

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 129 OCT. 2010
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Edo: Luis Jiménez Abad



ARQUITECTURA URBANISMO
Paseo de Ruiseñores, 22
50006 - ZARAGOZA

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN
JUNIO DE 2010

MANUEL FERNANDEZ RAMIREZ -ARQUITECTO-
HECTOR FERNANDEZ ELORZA -ARQUITECTO-

TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR AREA F-555-2

AVENIDA DE CATALUÑA 206-226
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA

Contiene los siguientes documentos:

- Anexo a la Memoria
- Normas Urbanísticas (T.R.)
- Plan de Etapas (T.R.)
- Estudio Económico (T.R.)

TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR A R E A F-555-2

AVENIDA DE CATALUÑA 206-226
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA

2. normas

Anexo Normas Urbanísticas

CAPÍTULO 1.- Generalidades y terminología de conceptos

Artículo 1.1. Objeto y ámbito de aplicación

1. Las presentes Normas Urbanísticas son parte integrante del Plan Especial del Área de Intervención F-55-2 del suelo urbano no consolidado 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.

2. El Plan Especial viene a delimitar y ordenar de forma pormenorizada los terrenos comprendidos en el ámbito del área de intervención F-55-2, calificando el suelo con la asignación de las zonificaciones correspondientes y estableciendo su régimen jurídico, de conformidad con el Plan General y con la legislación urbanística que le es de aplicación.

Artículo 1.2. Integración normativa

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. 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.

Artículo 1.3. Vigencia

1. 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. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectúe ésta carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a que se refieran.

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

Artículo 1.4. Interpretación

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 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.

2. 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 Especial 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.

Artículo 1.5. Terminología de conceptos

1. Con carácter general, el presente Plan Especial pretende acomodarse en su terminología y conceptos a los definidos en el Plan General, en tanto en cuanto no se indique lo contrario o se desprenda una interpretación distinta del conjunto de los documentos de aquél.

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 PR-01.

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 PR-05.

4. Manzana: cada uno de los ámbitos de carácter lucrativo residencial o de otros usos, delimitados en los planos PR-01 y PR-05. Se identifican con las letras R, SI y ELPV seguidas de un número de orden, en su caso.

Artículo 1.6. Alcance jurídico de los planos del PERI

1. La modificación de las determinaciones de los planos PR-01 (zonificación), PR-02a (viario público) y PR-03 (espacios libres públicos) requerirá el trámite establecido para los Planes Especiales de Reforma Interior.

2. La modificación de las determinaciones del plano PR-05 (ordenación pormenorizada) se podrá efectuar por el procedimiento establecido para Estudios de Detalle, salvo que afecte al contenido de los planos del apartado precedente. El contenido del Estudio de Detalle será el señalado en el artículo 60.2 y cumplimentará las limitaciones previstas en el artículo 60.3, ambos de la Ley Urbanística de Aragón y normativa de desarrollo de la ley.³

3. El plano PR-07, en sus versiones a, b y c, no tendrán carácter vinculante por tratarse de una imagen indicativa de la ordenación.

CAPÍTULO 2.- Régimen Urbanístico del Suelo

Artículo 2.1. Clasificación del suelo

Los terrenos objeto del presente Plan Especial tienen la clasificación de Suelo Urbano no consolidado. Tendrán la condición de Suelo Urbano consolidado cuando, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Artículo 2.2. Condición del suelo

1. Suelo público. Constituye el suelo público el conjunto de terrenos calificados en el plano de zonificación PR-01 como Viales Públicos (V) y Espacios Libres de dominio y uso público (ELP).

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 PR-01 como Manzanas privadas residenciales (R), Servicios privados de infraestructuras (SI) y Espacios Libres Privados (ELPV).

Artículo 2.3. Zonificación

El suelo ordenado en el presente Plan Especial se divide en las siguientes zonificaciones, de acuerdo con el plano PR-01 "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 (V). 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, plazas, áreas de juego y recreo de niños (ELP). Su regulación en las Normas del Plan General se

³ Frase añadida en el Texto Refundido

contiene en la sección segunda del capítulo 8.2. y sus especificaciones en estas Normas se recogen en el artículo 5.4.

3. Residencial. Comprende los terrenos destinados a la implantación de viviendas colectivas como uso dominante (R). La regulación, edificabilidad y usos específicos de cada manzana se contemplan en el plano PR-05 y en las normas particulares de su zonificación (artículo 5.1).

4. Servicios privados de infraestructuras. Comprende los terrenos privados destinados a la instalación de infraestructuras urbanas como centros de transformación, depósitos de combustible, centralización de antenas, cuadros de mando, etc. (SI). Su regulación se contempla en el plano PR-05 y en las normas particulares de su zonificación (artículo 5.2).

5. Espacios Libres Privados. Comprende los terrenos privados destinados a espacios libres, carentes de edificabilidad. Su regulación se comprende en el plano PR-05 y en las normas particulares de su zonificación (artículo 5.3).

Artículo 2.4. Estudios de Detalle

1. 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 PR-05. 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.

2. La edificación en el ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior 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 PR-05.

3. El Proyecto de Reparcelación incorporará Estudios de Detalle para las manzanas que se dividan en varias fincas resultantes.

4. La ordenación contenida en cada una de las manzanas del Plan Especial podrá modificarse mediante Estudios de Detalle siempre que no se alteren los parámetros de edificabilidad, ocupación y número de viviendas y no se exceda la altura máxima permitida, pudiendo ordenarse las manzanas de acuerdo con las condiciones particulares de la zonificación respectiva,

5. No obstante, los Estudios de Detalle podrán trasvasar edificabilidad y número de viviendas entre manzanas con las siguientes condiciones:

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

6. Caso de estar aprobado el Proyecto de Reparcelación, los Estudios de Detalle que trasvasen edificabilidad deberán ir acompañados de la correlativa modificación de aquél.

Art. 2.5. Reparcelación

La configuración parcelaria de los terrenos calificados como manzanas privadas de usos lucrativos (R, SI y ELPV) se determinará en el Proyecto de Reparcelación, el cual concretará la edificabilidad y número de viviendas de cada una de las parcelas resultantes, de acuerdo con el contenido de las presentes normas.

CAPÍTULO 3.- Proyecto de Urbanización

Artículo 3.1. Naturaleza y contenido

1. 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.

2. El proyecto de urbanización deberá cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas, prevención de incendios y demás disposiciones de aplicación.

3. Las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, carril bici y aceras.
2. Acondicionamiento de las zonas de espacios libres públicos con su jardinería.
3. Redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego y de hidrantes contra incendios.
4. Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
5. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
6. Red de telecomunicaciones.
7. Red de gas.
8. Modificación de acequias.

Artículo 3.2. Ámbito

1. El presente Plan Especial se configura como una sola unidad de ejecución a desarrollar en una etapa única mediante un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito.

2. El Proyecto de Urbanización se completará, en su caso, con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

Artículo 3.3. Condiciones de Urbanización

1. Con carácter general, las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del Plan Especial se canalizarán por suelo público.

2. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el Plan Especial tienen carácter orientador. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que los desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

3. La urbanización necesaria para garantizar la conexión del Área F-55-2 a la malla urbana exterior y que deberá realizarse en el ámbito del área F-55-5, debe de acordarse entre ambas Juntas de Compensación afectadas. Así mismo, la urbanización necesaria para garantizar la conexión del Área F-55-5 a la malla urbana exterior y que debe realizarse en el ámbito del Área F-55-2, debe de acordarse entre ambas Juntas de Compensación afectadas.⁴

⁴ Apartado añadido en el Texto Refundido

4. Deberá incluirse en la urbanización un estudio en el que se concrete la necesidad o no de descontaminación de los suelos industriales del Área F-55-2. En caso de ser necesaria la descontaminación de los suelos, previo al comienzo de las obras de urbanización deberá el Promotor solicitar autorización municipal para proceder a los trabajos necesarios para la descontaminación de los suelos, de acuerdo a un Plan de Extracción Selectiva para la Recuperación de Suelos redactado de acuerdo con la normativa medioambiental vigente.⁵

5. La acequia que actualmente discurre por el área de intervención F-55-2, con las condiciones de explotación actuales del riego existente, es decir, actuando únicamente como escuridero de pequeños caudales, podrá conectarse provisionalmente al colector existente en la avenida de Cataluña, siempre y cuando no suponga la consecución de derechos por parte de la Comunidad de Regantes sobre las infraestructuras municipales.

Del mismo modo, dicha solución no afectará al reconocimiento de la propiedad de la superficie ocupada actualmente por el tramo de dicha acequia en favor de la Comunidad de Regantes Término de Rabal de Zaragoza, ni a los derechos derivados de la misma que se materializarán en el Proyecto de Reparcelación.

Previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, deberá presentarse escrito de la Comunidad de Regantes a quien pertenece la acequia, cuantificando el caudal máximo que, provisionalmente, puede verterse en la red municipal.⁶

(Artículo 3.4. Cuotas de Urbanización⁷)

CAPITULO 4.- Normas Comunes de Edificación

Artículo 4.1. Estacionamientos

1.- El proyecto de urbanización desarrollará la dotación de estacionamientos prevista en el plano PR-02a vinculada a los viales públicos, y que contendrá al menos 64 plazas de la dotación total del área (253 plazas), reservando el 2% como mínimo para usuarios minusválidos con las condiciones dimensionales exigidas al respecto.

2.- 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 Plan General.

3.- No se requerirá dotación de estacionamiento en las zonas de servicios de infraestructuras (SI).

⁵ Apartado añadido en el Texto Refundido

⁶ Apartado añadido en el Texto Refundido

⁷ Artículo eliminado en el Texto Refundido

Artículo 4.2. Superficie construida

No será computable a efectos de edificabilidad la superficie construida de aquellos elementos destinados a instalaciones generales de la urbanización: transformadores, depósitos en general, armarios de control, etc.

Artículo 4.3. 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.

3.- En el ámbito del presente PERI no es de aplicación la normativa de chaflanes del artículo 2.2.6 del Plan General, habida cuenta que las secciones de viario y aceras facilitan el paso de peatones y disponen de radios de giro adecuados para los vehículos.

4.- En las parcelas residenciales los proyectos de edificación podrán disponer en la planta baja de porches, espacios abiertos porticados y plantas bajas diáfnas, no considerándose a efectos del cómputo de edificabilidad.

5.- Se establecen medianerías comunes con otros ámbitos inmediatos. En la parcela R1, la edificación resultante conectará y cerrará las dos medianerías configuradas por la ordenación del G-55-1. En la parcela R2a, la edificación resultante conectará y cerrará la medianería existente con la edificación del ámbito F-55-5. En todos los casos, el fondo máximo edificable no superará los 15 metros.

6.- Cuando estas medianerías comunes con otros ámbitos no se correspondan en parte o en su totalidad, la pared de la edificación del área F-55-2 deberá tratarse con los mismos materiales que la fachada.⁸

7.- En los proyectos de edificación que se realicen en el ámbito del Área F-55-2 deberá justificarse, de acuerdo con el documento DB-HR: Protección frente al ruido del Codigo Técnico de la Edificación, las medidas adoptadas en la edificación, necesarias para la mitigación del ruido proveniente de la Avenida de Cataluña.⁹

⁸ Apartado añadido en el Texto Refundido

⁹ Apartado añadido en el Texto Refundido

CAPITULO 5. Normas Particulares de cada Zona

Artículo 5.1. Zona Residencial (R)

1. La zona residencial (R) se ordena en **manzana abierta** de acuerdo con los planos PR-01 y PR-05.

2. La zonificación correspondiente se destina a edificios aislados o agrupados en ordenación abierta, comprendiendo los espacios identificados en los planos PR-01 y PR-05 con las siglas R1, R2a y R2b, y rigiéndose por las siguientes reglas:

2.1. Será de aplicación a la misma la regulación propia de la zona **A2 grado 1** del Plan General con las peculiaridades contempladas en estas Normas.

2.2. Su ordenación podrá ser objeto de flexibilización mediante Estudio de Detalle, de acuerdo con el contenido del artículo 2.4 de las presentes Normas.

