número de accesos. Dicha ubicación y número podrá modificarse con aprobación municipal cuando el proyecto de reparcelación incorpore estudios de detalle para las manzanas que se dividan en varias fincas resultantes. La ubicación exacta de dichos accesos se determinará en el proyecto de obras.

ART.4.5. CONDICIONES DE DISEÑO.

1. Los proyectos de edificación de cada manzana responderán a una concepción arquitectónica unitaria.
2. En aquellos casos en que la manzana no esté configurada como una sola finca, el estudio de detalle deberá establecer las condiciones estéticas y de composición que garanticen el cumplimiento del apartado anterior.

ART.4.6. OTRAS.

El resto de normativa de aplicación será, salvo aspectos explícitamente regulados por el Plan Especial, lo que en cada caso dispongan con rango jerárquico de último sobre anterior en las materias que les son objeto de regulación los documentos urbanístico vigentes a la fecha de redacción del presente plan. En todo aquello no previsto en estas normas será de aplicación lo establecido en el plan General de Ordenación de Zaragoza (2001) para la zona A1/3.

El Plan Especial en su ordenación propuesta ha contemplado ya el cumplimiento de normativa sectorial en lo referente a PREVENCIÓN DE INCENDIOS, SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, etc...

En cualquier caso el futuro proyecto de Urbanización justificará en su materialización el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación al menos en lo relativo a:

- PREVENCIÓN DE INCENDIOS. (Accesibilidad y disposición de hidrantes)
- SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS. (Referencia a normativa OOMM 27 Dic 2002 (art3), Ley 371997 y RD 19/1999.)
- PROTECCIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES. (OOMM 31.Oct.2001).El Proyecto de Urbanización deberá REALIZAR una EVALUACIÓN PREVIA DE LAS CONDICIONES ACÚSTICAS DE LA URBANIZACIÓN, de acuerdo a lo previsto por la OOMM para la protección contra ruidos y vibraciones de Zaragoza (atº 5, Cap I y art. 8º Cap III).

CAPÍTULO. V. CONDICIONES ESPECIFICAS DE CADA ZONA.

Se pasa a detallar en forma clara y pormenorizada las condiciones de cada una de las zonas señaladas en los planos de ordenación del presente Plan Especial.

ART.5.1. ZONA RESIDENCIAL.

La zona residencial (R) comprende dos subzonificaciones distintas atendiendo a la localización y entorno de las mismas.

ART.5.1.1. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA SUBZONA A1/3.A.

Art.5.1.1.a Delimitación y superficie de la Subzona A1/3.a.

La Subzona denominada por el Plan Especial como **A1/3.a** comprende los terrenos al Sur de la C/ Séneca hasta C/ Lagos de Millares (manzanas 2 - 4 - 6.1 - 6.2), y la manzana 1 al Sur del Instituto María Moliner entre la C/ Dr. Valdés Guzmán y San Vicente Ferrer.

La superficie neta de la Subzona **A1/3.a** es de unos 6.529,74 metros cuadrados. Esta superficie podría variar por mínimos ajustes de las manzanas que comprende en los documentos que desarrollen el presente Plan Especial.

Art.5.1.1.b Tipología edificatoria de la Subzona A1/3.a.

Se fija para la Subzona una tipología de vivienda colectiva TIPO 1. Corresponde a edificios desarrollados en altura con crujías que no precisan patios de luces, alineados curiendo el frente a la C/ Lagos de Millares, de orientación predominantemente Sur, y cuya posición en la manzana viene condicionada por las edificaciones colindantes, de las

4 ABR 2008

que se aleja y escalona la altura en sus proximidades para mejorar su soleamiento (caso del Instituto María Moliner y de los nº pares de la C/ Séneca), o porque en las que se adosan a las mismas sirven para cubrir sus actuales medianeras no resueltas (colindancia con nº 91-93 de C/ Séneca).

Art.5.1.1.c Condiciones de aprovechamiento de la Subzona A1/3.a.

1. Condiciones de parcela.

Se mantienen las condiciones establecidas por el art.4.1.11.1 del PGOU del 2.001. En las segregaciones y parcelaciones. Las parcelas resultantes deberán tener al menos 150 m² de superficie y 7 m de longitud de fachada a vial público.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento.

