

- TITULO I -

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza, finalidad y caracterización del Texto Refundido del Plan Especial y de sus normas urbanísticas.

1. El Texto Refundido del Plan Especial del Área de Intervención F-56-2 tiene como finalidad, a partir de los contenidos básicos establecidos en el Plan General, completar la ordenación detallada de este sector, así como de los suelos destinados a sistemas generales que tiene adscritos. De conformidad con la legislación en vigor, este Texto Refundido del Plan Especial posibilitará sin necesidad de ulteriores concreciones, la realización de las operaciones de urbanización y edificación sobre el ámbito de referencia (y ello siempre sin perjuicio de que, no obstante, pueda ser preciso realizar las adaptaciones o concreciones de parámetros urbanísticos que en él se prevén mediante distintos instrumentos urbanísticos, tales como Estudio de detalle etc.).

2. En el contexto antecedente las presentes normas urbanísticas constituyen parte integrante del Texto Refundido del Plan Especial del Área F-56-2 del Plan General de Zaragoza.

Artículo 2.- Ámbito.- Condición legal de sector.

1. El ámbito del presente Texto Refundido del Plan Especial viene definido por los terrenos que configuran en el Plan General de Zaragoza el Área de Intervención F-56-2 (con los sistemas generales que en su caso tenga adscritos).

2. De conformidad con lo dispuesto en la Norma 2.1.9.5 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, el ámbito del Área de Intervención F-56-2 se equipará a un sector de planeamiento.

Artículo 3.- Vigencia del Texto Refundido del Plan Especial.

1. Este Plan será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas urbanísticas.

2. La vigencia de este Plan Especial será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante las modificaciones que en el futuro pudieran producirse.

Artículo 4.- Integración e interpretación normativa.

1. Las normas urbanísticas del Plan general de ordenación urbana de Zaragoza y las presentes normas urbanísticas constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de directa e inmediata aplicación en el ámbito territorial del Área de Intervención F-56-2.

2. Las normas urbanísticas de este Texto Refundido del Plan Especial desarrollan las normas del Plan general y concretan las determinaciones de su título quinto en el ámbito denominado Área de Intervención F-56-2, debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará, en particular, con el de los títulos primero, segundo, quinto, séptimo y octavo de las normas del plan general.

3. La aplicación e interpretación de estas normas se verificará en el marco de la legislación estatal general sobre suelo y de la legislación autonómica de aplicación (junto con su desarrollo reglamentario),

4. La eventual modificación o derogación por normas posteriores de cualesquiera de las normas actualmente vigentes supondrá su incorporación al régimen jurídico descrito de las nuevas normas que se incorporen al ordenamiento jurídico urbanístico en los términos que determine el derecho transitorio en cada caso aplicable.

Artículo 5.- Interpretación de los documentos del Texto Refundido del Plan Especial.

1. De conformidad con el criterio contenido en la norma 1.1.6 del Plan General de Zaragoza la interpretación de los documentos integrantes del presente Texto Refundido del Plan Especial se hará 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 plan.
- El cumplimiento de los objetivos y fines del plan que se expresan en su memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
- La coherencia con el plan general de la ciudad.

2. En la interpretación de los documentos del plan, se aplicarán los siguientes criterios:

a) En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.

b) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra 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 para todas las materias que en ellas se regulan.

c) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

d) Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquélla 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.

- TITULO II -

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 6.- Destino de los terrenos.- Clasificación.- Tránsito de la condición de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado.

1. El presente Texto Refundido del Plan Especial ordena pormenorizadamente los terrenos comprendidos en su ámbito, que el Plan general ha incluido previamente como integrantes de la categoría de suelo urbano no consolidado y, más en concreto, en una de las denominadas Zonas F o Áreas de nueva ordenación en ámbitos vacantes u obsoletos.

2. Los terrenos ordenados por este Texto Refundido del Plan Especial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación de los proyectos de reparcelación (o similar en caso de propietario único o asimilado) y urbanización, y de su posterior ejecución, que determinará que los terrenos ordenados como parcelas edificables hayan obtenido la condición de solar, que se hayan ejecutado las infraestructuras que el Plan prevé y que se hayan materializado las cesiones obligatorias a favor de la Administración actuante.

Artículo 7.- Calificación del suelo.- Zonificación.

1. El suelo urbano no consolidado incluido en el ámbito regulado por este Texto Refundido del Plan Especial, como consecuencia de la ordenación propuesta quedará incluido necesariamente en alguna de las siguientes zonas: (I) Sistemas generales de la ordenación, (II) Sistemas locales de la ordenación, (III) Suelo residencial, (IV) suelo con destino a equipamiento público.

