

II.- ORDENANZAS URBANISTICAS

TITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPITULO I.- Generalidades

Art. 1. Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes Normas son parte integrante del Plan Especial del área de intervención F-56-14 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, teniendo por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación dentro de su ámbito.

Art. 2. Integración normativa

2.1. 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.

2.2. 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 Municipal de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Art. 3. Vigencia

3.1. Aprobado el Plan Especial con carácter definitivo y publicado el acuerdo al efecto y estas Normas, los distintos documentos del mismo serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuare ésta carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a que se refieran.

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

Art. 4. Interpretación

4.1. 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 que se expresan en la memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
- La coherencia con el Plan General.

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

- Cada documento del Plan 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 ordenanzas urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan 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.¹

¹ Se toman los criterios del texto del Plan Parcial SUZ-89/4 (Valdespartera) por tratarse de planeamiento redactado de oficio por el propio Ayuntamiento.

CAPITULO II.- Terminología de Conceptos

Art. 5. Terminología de conceptos.

- 5.1. Zonificación.** 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
- 5.2. Área de Movimiento:** Espacio de cada una de las zonificaciones dentro del cual puede situarse la edificación. Su delimitación se incluye en los planos O-3.1 el de planta sótano y O-3.2 el de plantas baja y alzadas.

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I.- Clasificación y Calificación del Suelo

Art. 6. Clasificación y calificación del suelo.

Los terrenos objeto del presente Plan Especial tienen la clasificación de Suelo Urbano y las calificaciones que se derivan de las determinaciones establecidas para el Área de Intervención F-56-14 en el Plan General.

Art. 7. Condición del suelo.

- 7.1. Suelo sin aprovechamiento lucrativo.** Constituye el suelo público el conjunto de terrenos calificados en el plano de zonificación O-1, como Viales Públicos y espacio libre zona verde.
- 7.2. Suelo con aprovechamiento lucrativo.** Constituye el suelo susceptible de aprovechamiento privado el resto de los terrenos del Plan, calificados en el plano de zonificación O.1 como zonas RL-1, RL-2, RP-1(cesión del 10 % de aprovechamiento) y SI-1.

Art. 8. Zonificación.

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

1. **RL1 y RL2.** Comprende terrenos destinados a la implantación del uso de vivienda libre y usos compatibles y complementarios.
2. **RP1.** Comprende los terrenos destinados a la implantación del uso de vivienda protegida y usos compatibles y complementarios.
3. **SI.** Comprende los terrenos destinados a servicios de infraestructuras como Centros de Transformación, antenas de telefonía, Centros de mando etc.
4. **Zonas verdes y viarios públicos.** Comprende los terrenos destinados a viarios públicos y espacios libres (zonas verdes).

La regulación y usos específicos de estos espacios se contemplan en las normas particulares de su zonificación de la presentes normas (arts. 13.2, 13.3, 22 y 23)

CAPITULO II.- Estudios de Detalle

Art. 9. Estudios de Detalle

9.1. La edificación en el ámbito de cada una de las manzanas completas de usos lucrativos no requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, sino que cada proyecto edificatorio dará cumplimiento a las condiciones de aprovechamiento y a las condiciones de uso fijadas por el Plan Especial.

9.2. La modificación de estas condiciones requerirá la modificación del Plan Especial.

CAPITULO III.- Parcelaciones

Art. 10. Usos lucrativos

10.1. La configuración parcelaria de las manzanas de usos lucrativos se determinará en el Proyecto de Reparcelación, el cual concretará la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes, de acuerdo con el contenido de las presentes normas.

10.2. Las parcelas resultantes de usos lucrativos no serán inferiores a 900 m² de superficie a excepción de la parcela de servicios de infraestructura, cuya superficie mínima será la que señalen las normas técnicas sectoriales

10.3. Si como consecuencia del proyecto de reparcelación o de futuras parcelaciones se dividiera alguna de las manzanas reseñadas en el Plan Especial, se deberá redactar un estudio de detalle en el que se concreten los parámetros correspondientes a cada una de las resultantes, estudio de detalle que deberá ajustarse al objeto previsto para los mismos en el art. 60.2 b) de la L.U.A, a excepción de la parcela S-I (servicios de infraestructuras) que podrá segregarse para distintas cesiones de suelo que albergue los servicios, sin que sea necesaria la redacción de un estudio de detalle previo, dada la naturaleza urbanística de este suelo así calificado y el nulo aprovechamiento urbanístico que dispone.

10.4. El proyecto de reparcelación recogerá en su caso, las servidumbres de paso, luces y vistas necesarias para el adecuado funcionamiento de la edificación.

CAPITULO IV.- Proyecto de Urbanización

Art. 11. Naturaleza y contenido

Constituye un proyecto destinado a la ejecución física del Plan Especial, siendo su finalidad el diseño, cálculo, valoración y realización de las obras de implantación de los servicios urbanísticos. El proyecto de urbanización deberá cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas y demás disposiciones de aplicación. Las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.
2. Redes de abastecimiento y distribución de agua potable y de hidrantes contra incendios.
3. Red unitaria de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
4. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
5. Red de telefonía y telecomunicaciones.
6. Red de gas.

Art.12 Ámbito

El presente plan especial se ejecutará en una sola etapa, mediante un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito por configurarse este como una sola unidad de ejecución. El proyecto de urbanización se completará si fuera necesario, con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior, a reserva de lo dispuesto por el artículo 8.2.17 de las normas urbanísticas del plan general en relación con la ejecución previa de los equipamientos públicos.

Con las garantías pertinentes se podrán simultanear los procesos de Edificación y urbanización.

Art. 13.-Condiciones de trazado de las redes.

13.1.- Condiciones generales de urbanización.

1. Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del plan especial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.
2. Las redes de saneamiento, abasteciendo de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas y telefonía, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.
3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario, espacios libres o zonas verdes. Se integrarán en la zona servicios de infraestructuras (SI), siempre bajo rasante ya que dicha parcela carece de edificabilidad.
4. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el plan especial tienen carácter orientativo. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

5. El proyecto de urbanización y los de obras ordinarias que lo complementen deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

13.2. Características de la red viaria.

1. El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el plan especial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo
2. La red viaria comprendida en el ámbito del presente plan especial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen, y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas.
3. La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes del suelo exterior al ámbito.

13.3. Características de los espacios libres y zonas verdes.

- 1 El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que se contiene en el plan especial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización satisfará las condiciones contenidas en este artículo.
- 2 En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización determinará el ajardinamiento, al menos del cincuenta por ciento del total del sistema local de espacios libres de dominio y uso público.
- 3 En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización preverá la plantación, al menos, de un árbol por cada treinta metros cuadrados de suelo.

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION.

CAPITULO I. Condiciones Técnicas de las obras

en relación con la Red Viaria

Art. 14. Línea de edificación

14.1. La edificación de las manzanas de usos lucrativos deberán estar comprendidas dentro de las áreas de movimiento señaladas en los planos de ordenación (plano O-3.1 y O-3.2.).

Art. 15. Vuelos

Los vuelos sobre vía pública y sobre espacios libre privados deberán cumplir las condiciones de los artículos 2.2.33 y 2.2.34 de las normas del P.G.O.U. Los vuelos abiertos o cerrados, no pueden reducir la separación mínima entre edificios establecida por el P.G.O.U. para las zonas de edificación abierta. Los vuelos sobre la propia parcela deben situarse dentro de los límites constituidos por las condiciones e ocupación, retranqueo y separación. No se admiten vuelos abiertos ni cerrados sobre suelos de equipamiento o espacios libres públicos.

Art. 16. Estacionamientos

16.1. En las manzanas de usos lucrativos los proyectos de edificación deberán prever la dotación complementaria mínima de estacionamientos y de carga y descarga exigida por las Normas del vigente Plan General.

CAPITULO II. Condiciones Comunes a las distintas Zonas

Art. 17. Construcciones sobre la altura máxima

Se regirán por las Normas y Ordenanzas del Plan General.