En el presente Plan especial son las derivadas de la ordenación de Detalle que se incluye para cada parcela. Cuando se presente una nueva ordenación para una o varias de ellas las mismas cumplirán las siguientes condiciones:

2.1. Ocupación.

- En plantas sótano y semisótano se permite una ocupación del 100%
- En planta baja se admite hasta el 100% de la manzana con las condiciones específicas siguientes en las parcelas entre calles con desnivel. En las manzanas 4 y 6.1 se limita con referencia a la C/ Séneca a la superficie señalada para la edificación en altura en el presente plan especial. Para la denominación de planta baja se estará a lo genéricamente dispuesto en el art. 2.2.25 del PGOU vigente, completándose la definición para las parcelas con fachadas a calles de diferente nivel en que la planta baja se limitará con la proyección de las alzadas, siempre que los espacios de parcela que se liberen cumplan con la condición de sótano o semisótano respecto a la C/ Séneca.
- En plantas alzadas coincidirá con la derivada de los volúmenes grafiados en las parcelas incrementados en los vuelos permitidos sobre la propia parcela respetando dimensiones de patios y luces rectas..

2.2. Fondo máximo y mínimo.

La edificación en plantas alzadas no excederá de un fondo de 15 m más los vuelos permitidos.

2.3. Altura máxima.¹

El número de plantas asignado por el plan especial a cada volumen viene señalado en el plano de ordenación y en el CUADRO-I anexo de las presentes normas urbanísticas.

Se procede a continuación a establecer una equivalencia dimensional en m para las alturas señaladas en esta Subzona de edificación en altura, a partir de las de referencia para los edificios del entorno considerado.

ALTURA DEFINIDA	NUMERO DE PLANTAS	ALTURA (en m)
III	(B+2)	11,00 m
V (*) ²	(B+4)	17,50 m
VI	(B+5)	20,50 m
VII	(B+6)	23,50 m

La altura de las plantas alzadas se establece entre un mínimo de 2,95 m y un máximo de 3,00 m.

¹ Las parcelas R1 y R4, tendrán una altura mínima obligatoria de 1 planta a la C/ Séneca en los espacios liberados por las plantas alzadas. Se referirá dicha altura a la rasante en dicha fachada.

² Corresponde con la altura máxima señalada en la parcela 4 a la C/ Lagos de Millares. La planta Baja del volumen identificado con la fachada a la C/ Lagos de Millares se corresponde con una planta sótano/semisótano considerada desde la C/ Séneca. Las alturas máximas se han establecido con referencia a fachada en C/ Lagos de Millares.

La altura de planta baja en esta Subzona estará comprendida entre 4,50 y 5,50 m.

2.4. Superficie edificable y densidad.

El presente plan asigna en su CUADRO-I una superficie edificable máxima y un número de viviendas para cada una de las manzanas. Dichos parámetros podrán ajustarse posteriormente dentro de los límites totales asignados al conjunto a través de la figura de un Estudio de Detalle, dentro del límite de 248 viviendas para el conjunto de ambas subzonas del Área de Intervención F-56-12.

La superficie edificable máxima para la presente Subzona prevista por el Plan especial es la que se detalla a continuación.

MANZANA Nº	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	DENSIDAD
R1	10.805,00 m ²	92 viviendas
R2	940,00 m ²	8 viviendas
R4	3.695,73 m ²	30 viviendas
R6.1	1.600,00 m ²	15 viviendas
R6.2	10.680,80 m ²	91 viviendas
TOTAL ZONA A1/3.a	27.721,53 m²	236 viviendas

2.5. Parcelas destinadas a viviendas de Protección.

El Plan Especial ha previsto las parcelas R4 y R6.1 para ubicar el 18,18% de la edificabilidad destinada a Viviendas de Protección.

Art.5.1.1.d. Condiciones de uso de la Subzona A1/3.a.

Las establecidas en el art. 4.1.13 del Plan General de Ordenación Urbana de 2.001.

ART.5.1.2. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA SUBZONA A1/3.B.

Art.5.1.2.a Delimitación y superficie de la Subzona A1/3.b.

La Subzona denominada por el Plan Especial como A1/3.b comprende las parcelas incluidas en el área de intervención que pertenecen a la manzana al Norte de la C/ Séneca hasta C/ Juan Domingo Perón (parcelas 3 - 5).

La superficie neta de la Subzona A1/3.b es de unos 862,18 metros cuadrados. Esta superficie podría variar minimamente por el ajuste en documentos de desarrollo posterior de las parcelas que comprende.

Art.5.1.2.b Tipología edificatoria de la Subzona A1/3.b.

Se fija para la Subzona una tipología de vivienda colectiva TIPO 2. Corresponde a edificios alineados a vial, conformando manzana cerrada, que por alturas (B+II) y dimensión de parcela completan huecos en la manzana calificada A1/3.1 en que se ubican.