2. Cada una de las zonas referidas es objeto de las subdivisiones y del régimen específico que se detalla en los artículos siguientes.

Artículo 8.- Sistemas generales.

1. Dentro del Área de Intervención F-56-2 el Plan General ha definido una pieza específica de terreno que tiene la consideración de sistema general de la ordenación al servicio de toda la Ciudad.

2. Este suelo de sistemas generales viene determinado por las superficies de terreno que el Plan General así considera en sus planos de clasificación y calificación, que han quedado incluidas en el sector configurando su límite norte.

3. De conformidad con lo dispuesto en la norma 2.1.12 b) del Plan General, el suelo de sistema general recién descrito, en la parte que no está obtenida ya por el Ayuntamiento, será objeto de cesión al Ayuntamiento completamente urbanizado.

4. Este suelo de sistemas generales se habrá de atener al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Artículo 9.- Sistemas locales.- Categorización y régimen jurídico de las dotaciones locales.

1. Al margen de los sistemas generales, entrando ya en el plano dotacional local y como terrenos de cesión estructural al Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la norma 2.1.12 a) del Plan General, el presente Texto Refundido del Plan Especial contempla los siguientes tipos de suelo zonificado con destino dotacional: suelos del sistema local viario (SV), suelos del sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos (SL) y suelos del sistema local de equipamiento público (SEDS).

2. El régimen jurídico de los sistemas locales de la ordenación al servicio del ámbito ordenado será el siguiente:

2.1. Sistema local viario (SV): se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

2.2. Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos (SL): se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general.

2.3. Sistema local de equipamiento público (SEDS): el presente Texto Refundido del Plan Especial se redacta de conformidad con lo que dispone el artículo 50.4 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, *por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón*, según el cual los Planes de desarrollo pueden prever que el conjunto de suelo obtenido por aplicación de los módulos de reserva para equipamiento público se destine a equipamiento social, docente o deportivo. Por esa razón las superficies destinadas al sistema local de equipamiento público se determinan con esa condición genérica al objeto de que una vez hayan sido objeto de cesión al Ayuntamiento éste pueda indistintamente destinarlas a Equipamiento docente (E),

Equipamiento deportivo (D) o Equipamiento social (S), y ello siempre sin perjuicio de que el Plan General prevé la ampliación del equipamiento deportivo existente.

Artículo 10.- Suelo residencial-. Edificación lucrativa, libre o protegida, con destino principal a vivienda. Distinción de zonas tipológicas.

1. Deducidos los terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales a los que aluden los dos artículos antecedentes, el resto de los suelos que conforman el sector se ordenan alrededor de la finalidad impuesta por el Plan General de generar solares aptos para la edificación de uso residencial (sin perjuicio de la implantación accesoria de otros usos que sean compatibles con éste).

2. De conformidad con la ficha del Plan General se ha previsto una reserva del 18,18% de la edificabilidad residencial de este sector para viviendas sujetas a algún régimen público de protección (viviendas de protección oficial), cifra que coincide con la correspondiente a la obligación de ceder al Ayuntamiento la edificabilidad lucrativa correspondiente al 10% del aprovechamiento medio. Por esa razón, dentro del denominado suelo residencial se distinguirá entre el destinado a Edificación residencial colectiva en régimen de protección pública (que coincide cuantitativa y cualitativamente con el suelo de cesión al Ayuntamiento por corresponder con el 10% del aprovechamiento medio) y el destinado a Edificación residencial colectiva en régimen libre. Y ello, siempre sin perjuicio de que en el marco de la legalidad de aplicación, y sin afectar al carácter de viviendas protegidas, en el contexto de la ejecución de este Plan la cesión al Ayuntamiento, pudiera llegar a materializarse en dinero.

3. Asimismo, a partir de lo dispuesto en la ficha del Plan General que introduce diversificaciones en cuanto a la tipología de las construcciones, la edificación residencial colectiva del presente Texto Refundido del Plan Especial se distribuye en dos zonas diferentes (una correspondiente a vivienda libre y la otra a vivienda de protección pública), correspondientes las dos a la tipología edificatoria A1/3 del PGOU de Zaragoza.

De esta manera, se distinguen las siguientes zonas.

- Edificación residencial colectiva A1/3 en régimen libre.
- Edificación residencial colectiva A1/3 en régimen de protección pública.

4. Como condicionantes para el desarrollo de la edificación se establece:

- Previamente a la concesión de licencias de construcción deberá llevarse a cabo la declaración de la zona del área F-56-2 afectada como Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE).
- Se deberá tramitar el correspondiente plan zonal específico que deberá contar con el informe positivo del Ministerio de transportes, movilidad y agencia urbana.
- El Promotor presentará solicitud de autorización ante la Demarcación de carreteras del Estado en Aragón conforme a los requisitos técnicos exigidos para este tipo de trámites.

5. El régimen específico de la edificación residencial se define en el Título siguiente de estas normas urbanísticas.

REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

Capítulo Primero.- Cuestiones Generales

Artículo 11.- Organización normativa de la edificación residencial.

1. Tal y como señala el artículo precedente, dentro del sector que es objeto de ordenación por este Texto Refundido del Plan Especial la edificación lucrativa residencial está afectada por las condiciones vinculantes que le impone el Plan General.

2. El Plan General prevé exclusivamente la utilización de una tipología específica correspondiente a ordenación en manzana cerrada (A1/3).

3. Asimismo el presente Texto Refundido del Plan Especial contempla específicamente la distinción dentro de la edificación residencial entre aquella que tiene como destino la promoción de vivienda libre y aquella otra que se ha de destinar la promoción de vivienda sujeta a algún régimen jurídico público de protección. Las particularidades derivadas de esta diferenciación son objeto de tratamiento en el capítulo sexto de este Título III.

Capítulo Segundo.- Edificación residencial colectiva A1/3 en régimen libre.

Artículo 12.- Definición y régimen jurídico básico.

1. La denominada edificación residencial colectiva A1/3 constituye una tipología de edificación correspondiente a las de la categoría de edificación en manzana cerrada, que en la nomenclatura del Plan general se conoce genéricamente como A1/3.

2. Esta tipología edificatoria denominada edificación residencial colectiva A1/3 en régimen libre se ha propuesto como mayoritaria en el ámbito de este Texto Refundido del Plan Especial y se ha diseñado específicamente, dentro de los márgenes legales. En ese sentido habrán de obedecer a esta configuración de edificación residencial colectiva A1/3 en régimen libre los edificios que se construyan sobre las parcelas A1.1, A1.2 y A2 del plano de ordenación de este Texto Refundido del Plan Especial.

3. La edificación residencial colectiva A1/3 en régimen libre se define aquí a partir de lo dispuesto en la norma 5.2.4 del Plan General, relativa al

desarrollo de la ordenación mediante Planes especiales dentro de las denominadas Zonas F.

4. En ese contexto, y de conformidad con lo dispuesto en la norma 5.2.4.3 del Plan General, a la tipología denominada edificación residencial colectiva A1/3 en régimen libre le serán de aplicación las disposiciones contenidas en la sección primera del capítulo 4.1 de las normas del Plan General (disposiciones comunes a las zonas de edificación abierta) y, a partir de ahí, se regirá por las especificaciones que se contienen en los artículos siguientes.

Artículo 13.- Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipos de edificación:

Edificación destinada a vivienda colectiva, en régimen de libre, y usos compatibles, conformando manzanas cerradas, dispuestas sobre las parcelas tal y como se determina en los planos de ordenación del Texto Refundido del Plan Especial.

2. Condiciones de parcelación:

Las parcelas sobre las que se habrá de asentar la edificación residencial en *edificación residencial colectiva A1/3 en régimen libre* específicamente delimitadas en el plano de ordenación en el que aparecen grafiadas con los nombres A1.1, A1.2 y A2. Cada una de las parcelas así configuradas tiene atribuida una concreta asignación de aprovechamiento por el plano de ordenación de la edificación del Texto Refundido del Plan Especial, que lleva a cabo para cada una de ellas una determinación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas).

No se admitirán segregaciones que den lugar a parcelas inferiores a 300 m².

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

Las fachadas de las edificaciones correspondientes a esta tipología de *edificación residencial colectiva A1/3 en régimen libre*, se habrán de atener a las alineaciones que vienen determinadas en los planos y fichas de ordenación.

Se establece un porcentaje de ocupación máxima en planta baja y alzadas, obtenido de la aplicación de fondos máximos establecidos para cada parcela, según consta en documentación gráfica. En plantas semisótano y sótano se permite el 100% de ocupación en planta.

De la proyección ortogonal de las líneas de fachada definidas en el párrafo precedente podrán sobresalir los vuelos de que hayan de disponer los edificios, siempre que se ajusten a lo dispuesto en el apartado 7 de este mismo artículo.

