

## **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 G-82-2 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.

**2.3.** En aquello no regulado específicamente por estas normas urbanísticas regirán las del planeamiento general.

##### **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 efectúe 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.

## **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, O-3.2 el de plantas baja y O-3.3 de plantas 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 G-82-2 en el Plan General.

#### **Art. 7. Condición del suelo.**

**7.1. Suelo público.** Constituye el suelo público el conjunto de terrenos calificados en el plano de zonificación O-1, como Viales Públicos, espacio libre zona verde y Equipamiento Público.

**7.2. Suelo privado.** 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 a RL-4 , RP-1y RP-2, SI-1 y SI-2.

#### **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 a RL4.** Comprende terrenos destinados a la implantación del uso de vivienda libre y usos compatibles y complementarios.
- 2. RP1 y RP2** 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. Equipamientos, zonas verdes y servicios públicos.** Comprende los terrenos destinados a usos de equipamientos y servicios públicos, viarios y zonas verdes.

La regulación y usos específicos de estos espacios se contemplan en las normas particulares de su zonificación de las 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 o la presentación de proyectos que no abarquen manzanas completas, requerirá de un Estudio de Detalle que deberá contemplar la totalidad de la manzana.

## **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 de tipo unifamiliar no serán inferiores a 120 m<sup>2</sup> y 6m de longitud de fachada.

Las parcelas resultantes de usos lucrativos de tipo colectivo no serán inferiores a 360 m<sup>2</sup>

**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.

**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 separativa 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.

El proyecto contendrá asimismo las obras de ampliación y refuerzo de las infraestructuras, siendo acorde con las que se proyecten por la administración competente.

Los centros de transformación se ubicarán bajo rasante.

Las líneas aéreas, tanto existentes como proyectadas deberán reconvertirse en subterráneas dentro del ámbito de actuación.

En el proyecto de reparcelación y urbanización se recogerán las exigencias de los informes técnicos de los diversos servicios municipales y de otras administraciones.

### **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 discurren por el ámbito del plan especial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.

2. Las redes de saneamiento, abastecimiento 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).

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, en las condiciones que señala el Servicio de Conservación de Infraestructuras, el Servicio de Ingeniería y Desarrollo Urbano y el Servicio del Ciclo Integral del Agua del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.

### **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, O-3.2. y O-3.3).

**14.2.** La línea de la edificación en la manzana de equipamiento público será la resultante de las normas del Plan General en materia relativa a retranqueos y ocupación.

##### **Art. 15. Vuelos**

**15.1.** Se permiten vuelos sobre las vías públicas, en las condiciones señaladas en el PGOU:

**15.2.** Se permiten vuelos a espacios libres privados, según las normas del PGOU.

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

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

**18.4.** 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 solo 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 grafadas en los planos O.3.1, O.3.2 y O-3.3.

Si dentro de cada una de las parcelas se construyeran edificios independientes, las condiciones de estos se remitirán al artículo 4.2.2 del Texto Refundido del PGOU de Zaragoza vigente.

### **CAPITULO III. Normas Particulares de cada Zona**

#### **Art. 20.- Zona de edificación residencial colectiva para viviendas protegidas**

##### **20.1.- Limitaciones de aprovechamiento.**

**1. Tipo de edificación:**

Edificación destinada a vivienda colectiva en régimen de protección pública, en bloque.

**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 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 los planos O-3.2 y O-3.3 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 tres (B+2), con una altura de cornisa máxima de 10,00 metros, y una disposición orientativa según el plano O.3.3.

**5. Superficie edificable y número de viviendas:**

| Parcela | Superficie de Parcela (m <sup>2</sup> ) | Altura máxima | Nº máximo viv. protegidas | Superficie edificable viv. protegidas (m <sup>2</sup> T) |
|---------|-----------------------------------------|---------------|---------------------------|----------------------------------------------------------|
| RP - 1  | 2.414,97                                | B + 2         | 36                        | 4.523,31                                                 |
| RP - 2  | 1.354,23                                | B + 2         | 20                        | 2.512,95                                                 |
| TOTAL   | 3.769,20                                | B + 2         | 56                        | 7.036,26                                                 |

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.

7. Para lo no regulado específicamente en estas normas se remitirá a lo reglado para las manzanas cerradas tipo A1 subgrado (A1/4.1) del Texto Refundido del PGOU de Zaragoza.

**20.2.- Condiciones de uso.**

1. Uso principal. Vivienda colectiva, V.P.O. 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 las normas urbanísticas del Texto Refundido del Plan General para la zona A-1 subgrado 4.1.

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

**21.1.-Limitaciones de aprovechamiento.**

1. Tipo de edificación:

Edificación destinada a vivienda colectiva o unifamiliar en régimen libre, 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 los planos O-3.2 y O-3.3 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 viene limitada por el área de movimiento que aparece señalada en el plano O-3.1 de ordenación.

4. Alturas:

El número máximo de plantas es de tres (B+2), con una altura de cornisa máxima de 10,00 metros, y una disposición orientativa según el plano O.3.3.

5. Superficie edificable y número de viviendas:

| Parcela | Superficie de Parcela (m <sup>2</sup> ) | Altura máxima | