

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

---

### **CAPÍTULO I**

#### **Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación**

Las presente Normas Urbanísticas son parte integrante del Plan Especial del Área de Intervención G-69-2 y tienen por objeto reglamentar el régimen urbanístico de la edificación en lo concerniente a las condiciones de posición y altura de las edificaciones que se construirán en el Área, manteniendo en todo lo demás las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General del Ordenación Urbana de Zaragoza.

#### **Artículo 2.- Integración normativa**

Serán de aplicación estas Normas Urbanísticas contenidas en el Plan Especial y, en todos los extremos no contenidos en ellas, las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en concreto, las normas correspondientes a las zonas G y a la zona A1, grado 4.1.

#### **Artículo 3.- Vigencia**

Aprobado el Plan Especial con carácter definitivo y publicado el acuerdo, los distintos documentos del mismo serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se subsanen, ésta carecerá de ejecutoriedad con respecto a las determinaciones a las que se refieran.

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

#### **Artículo 4.- Modificación del Plan Especial**

La modificación de la disposición de la edificación, así como de las determinaciones de edificabilidad de cada manzana, alturas máximas, áreas de movimiento y usos requerirán la modificación del Plan Especial.

### **CAPÍTULO II**

#### **Artículo 1.- Condiciones de aprovechamiento**

##### **1.1.- Condiciones de las parcelas**

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 120 metros cuadrados de superficie y 6 metros de longitud de fachada a vial público.

La parcela mínima edificable para edificios de vivienda colectiva será de 600 metros cuadrados, con longitud mínima de fachada de 15 metros.

La parcela mínima edificable para edificios de vivienda unifamiliar, será de 120 metros cuadrados, con longitud mínima de fachada de 6 metros. El número de edificios de vivienda unifamiliar que podrá construirse sobre una misma parcela será igual a la parte entera resultante de dividir sus dimensiones por estas mínimas, aplicándose lo dispuesto en el artículo 2.7.3 de estas normas.

#### 1.2.- Condiciones de posición:

- A) Las edificaciones se alinearán al lindero frontal cuando el área de movimiento coincida con la alineación del vial y a la alineación obligatoria señalada en las áreas de movimiento retranqueadas.
- B) Las plantas alzadas de todas las edificaciones se situarán dentro del área de movimiento señalada en cada manzana edificable.
- C) El área de movimiento podrá ser superada mediante vuelos abiertos sobre la vía pública cuando esté alineada al vial y mediante vuelos sobre espacios propios de la parcela en las fachadas de alineación obligatoria de las áreas de movimiento retranqueadas. El establecimiento de vuelos se hace con arreglo a las condiciones marcadas en los art. 2.2.32 a 2.2.35 de las Normas del PGOU.
- D) Los espacios libres podrán ser privativos de cada parcela o mancomunados para varias.
- E) En las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar en las que se edifique seis viviendas o más, se procederá a mancomunar el acceso a garajes.

#### 1.3.- Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

##### 1.3.1.- Ocupación de suelo:

En las plantas de sótano y semisótano, se permite el 100 por ciento cuando se trate de edificios de vivienda colectiva o de equipamiento. Cuando se trate de edificios de vivienda unifamiliar o de otros usos permitidos, la ocupación en sótano y semisótano se limita al 75 por ciento

En la planta baja de las edificaciones con vivienda colectiva, la ocupación máxima coincide con el área de movimiento, pudiendo ser superada tan sólo por elementos puntuales como la cubierta de la rampa de acceso a garajes.

En plantas alzadas el límite de la ocupación es el área de movimiento reflejada en el plano de ordenación detallada O-2 y se permiten los vuelos señalados en el apartado C) del artículo anterior.

##### 1.3.2.- Altura:

Vendrá determinada por el número de plantas, incluida la baja, que se señala en el plano de ordenación detallada O-2.

La forma de medir la altura es la expresada en el art. 2.2.21 de las Normas del PGOU, tanto en edificios con línea de fachada coincidente con la alineación de vial, como en edificios en ordenación abierta, según los casos.

Las alturas libres mínimas son las indicadas en los art. 2.2.24 y 2.3.18 de las Normas del PGOU.

Las alturas máximas, en función del número de plantas, son:

|     |                                 |         |
|-----|---------------------------------|---------|
| II  | Planta baja + 1 planta alzada   | 7,50 m  |
| III | Planta baja + 2 plantas alzadas | 10,00 m |
| IV  | Planta baja + 3 plantas alzadas | 13,50 m |

Las manzanas que están subdividas para combinar tipología de vivienda unifamiliar y colectiva tienen señalado para cada zona el correspondiente número máximo de plantas.

#### 1.3.3.- Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máximo de cada solar es el coeficiente sobre su área de movimiento que se indica en el *Cuadro de Parcelas Resultantes. Tipología de viviendas y aprovechamiento* de estas Normas Urbanísticas.

Las manzanas que están subdividas para combinar tipología de vivienda unifamiliar y colectiva tienen señalado para cada zona el correspondiente coeficiente de edificabilidad a aplicar sobre el área de movimiento.