4. Definición de la cota de planta baja.

En las parcelas pertenecientes a este tipo de ordenación en *edificación residencial colectiva A1/3*, la planta baja se definirá independientemente en cada bloque, según los criterios contenidos en el apartado 2º del artículo 2.2.21 de las normas urbanísticas del plan general.

5. Alturas y plantas:

El número máximo de plantas será de cuatro (B+3), con una altura máxima de cornisa de 14 metros.

Sobre el forjado de cubierta, la fachada podrá prolongarse para formar un peto de terraza cuya albardilla se situará con una elevación máxima de un metro sobre el trasdós del forjado. Este peto se admite como edificación sobre la altura máxima y no se tendrá en cuenta en la medición de ésta.

6. Superficies edificables y número máximo de viviendas.

La superficie edificable máxima y el número máximo de viviendas, se atenderá en cada parcela a los siguientes cuadros:

PLAN ESPECIAL (FEBRERO 2020)				
PARCELA	Superficie neta de suelo m2	Número de plantas máximo	Número de viviendas máximo	Superficie edificable máx. Residencial m2/t
A1.1	1979,56 m2	B+III	39	4.412,79 m2
A1.2	1979,56 m2	B+III	36	4.073,34 m2
A2	956,39 m2	B+III	21	2.410,29 m2
TOTAL	4.915,51 m2		96	10.896,42 m2
TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL (SEPTIEMBRE 2021)				
PARCELA	Superficie neta de suelo m2	Número de plantas máximo	Número de viviendas máximo	Superficie edificable máx. Residencial m2/t
A1.1	2009,495 m2	B+III	39	4.412,79 m2
A1.2	2009,495 m2	B+III	36	4.073,34 m2
A2	956,39 m2	B+III	21	2.410,29 m2
TOTAL	4.975,38 m2		96	10.896,42 m2

7. Vuelos:

Los vuelos y salientes de las parcelas se regirán por lo dispuesto en las normas 2.2.32, 2.2.33 y 2.2.34 del Plan General.

Dentro de las parcelas, se admiten los vuelos sobre espacio privado que se tengan por convenientes, y siempre que no sobrepasen la alineación establecida en los planos de ordenación.

El vuelo sobre vía pública se atenderá a la norma 2.2.33 del Plan General

A efectos del cómputo de edificabilidad de los vuelos se estará a las condiciones generales establecidas en las normas 2.2.32, 2.2.33 y 2.2.34 del Plan General.

Se permiten vuelos a patio de manzana fuera de la línea de área de movimiento de un máximo de 1,5 metros.

8. Retranqueos:

No se establece ningún tipo de retranqueos.

9. Reordenación mediante Estudio de detalle

Se contempla expresamente la posibilidad de su reordenación mediante Estudio de Detalle sin que en ningún caso quepa alterar el límite de alturas y plantas, máximas, establecido en el apartado 4 anterior y siempre dentro de las limitaciones establecidas por el artículo 127 del RUA¹.

El Estudio de Detalle será obligatorio siempre que no se presente un proyecto de edificación unitario por manzana, siendo posible su tramitación simultánea con la reparcelación o, de ser necesario, con un proyecto de modificación de la reparcelación.

Artículo 14.- Otras condiciones volumétricas:

1. Tratamiento de la cubierta:

Se estará a lo dispuesto en el artículo 2.2.22 del P.G.O.U. de Zaragoza.

Sobre la última planta de cada bloque podrán disponerse los cuartos trasteros o las instalaciones generales del edificio, en los términos expresados en el último párrafo del apartado 1º del artículo 2.2.19 de las normas del Plan

General, es decir en los espacios definidos por los planos virtuales análogos o equiparables a faldones de cubierta.

2. Espacios Abiertos Porticados:

Se estará a lo dispuesto en el artículo 2.2.27 del P.G.O.U. de Zaragoza, no estando admitidas las plantas bajas diáfanas.

Artículo 15.- Condiciones formales:

1. Cubiertas:

Se prohíbe el uso de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón en los petos de la cubierta, así como soluciones volumétricas que hagan sobresalir los petos con respecto al plano de fachada.

Se permitirán las cubiertas ajardinadas.

2. Fachadas:

Las fachadas exteriores de los bloques pertenecientes a la variante tipológica aquí reseñada se realizarán de acuerdo con una estética contemporánea, evitando en todo momento pastiches e interpretaciones historicistas y anacrónicas.

3. Vuelos y terrazas:

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

Artículo 16.- Tratamiento de los espacios libres privados:

Los espacios libres privados de las manzanas tendrán un carácter unitario, en lo que refiere a la estética general y, siempre sin perjuicio de las particularidades que cada proyecto pueda en el futuro presentar.

Artículo 17.- Condiciones de uso:

1. Uso principal:

Vivienda colectiva, incluso en planta baja, libre o sujeta a los regímenes de protección que correspondan, de conformidad con lo que a este respecto se determina en el capítulo quinto de este mismo Título.

2. Usos complementarios:

Se consideran usos complementarios los considerados para cada situación en el artículo 4.1.13 de las normas urbanísticas del plan general, con las mismas limitaciones en cuanto a implantación que allí se contemplan.

Artículo 18.- Servidumbres:

No se establece ningún tipo de servidumbres para las parcelas de esta categoría edificatoria, y ello siempre sin perjuicio de las que pudieren establecerse en los ulteriores desarrollos o instrumentos de ejecución.

Artículo 18 bis.- Estudios de detalle:

En el caso de no presentarse un proyecto unitario por manzana se presentará un estudio de detalle previo.

Capítulo Tercero.- Edificación residencial colectiva A1/3 en régimen de protección pública.

Artículo 19.- Definición y régimen jurídico básico.

1. La denominada edificación residencial colectiva A1/3 en régimen de protección pública constituye una tipología de edificación correspondiente a las de la categoría de edificación en manzana cerrada, que en la nomenclatura del Plan general se conoce genéricamente como A1/3.

2. Esta tipología edificatoria denominada edificación residencial colectiva A1/3 en régimen de protección pública se ha propuesto en el ámbito de este Texto Refundido del Plan Especial y se ha diseñado específicamente, dentro de los márgenes legales. En ese sentido habrán de obedecer a esta configuración de edificación residencial colectiva A1/3 en régimen de protección pública los edificios que se construyan sobre la parcela B del plano de ordenación de este Texto Refundido del Plan Especial.

3. La edificación residencial colectiva A1/3 en régimen de protección pública se define aquí a partir de lo dispuesto en la norma 5.2.4 del Plan General, relativa al desarrollo de la ordenación mediante Planes especiales dentro de las denominadas Zonas F.

4. En ese contexto, y de conformidad con lo dispuesto en la norma 5.2.4.3 del Plan General, a la tipología denominada edificación residencial

colectiva A1/3 en régimen de protección pública le serán de aplicación las disposiciones contenidas en la sección primera del capítulo 4.1 de las normas del Plan General (disposiciones comunes a las zonas de edificación cerrada) y, a partir de ahí, se regirá por las especificaciones que se contienen en los artículos siguientes.

5. Las viviendas a promover bajo esta tipología deberán obedecer la categoría de vivienda de protección oficial de precio máximo o categoría equivalente que la sustituya de acuerdo con las categorías definidas al respecto en el Plan General.

Artículo 20.- Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipos de edificación:

Edificación destinada a vivienda colectiva, en régimen de protección pública, conformando manzanas cerradas, dispuestas sobre las parcelas tal y como se determina en los planos de ordenación del presente Texto Refundido del Plan Especial.

2. Condiciones de parcelación:

Las parcelas sobre las que se habrá de asentar la edificación residencial en *edificación residencial colectiva A1/3 en régimen de protección pública* específicamente delimitadas en el plano de ordenación en el que aparece grafiada con el nombre B. La parcela así configurada tiene atribuida una concreta asignación de aprovechamiento por el plano de ordenación de la edificación del Texto Refundido del Plan Especial, que lleva a cabo para cada una de ellas una determinación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas).

No se admitirán segregaciones que den lugar a parcelas inferiores a 300 m².

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

Las fachadas de las edificaciones correspondientes a esta tipología de *edificación residencial colectiva A1/3 en régimen de protección pública*, se habrán de atener a las alineaciones que vienen determinadas en los planos y fichas de ordenación.

Se establece un porcentaje de ocupación máxima en planta baja y alzadas, obtenido de la aplicación de fondos máximos establecidos para la parcela, según consta en documentación gráfica. En plantas semisótano y sótano se permite el 100% de ocupación en planta.

De la proyección ortogonal de las líneas de fachada definidas en el párrafo precedente podrán sobresalir los vuelos de que hayan de disponer los edificios, siempre que se ajusten a lo dispuesto en el apartado 7 de este mismo artículo.

4. Definición de la cota de planta baja.

En las parcelas pertenecientes a este tipo de ordenación en *edificación residencial colectiva A1/3*, la planta baja se definirá independientemente en cada bloque, según los criterios contenidos en el apartado 2º del artículo 2.2.21 de las normas urbanísticas del plan general.