Art.5.1.2.c Condiciones de aprovechamiento de la Subzona A1/3.b.

1. Condiciones de parcela.

Se mantienen las condiciones establecidas por el art.4.1.11.1 del PGOU del 2.001. En las segregaciones y parcelaciones. Las parcelas resultantes deberán tener al menos 150 m² de superficie y 7 m de longitud de fachada a vial público.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento.

23 MAYO 2008

En el presente Plan especial son las derivadas de la ordenación de Detalle que se incluye para cada parcela. Cuando se presente una nueva ordenación para una o varias de ellas las mismas cumplirán las siguientes condiciones:

2.1. Ocupación.

- En plantas sótano y semisótano se permite una ocupación del 100%
- En planta baja se admite hasta el 75% de la parcela, pudiendo alcanzar siempre la ocupación resultante de edificar un fondo mínimo de 7,5 m. (art.4.1.3)
- En planta alzada se admite hasta el 50% de la parcela con límite de 15 m de fondo; pudiendo alcanzar siempre la ocupación resultante de edificar un fondo mínimo de 7,5 m. (art.4.1.3)

En todos los casos habrá de respetarse la dimensión de patios y luces rectas.

2.2. Fondo máximo y mínimo.

La edificación en plantas alzadas no excederá de un fondo de 15 m, pudiendo alcanzar todo edificio un fondo mínimo de 7,5 m (art.4.1.3). Dicha disposición de fondo mínimo no requerirá trámite específico al no ser necesario habilitar superficie edificable adicional.

2.3. Altura máxima.

El número de plantas asignado por el plan especial a cada volumen viene señalado en el plano de ordenación y en el CUADRO-I adjunto del presente Plan.

Se procede a continuación a establecer una equivalencia dimensional en m para las alturas señaladas en esta zona de edificación en altura.

III	(B+2)	10,50 m
-----	-------	---------

La altura mínima de las plantas alzadas se establece en 2,80 m y la máxima de 3,00 m.

La altura máxima de planta baja será de 4,50 m.

2.4. Superficie edificable y densidad.

El presente plan asigna en su CUADRO-I una superficie edificable máxima y un número de viviendas a cada una de las parcelas diferenciadas. Dichos parámetros podrán ajustarse posteriormente dentro de los límites totales asignados al conjunto a través de la figura de un Estudio de Detalle, dentro del límite de 248 viviendas para el conjunto del Área de Intervención F-56-12.

La superficie edificable máxima para la presente zona prevista por el Plan especial es la que se detalla a continuación.

PARCELA Nº	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	DENSIDAD
R3	700,00 m ²	6 viviendas
R5	705,00 m ²	6 viviendas
TOTAL ZONA A1/3.b	1.405,00 m²	12 viviendas

Art.5.1.2.d Condiciones de uso de la Subzona A1/3.b.

Las establecidas en el art. 4.1.13 del Plan General de Ordenación Urbana de 2.001.

ART.5.1.3. CUADRO NUMÉRICO DE LAS ZONAS RESIDENCIALES.

Se acompaña como anexo el CUADRO-I en que en función del número de orden de cada manzana reseñado en el plano O-1, se indican sus datos de superficie y aprovechamiento.

Inicialmente se han concretado las manzanas de cesión municipal **R4** y **R6.1**, corresponden a las asignadas inicialmente como Viviendas de protección, si bien corresponde al futuro proyecto de Reparcelación confirmar la localización las mismas.

CUADRO-I

SUBZONA SUBGRADO	MANZANA PARCELA	SUPERFICIE	TIPOLOGIA	USO ASIGNACIÓN	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD MAXIMA	ALTURA Nº PLANTAS	OBSERVACIONES
A1/3.a	R1	2.118,82 m ²	COLECTIVA TIPO 1	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES PRIVADA	92 VIV	10.805,00 m ²	B+VI	PB HASTA 100%
	R2	186,35 m ²	COLECTIVA TIPO 1	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES PRIVADA	8 VIV	940,00 m ²	B+V	PB HASTA 100%
	R4	1.095,37 m ²	COLECTIVA TIPO 1	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES AYUNTAMIENTO	30 VPO	3.695,73 m ²	B+IV ²	Espacio Libre C/Lucio Anneo Séneca
	R6.1	704,00 m ²	COLECTIVA TIPO 1	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES AYUNTAMIENTO	15 VPO	1.600,00 m ²	B+II	PB HASTA 100%
	R6.2	2.425,20 m ²	COLECTIVA TIPO 1	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES PRIVADA	91 VIV	10.680,80 m ²	B+VI	PB HASTA 100%
TOTAL A1/3.a		6.529,74 m²			236 viviendas	27.721,53 m²		
A1/3.b	R3	341,73 m ²	COLECTIVA TIPO 2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES PRIVADA	6 VIV	700,00 m ²	B+II	Planta Baja hasta 75% ocupación. Alzadas 50% Siempre 7,5 m fondo
	R5	520,45 m ²	COLECTIVA TIPO 2	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES PRIVADA	6 VIV	705,00 m ²	B+II	Planta Baja hasta 75% ocupación. Alzadas 50% Siempre 7,5 m fondo
TOTAL A1/3.b		862,18 m²			12 viviendas	1.405,00 m²		
TOTAL RESIDENCIAL		7.391,92 m²			248 VIVIENDAS	29.126,53 m²		