2.3. Las condiciones de aprovechamiento serán las siguientes:

- Parcela mínima: 500 m² y 8 viviendas.
- Uso principal: vivienda colectiva.
- Usos compatibles y complementarios: los establecidos por el Plan General para la zona A2, Grado1.
- Alineación viaria y rasante: las señaladas en la documentación gráfica.
- Ocupación y Fondos:
 - en sótano: ocupación máxima 100%.
 - en semisótano y planta baja: ocupación máxima 85%.
 - en alzadas: ocupación máxima 65%, fondo máximo 15 metros, de acuerdo con las áreas de movimiento del plano PR-05.
- Altura máxima: baja más siete más ático (B +7 +a). El ático estará retranqueado un mínimo de 3 metros respecto de la alineación de la calle y de las edificaciones colindantes que sean medianeras. Se permitirá elevar una planta octava con limitaciones (B+8*), si fuera necesaria para flexibilizar el Proyecto de Reparcelación y con una resolución arquitectónica satisfactoria, alejada, al igual que en el caso anterior 3 metros respecto de las edificaciones colindantes que sean medianeras.¹⁰
- Chaflanes: dadas las peculiaridades de la ordenación de las manzanas en ordenación abierta y la anchura establecida de calles y aceras, no es necesario el establecimiento de chaflanes.
- Edificabilidad: la establecida en el cuadro incorporado a estas Normas y reflejada en el plano PR-05. La edificabilidad destinada a Otros Usos será flexible, pudiendo variar entre el 10,00% y el 15,50% de la edificabilidad total asignada a cada parcela, en función del diseño de las viviendas o de las necesidades comerciales que se determinen.
- Número de viviendas: el establecido en el cuadro incorporado a estas Normas y reflejado en el plano PR-05.

¹⁰ Apartado modificado en el Texto Refundido

- Calificación: el plano PR-05 determina la ubicación del 18,18 % de la edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal) para reserva de viviendas protegidas.
3. En función del número de orden de cada manzana reseñado en el plano PR-05, sus datos de superficie y aprovechamiento son los siguientes:

Plan Especial de Reforma Interior F-55-2								
Cuadro 3: Residencial Colectiva - Aprovechamiento lucrativo								
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad Residencial	Otros Usos	Edificabilidad Total	Nº max. Viviendas	Nº max. Plantas	Ocupación (m ²)	Destino indicativo
R1	3.723	11.445	1.886	13.331	113	B+7+a	3.164	LIBRES
R2a	1.059	3.465	437	3.902	33	B+7+a	900	VPA
R2b	1.569	3.780	449	4.229	36	B+7+a	1.334	LIBRES
SI	60	-	-	-	-	-	-	Infraestructuras
ELPV	494	-	-	-	-	-	-	Z. Verdes Privadas
TOTAL	6.905	18.690	2.772	21.462	182		5.398	
Notas: LIBRES : viviendas Libres VPA : viviendas en régimen de protección (33 viv.) adjudicación municipal.								

Artículo 5.2. Zona de Servicios de Infraestructuras (SI)

1. Comprende los terrenos de carácter privado, destinados a la instalación de infraestructuras, que se identifican en el plano PR-01 y PR-05 con la signatura SI. Su superficie total es de 60 m² distribuida en 2 emplazamientos por las exigencias del servicio.

2. Las condiciones de edificabilidad de la zona serán las siguientes:

- Parcela mínima: 30 m².
- Usos: instalación de infraestructuras urbanas y construcciones al servicio de las mismas (centros de transformación, cuadros de mando, depósitos, centralización de antenas etc.).
- Alineación viaria y rasante: las señaladas en la documentación gráfica.
- Fondo edificable: no se establece.
- Altura máxima: la requerida por la naturaleza de la instalación.
- Ocupación máxima: 100%.
- Edificabilidad: será de aplicación el artículo 4.2 de estas Normas.
- Tipología: las instalaciones serán preferentemente subterráneas, salvo que las características técnicas del servicio aconsejen lo contrario.

Artículo 5.3. Espacios Libres Privados (ELPV)

1. Comprende los terrenos de carácter privado, destinados a espacios libres, que se identifican en el plano PR-01 y PR-05 con la signatura ELPV. Su superficie total es de 494 m² concentrada en un emplazamiento situado al sur del ámbito.

2. Debido a sus especiales características, dado que tiene una forma larga y estrecha que la hace inadecuada para ser edificada por sí misma, no se le asigna

edificabilidad alguna. De esta manera, se facilita, una vez aprobado definitivamente este PERI, su permuta por otra porción de suelo semejante en el área F-55-5 para configurar las parcelas intervinientes con una geometría mas regular.

Artículo 5.4. Espacios Libres de dominio y uso público (ELP)

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 los planos PR-01 y PR-03 con la signatura ELP.

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: 0,10 m²/m² cuando la parcela sea inferior a 2,5 ha.
- Retranqueos: mínimo 5 metros.
- Ocupación máxima: 5%.

Zaragoza, Junio de 2010