5. Alturas y plantas:

El número máximo de plantas será de cuatro (B+3), con una altura máxima de cornisa de 14 metros.

Sobre el forjado de cubierta, la fachada podrá prolongarse para formar un peto de terraza cuya albardilla se situará con una elevación máxima de un metro sobre el trasdós del forjado. Este peto se admite como edificación sobre la altura máxima y no se tendrá en cuenta en la medición de ésta.

6. Superficies edificables y número máximo de viviendas.

La superficie edificable máxima y el número máximo de viviendas, se atenderá en cada parcela a los siguientes cuadros

PLAN ESPECIAL (FEBRERO 2020)					
PARCELA	Superficie neta de suelo m2	Número de plantas máximo	Número de viviendas máximo	Superficie edificable máx. Residencial m2/t	
B	907,82 m2	B+III	22	2.421,13 m2	
TOTAL	907,82 m2		22	2.421,13 m2	
TEXTO REFUNDIO PLAN ESPECIAL (SEPTIEMBRE 2021)					
PARCELA	Superficie neta de suelo m2	Número de plantas máximo	Número de viviendas máximo	Superficie edificable máx. Residencial m2/t	
B	907,82 m2	B+III	22	2.421,13 m2	
TOTAL	907,82 m2		22	2.421,13 m2	

7. Vuelos:

Los vuelos y salientes de las parcelas se regirán por lo dispuesto en las normas 2.2.32, 2.2.33 y 2.2.34 del Plan General.

Dentro de las parcelas, se admiten los vuelos sobre espacio privado que se tengan por convenientes, y siempre que no sobrepasen la alineación establecida en los planos de ordenación.

El vuelo sobre vía pública se atenderá a la norma 2.2.33 del Plan General

A efectos del cómputo de edificabilidad de los vuelos se estará a las condiciones generales establecidas en las normas 2.2.32, 2.2.33 y 2.2.34 del Plan General.

Se permiten vuelos a patio de manzana fuera de la línea de área de movimiento de un máximo de 1,5 metros.

Artículo 21.- Otras condiciones volumétricas:

1. Tratamiento de la cubierta:

Se estará a lo dispuesto en el artículo 2.2.22 del P.G.O.U. de Zaragoza.

Sobre la última planta de cada bloque podrán disponerse los cuartos trasteros o las instalaciones generales del edificio, en los términos expresados en el último párrafo del apartado 1º del artículo 2.2.19 de las normas del Plan General, es decir en los espacios definidos por los planos virtuales análogos o equiparables a faldones de cubierta

2. Espacios Abiertos Porticados:

Se estará a lo dispuesto en el artículo 2.2.27 del P.G.O.U. de Zaragoza, no estando admitidas las plantas bajas diáfanas.

Artículo 22.- Condiciones formales:

1. Cubiertas:

Se prohíbe el uso de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón en los petos de la cubierta, así como soluciones volumétricas que hagan sobresalir los petos con respecto al plano de fachada.

Se permitirán las cubiertas ajardinadas.

2. Fachadas:

Las fachadas exteriores de los bloques pertenecientes a la variante tipológica aquí reseñada se realizarán de acuerdo con una estética contemporánea, evitando en todo momento pastiches e interpretaciones historicistas y anacrónicas.

3. Vuelos y terrazas:

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

Artículo 23.- Tratamiento de los espacios libres privados:

Los espacios libres privados de las manzanas tendrán un carácter unitario, en lo que refiere a la estética general y, siempre sin perjuicio de las particularidades que cada proyecto pueda en el futuro presentar.

Artículo 24.- Condiciones de uso:

1. Uso principal:

Vivienda colectiva, incluso en planta baja, libre o sujeta a los regímenes de protección que correspondan, de conformidad con lo que a este respecto se determina en el capítulo quinto de este mismo Título.

2. Usos complementarios:

Se consideran usos complementarios los considerados para cada situación en el artículo 4.1.13 de las normas urbanísticas del plan general, con las mismas limitaciones en cuanto a implantación que allí se contemplan.

Artículo 25.- Servidumbres:

No se establece ningún tipo de servidumbres para las parcelas de esta categoría edificatoria. Y ello siempre sin perjuicio de las que pudieren establecerse en los ulteriores desarrollos o instrumentos de ejecución.

Artículo 25 bis.- Estudios de detalle:

En el caso de no presentarse un proyecto unitario por manzana se presentará un Estudio de Detalle previo.

Capítulo Cuarto.- Cumplimiento de Ordenanzas Municipales

Artículo 26.- Cláusula de cumplimiento de ordenanzas.