² La disposición de alturas se mantendrá dentro de cada una de las áreas de movimiento diferenciables señaladas para la parcela por el Plan especial en el plano de Ordenación O.1 y FICHAS DE DETALLE.

ART.5.2. ZONA SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA PRIVADOS.

1. Designada en planos como **(IS1)**. La zona de servicios de Infraestructura privados comprende los terrenos de carácter privado en parcela independiente, destinados a la instalación Centro de Transformación. Se identifica en el plano O-1 con la signatura IS1-PV. Su superficie total es de 24 metros cuadrados.
2. Las condiciones de edificabilidad de la zona serán las siguientes:
 - Parcela mínima: 24 metros cuadrados.
 - Usos: centros de transformación.
 - Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.
 - Fondo edificable: no se establece.
 - Altura máxima: la requerida por la naturaleza de la instalación sin que sobresalga del pavimento del espacio libre con que se integran.
 - Ocupación máxima: 100%.
 - Edificabilidad: sin aprovechamiento asignado.
 - Tipología: la instalación será preferentemente subterráneas.

ART.5.3. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

1. Comprende los espacios libres de dominio y uso público destinados a zona verde, parques, plazas y jardines, paseos peatonales y áreas juego, identificados en el plano O-1 con la signatura ZV seguida de un número de orden.

ZV1 Espacio libre público destinado a Plaza en plataforma. (Sup. Estimada 359 m²)

ZV2 Espacio libre público destinado a parque que se incorporará al actual "Parque Oliver". (Sup. Estimada 4.348 m²)

2. Su regulación responde a las siguientes determinaciones:
 - Usos: los establecidos en las normas del Plan General.
 - Edificabilidad: se permiten edificaciones adecuadas a su naturaleza, con las condiciones de edificabilidad establecidas en el artículo 8.2.7 de las normas del Plan General.

ART.5.4. ZONA DE EQUIPAMIENTO DE RESERVA.

1. Constituye la reserva de suelo público destinada a dotación de reserva, que podrá destinarse mediante acuerdo municipal a cualquiera de los usos genéricos de equipamiento contemplados en el art.8.2.8.2 de las normas del Plan General. Está prevista su posterior cesión para unirlos al Instituto "María Moliner" para la obtención del vial de prolongación de la C/ Séneca. Se identifica en el plano O-1 con la signatura ER, comprende dos porciones de terreno con una superficie total estimada de 391 m².
2. Su regulación responde a las siguientes determinaciones:
 - Uso principal: los reseñados en el apartado anterior y previstos por el Plan General.
 - Usos complementarios: los accesorios del principal.
 - Edificabilidad: viene fijada por el art. 8.2.13 del Plan General.
 - Retranqueos: no se establecen.
 - Ocupación máxima: 100%.
 - Altura máxima: baja, más dos.
 - Estacionamientos una plaza cada 100 metros cuadrados.

ART.5.5. FICHAS DE ORDENACIÓN DE DETALLE.

Finalmente se incluyen a continuación como parte integrante de estas normas urbanísticas unas fichas de ordenación de Detalle de las manzanas y parcelas edificables, en que para cada una de ellas se precisan y completan las condiciones genéricas de edificación.

Zaragoza a Diciembre de 2007

Los Arquitectos

El Abogado



José Manuel López Floria - José Manuel Caridad Moragón - Juan José Pelay Casadamon
ESTUDIO METRO ARQUITECTURA Y URBANISMO S.C.

Rafael Alcázar Crevillén

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 13 de MAYO 2008
EL SECRETARIO GENERAL P/D

Edo.: Luis Jiménez Abad