Art. 18. Condiciones Formales

18.1. Todos los paramentos al descubierto tendrán tratamiento de fachada.

18.2. Los tramos de la edificación que respondan a una misma altura deberán tener una continuidad de la línea de cornisa. En consecuencia con lo anterior las diferencias de rasante se absorberán en la altura de planta baja según lo grafiado en el plano de ordenación O.3.3, decalándose los edificios, únicamente donde señalan los planos, de modo indicativo al regularse la ocupación y zonas de distinta altura con áreas de movimiento, para permitir una adecuada inserción de los mismos con las rasantes de los viales.

18.3. Las alturas máximas de cornisa serán las reflejadas en el plano O.3.3. y en el artículo 20.4 y 21.4 de las presentes normas.

18.4. En las fachadas se prohíbe el uso de bloque de hormigón común sin revestir, balaustradas y soluciones de acabado de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas.

18.5. En los vuelos abiertos y en las terrazas de fachada se prohíbe el uso de balaustradas prefabricadas.

18.6. En caso de habilitarse en planta baja locales comerciales destinados a usos no residenciales, en el proyecto y en la obra de la edificación se contemplará su cerramiento de fachada, debiendo quedar sólo pendiente el cierre de sus vanos. Este cierre se realizará, aun a título provisional, mediante elementos correctamente terminados, en caso de ser de fábrica, se revocarán y pintarán en un color entonado con el resto de la fachada.

Art.19. Ocupación máxima y condiciones de posición

Dentro de las áreas de movimiento, la ocupación será tal que, en todo caso, permitirá cumplir la condición de vivienda exterior que exige una separación de dos tercios de la altura del edificio enfrentado, con la admisión en su caso de escalonamientos.

El plano O.3.5, de propuesta orientativa, acredita el cumplimiento de la condición de vivienda exterior respecto de una solución orientativa y no vinculante de la futura edificación.

La ocupación máxima y las áreas de movimiento de la edificación serán las grafiadas en los planos O.3.1 y O.3.2

Si dentro de cada una de las parcelas se construyeran edificios independientes, la separación entre ellos será de 0,67m de la altura del total de las plantas, conforme establece el artículo 4.2.2 de las normas del P.G.O.U. Los conceptos de separación entre edificios y áreas de movimiento respetan a lo definido en los artículos 2.2.12 y 2.2.13 de las normas del P.G.O.U. Del perímetro del área de movimiento sólo podrán sobresalir los aleros y los vuelos sobre vía pública en el caso en que la fachada del edificio se alinee con ella.

CAPITULO III. Normas Particulares de cada Zona

Art. 20.- Zona de edificación residencial colectiva con algún régimen de protección pública.

20.1.-Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipo de edificación:
Edificación destinada a vivienda colectiva en régimen de protección pública (viviendas protegidas de Aragón precio máximo), en bloque, o su equivalente en la legislación que este en vigor en su momento, ya que es a este régimen al que se aplica en el P.G.O.U. el coeficiente de homogeneización 0,5.
2. Condiciones de parcelación:
La manzana delimitada por el plano de ordenación de la edificación del plan especial a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) constituye una parcela independiente, que no podrá ser dividida en el proyecto de reparcelación. cumpliendo con el resto de las determinaciones de estas normas urbanísticas.
3. Condiciones de posición y ocupación en planta:
La posición y ocupación de las plantas alzadas viene limitada por el área de movimiento señalada en el plano O-3.2 de ordenación. Este área señala las alineaciones máximas de fachada. Los vuelos serán libres dentro del área de movimiento, pudiéndose proyectar espacios volados más allá de dichas envolventes de acuerdo al artículo 15 de las presentes normas.

La posición y ocupación de la planta baja viene limitada por el área de movimiento que aparece señalada en el plano O-3.2 de ordenación.

No se dejarán medianeras vistas.

La ocupación en plantas bajo rasante es del 100%.

4. Alturas:

El número máximo de plantas es de seis (B+5), con una altura de cornisa máxima de 20,50 metros, y una disposición orientativa según el plano O.3.3.

5. Superficie edificable y número de viviendas:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURA MÁXIMA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS VPO	SUPERFICIE EDIFICABLE PRECIO MÁXIMO (m ² t)	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (m ² t)
RP 1	916,64	B+5	25	3029	3029

890,55 m²

6. Vuelos:

Se admiten vuelos abiertos y cerrados, no existiendo un vuelo máximo dentro de las áreas de movimiento, rigiéndose los vuelos exteriores a dichas áreas por las limitaciones establecidas con carácter genérico por el plan general.

20.2.- Condiciones de uso.

1. Uso principal. Vivienda colectiva, sujeta a los regímenes de protección oficial que se indican (vivienda protegida de Aragón precio máximo), o a los que en su caso se consideren equivalentes en caso de variación de las categorías contempladas por la legislación específica sobre protección de la vivienda, se admite la vivienda en planta baja.
2. Usos compatibles y complementarios. Los considerados en el artículo 4.2.6. de las normas urbanísticas del plan general en la zona A-2.

Art. 21.- Zona de edificación residencial colectiva libre.

21.1.-Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipo de edificación:

Edificación destinada a vivienda colectiva en régimen libre, en bloques aislados dentro de áreas de movimiento.

2. Condiciones de parcelación:

Cada una de las manzanas delimitadas por el plano de ordenación de la edificación del plan especial a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) constituirá una parcela independiente, que podrá ser dividida en el proyecto de reparcelación cumpliendo con el resto de las determinaciones de estas normas urbanísticas.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

La posición y ocupación de las plantas alzadas viene limitada por el área de movimiento señalada en el plano O-3.2 de ordenación. Este área señala las alineaciones máximas de fachada. Los vuelos serán libres dentro del área de movimiento, pudiéndose proyectar espacios volados más allá de dichas envolventes de acuerdo al artículo 15 de las presentes normas.

La posición y ocupación de la planta baja viene limitada por el área de movimiento que aparece señalada en el plano O-3.2 de ordenación. No se permiten vuelos en planta baja.

La ocupación en plantas bajo rasante es del 100%.

4. Alturas:

RL-1

El número máximo de plantas es de seis (B+5), con una altura de cornisa máxima de 20,50 metros. , y una disposición orientativa según el plano O.3.3.

RL-2

El número máximo de plantas es de siete (B+6), con una altura de cornisa máxima de 23,50 metros.

5. Superficie edificable y número de viviendas:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURA MÁXIMA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² t)
RESIDENCIAL R.L. 1	2.969,74	B+5	59	8.000
RESIDENCIAL R.L. 2	2.167,10	B+6	58	5.634
TOTAL	5.128,66		117	13.634

6. Vuelos:

Se admiten vuelos abiertos y cerrados, no existiendo un vuelo máximo dentro de las áreas de movimiento, rigiéndose los vuelos exteriores a dichas áreas por las limitaciones establecidas en el artículo 15 de las presentes normas.

21.2.-Condiciones de uso.

1. Uso principal. Vivienda colectiva.
2. Usos complementarios y compatibles. Los considerados en el artículo 4.2.6. de las normas urbanísticas del plan general en la zona A-2.

Art. 22.- Zona de espacios libres y zona verde.

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General, y asimismo a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 13 de las presentes ordenanzas.

Art. 23 Zona de servicios de infraestructuras urbanas

Las estaciones transformadoras de la red eléctrica se integrarán en esta zona, al igual que los centros de mando de alumbrado público, antenas de telefonía y telecomunicaciones, con las únicas limitaciones correspondientes a las distintas normas técnicas de cada servicio o infraestructura, pudiéndose segregar las parcelas necesarias según las citadas normas técnicas sin necesidad de estudio de detalle a fin de la instalación en las mismas de diferentes usos y su posible explotación por diferentes compañías suministradoras.

La zona de servicios de infraestructura no tiene edificabilidad por consiguiente las instalaciones se ubicarán bajo rasante y su superficie se integrará en el espacio público.