1. El presente Texto Refundido del Plan Especial, así como el desarrollo del posterior proyecto de urbanización cumplirán las Ordenanzas Municipales de Protección contra Incendios, Protección contra Ruidos, y de Supresión de Barreras arquitectónicas.

2. De conformidad con lo prescrito por la Demarcación de Carreteras será preciso llevar a cabo los estudios correspondientes de determinación de niveles sonoros, así como adoptar las medidas de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido con la normativa vigente. En cualquier caso, siempre de conformidad con la administración sectorial, el proyecto de urbanización podrá modelar o reconfigurar las medidas de protección acústica en la medida de lo posible, para mitigar impactos visuales o paisajísticos (u otros), sin que ello, así tramitado, comporte vulneración de este Plan

Capítulo Quinto.- Vivienda libre y protegida

Artículo 27.- Reservas para vivienda protegida.

1. Habida cuenta que la reserva para vivienda protegida viene cuantificada en el Plan General en un 18,18% de la edificabilidad real, equivalente a un 10% del aprovechamiento medio, ha resultado necesario cuantificar los aprovechamientos de modo que la reserva para vivienda protegida encaje exactamente en una parcela.

2. De conformidad con lo anterior se ha calculado que el 18,18% de la edificabilidad real que se ha de reservar para la promoción de vivienda protegida tiene su encaje en la parcela B.

Artículo 28.-Edificación residencial libre.

El resto de la edificabilidad a ubicar sobre las demás parcelas (A1.1, A1.2 y A2) se destinará a vivienda residencial libre o a aquellos otros usos compatibles con este en los términos definidos en sus artículos correspondientes.

- TÍTULO IV -

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

Artículo 29.- Condiciones generales.

Las parcelas destinadas a equipamientos privados se reservan para servicios de infraestructura urbana (U), siendo estos espacios no ocupados por edificación, destinados a satisfacer las necesidades de espacio propias del abastecimiento y distribución de energía eléctrica, comunicaciones y derivados (centros de transformación), que aparecen estratégicamente distribuidas a lo largo de la superficie ordenada por el plan.

Todas las líneas eléctricas, tanto existentes como proyectadas, deberán reconvertirse en subterráneas dentro del ámbito de actuación. Los centros de transformación se ajustarán a las previsiones del artículo 7.2.11 Ordenación de las infraestructuras de las normas urbanísticas del plan general vigente.

En el trámite del proyecto de urbanización, se podrá prever una situación distinta para la ubicación del centro de transformación, dentro de la parcela de equipamiento público, si ello revierte en un mejor aprovechamiento del espacio del centro deportivo municipal.

El Centro de Transformación será sobre rasante y las condiciones de posición, volumen y estéticas exigibles se verán definidas por el proyecto técnico de red de media tensión validado por Endesa Distribución en marzo de 2022, así como por las determinaciones que el Servicio de Ingeniería y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Zaragoza impongan en fase de trámite del proyecto de urbanización del área.

La parcela destinada a uso como “Servicios de infraestructura urbana (U)” será de cesión municipal, y de tal forma se hará constar en el ulterior Proyecto de Reparcelación del área, procediendo el Ayuntamiento de Zaragoza en el momento oportuno a la cesión de uso de las instalaciones necesarias a la compañía distribuidora de energía eléctrica.

PLAN ESPECIAL (FEBRERO 2020)	
PARCELA	Superficie m2
U	49,44 m2
TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL (SEPTIEMBRE 2021)	
PARCELA	Superficie m2
U	46,51 m2

- TITULO V -

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Artículo 30.- Condiciones generales.

Este Texto Refundido del Plan Especial contempla una única categoría de equipamientos públicos, tal y como se recoge en la ficha del PGOU de Zaragoza correspondiente al área F-56-2.

La parcela de equipamiento deberá acondicionar los espacios no utilizados por la edificación como espacios libres, pudiendo contemplarse también zonas deportivas exteriores y aparcamientos.

Para el cálculo de la superficie máxima edificable del equipamiento público se estará a lo que determina el Plan General.

El equipamiento deberá cumplir con lo señalado en el Plan General para las dotaciones locales en manzana cerrada:

PLAN ESPECIAL (FEBRERO 2020)	
PARCELA	Superficie m2
SE	1.386,06 m2
TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL (SEPTIEMBRE 2021)	
PARCELA	Superficie m2
SE	1.388,99 m2

- TITULO VI -

EJECUCIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL

Capítulo Primero.- Cuestiones Generales

Artículo 31.- Régimen jurídico de la ejecución del Texto Refundido del Plan Especial.