#### 1.3.4.- Número máximo de viviendas:

El número máximo de viviendas que se pueden edificar en cada solar está establecido en el *Cuadro de Parcelas Resultantes. Tipología de viviendas y aprovechamiento* de estas Normas Urbanísticas.

Las manzanas que están subdividas para combinar tipología de vivienda unifamiliar y colectiva tienen señalado para cada zona el correspondiente número máximo de viviendas que se pueden edificar.

CUADRO DE PARCELAS RESULTANTES. TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS Y APROVECHAMIENTO

| PARCELA RESULTANTE | USO                   | AREA DE MOVIMIENTO | Nº DE PLANTAS | COEF. EDIFIC. SI/AREA MOV. | AREA DE MOVIMIENTO | Nº DE PLANTAS | COEF. EDIFIC. SI/AREA MOV. | SUP. EDIFICABLE MAX. HOMOLOG. | Nº DE VIVIENDAS |
|--------------------|-----------------------|--------------------|---------------|----------------------------|--------------------|---------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------|
| a                  |                       |                    |               |                            |                    |               |                            |                               |                 |
| b-1                | Resid. Colect. VPA    |                    |               |                            | 496,30             | 3             | 2,70                       | 1.340,01                      | 12              |
| b-2                | Resid. Colectiva      |                    |               |                            | 1.067,22           | 3             | 2,60                       | 2.774,77                      | 33              |
| c                  | Dotaciones            |                    |               |                            |                    |               |                            |                               |                 |
| d                  | Dotaciones            |                    |               |                            |                    |               |                            |                               |                 |
| e                  | Resid. Colect. VPA    |                    |               |                            | 1.067,05           | 3 y 4         | 3,35                       | 3.574,62                      | 34              |
| f                  | Resid. Colectiva      |                    |               |                            | 1.252,92           | 2 y 3         | 2,30                       | 2.881,72                      | 34              |
|                    | P.B. Comercial/Resid. |                    |               |                            | 1.941,03           | 1             | 0,97                       | 1.882,80                      |                 |
| g                  | Resid. Unifamiliar    | 863,62             | 2             | 1,55                       |                    |               |                            | 1.338,61                      | 10              |
| h-1                | Resid. Unifamiliar    | 863,62             | 2             | 1,60                       |                    |               |                            | 1.381,79                      | 10              |
| h-2                | Resid. Colectiva      |                    |               |                            | 1.058,53           | 3             | 2,60                       | 2.752,18                      | 30              |
|                    | P.B. Comercial/Resid. |                    |               |                            | 800,10             | 1             | 0,97                       | 776,10                        |                 |
| i-1                | Resid. Unifamiliar    | 847,52             | 2             | 1,80                       |                    |               |                            | 1.525,54                      | 12              |
| i-2                | Resid. Colectiva      |                    |               |                            | 488,74             | 3             | 2,90                       | 1.417,35                      | 18              |
| j-1                | Resid. Unifamiliar    | 877,81             | 2             | 1,65                       |                    |               |                            | 1.448,39                      | 10              |
| j-2                | Resid. Unifamiliar    | 1.396,03           | 2             | 1,65                       |                    |               |                            | 2.303,45                      | 16              |
| k-1                | Resid. Unifamiliar    | 777,73             | 2             | 1,75                       |                    |               |                            | 1.361,03                      | 10              |
| k-2                | Resid. Colectiva      |                    |               |                            | 449,47             | 3             | 2,80                       | 1.258,52                      | 15              |
| l-1                | Resid. Unifamiliar    | 1.156,05           | 2             | 1,80                       |                    |               |                            | 2.080,89                      | 14              |
| l-2                | Resid. Colect. VPA    |                    |               |                            | 626,24             | 4             | 3,78569                    | 2.370,75                      | 23              |
| m                  | Resid. Unifamiliar    | 2.579,08           | 2             | 1,80                       |                    |               |                            | 4.642,34                      | 32              |
| n                  | Resid. Colectiva      |                    |               |                            | 661,84             | 3             | 2,70                       | 1.786,97                      | 18              |
| ñ                  | Resid. Unifamiliar    | 926,14             | 2             | 1,26958                    |                    |               |                            | 1.175,81                      | 8               |
| TOTAL              |                       | 10.287,60          |               |                            | 9.909,44           |               |                            | 40.073,62                     | 339             |
|                    |                       |                    |               |                            |                    |               |                            | 40.073,62                     |                 |

| PARCELA RESULTANTE | USO                | SUP. CESION REAL | SUP. CESION DEL PLAN |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| eq.                | Dotaciones         | 6.396,95         | 8.014,72             |
| v.                 | Varios             | 18.939,15        | 18.495,52            |
| z.v.               | Zonas Verdes       | 5.495,64         | 4.315,62             |
| TOTAL              |                    | 30.831,74        | 30.825,86            |
| (+) c.t.           | Instalación urbana | (+) 28,00        |                      |