La ejecución del Texto Refundido del Plan Especial se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación y por lo previsto al

respecto en el Plan General de Zaragoza, con las especificaciones que se regulan en los capítulos siguientes de este Título VI

Capítulo Segundo.-Sistema de actuación

Artículo 32.- Determinación del sistema.

1. La ejecución del presente Texto Refundido del Plan Especial habrá de llevarse a cabo por el sistema de compensación (o de compensación de propietario único o asimilado).

2. El sistema señalado podrá ser modificado en los términos y según los procedimientos que contempla la legislación urbanística aragonesa y el Plan general de Zaragoza

Capítulo Tercero.- Ejecución de la urbanización

Artículo 33.- Pautas para la ejecución de la urbanización.

1. El presente Texto Refundido del Plan Especial se ejecutará en una sola etapa, mediante un proyecto de reparcelación (o similar en caso de propietario único o asimilado) y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito.

2. Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior.

3. En ningún caso los instrumentos a los que se refiere el apartado 1º de este artículo podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación.

4. El proyecto de urbanización deberá incorporar un estudio específico sobre la potencial presencia de riesgos de hundimiento en el ámbito del sector.

5. El plazo de garantía del proyecto de urbanización será de 5 años.

6. Habiéndose llevado a cabo un estudio acústico por parte de la empresa Nivel-4, con el objetivo de determinar los niveles sonoros esperables en el área de intervención, se ha concluido la necesidad de instalar un apantallamiento acústico a lo largo del límite norte del área de intervención con la Carretera Nacional N-125, de 251m de longitud y 5 m de altura. Dicha solución, ha sido validada por el departamento de medio ambiente del Ayuntamiento de Zaragoza y por el Ministerio de Fomento y vendrá desarrollada técnicamente en el Proyecto de Urbanización del área. Se

concretará el tipo de medida correctora de protección acústica que se ejecutará, y que se ajustará, coherentemente con los criterios generales de diseño de la urbanización, al objeto de la integración de la pantalla acústica en un entorno urbano que evite un efecto barrera a la integración de la carretera del aeropuerto en la trama de la ciudad, con los criterios señalados en el artículo 8.2.1.d “Pantallas acústicas” de las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza, especialmente a la referencia en su primer epígrafe a “una adecuada disposición de taludes”

7. En el proyecto de urbanización se tendrá en cuenta los criterios señalados en los informes municipales al plan especial, sin perjuicio de que tengan que adecuarse a las innovaciones normativa que se produzcan o a las adecuaciones a los criterios que establezcan, en razón de su competencia, los distintos servicios municipales.

8. En el trámite del proyecto de urbanización se podrá prever una situación distinta para la ubicación del centro de transformación, dentro del propio equipamiento, si ello revierte en un mejor aprovechamiento del espacio del centro deportivo municipal.

Zaragoza, marzo de 2022.

El Arquitecto,

Rafael Espés Ojea

El letrado,

Angel Aguirre Pardillos

ANEXO 1. CUADRO RESUMEN

EDIFICACIÓN LUCRATIVA TOTAL F-56-2

PLAN ESPECIAL (FEBRERO 2021)							
ZONA	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDA VPA	SUP. EDIF. MÁXIMA VIVIENDA VPA (m2t)	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDA LIBRE	SUP. EDIF. MÁXIMA VIVIENDA LIBRE (m2t)	SUP. EDIF. OTROS USOS (m2t)	SUP. SUELO (m2)	SUP. EDIF. MÁXIMA TOTAL (m2t)
A	0	0	96	10.896,42 m2	0	4.915,51 m2	10.896,42 m2
B	22	2.421,13 m2	0	0	0	907,82 m2	2.421,13 m2
TOTAL	22	2.421,13 m2	96	10.896,42 m2	0	5441,48 m2	13.317,55 m2
TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL (SEPTIEMBRE 2021)							
ZONA	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDA VPA	SUP. EDIF. MÁXIMA VIVIENDA VPA (m2t)	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDA LIBRE	SUP. EDIF. MÁXIMA VIVIENDA LIBRE (m2t)	SUP. EDIF. OTROS USOS (m2t)	SUP. SUELO (m2)	SUP. EDIF. MÁXIMA TOTAL (m2t)
A	0	0	96	10.896,42 m2	0	4975,38 m2	10.896,42 m2
B	22	2.421,13 m2	0	0	0	907,82 m2	2.421,13 m2
TOTAL	22	2.421,13 m2	96	10.896,42 m2	0	5883,20 m2	13.317,55 m2

ANEXO 2. FICHAS URBANÍSTICAS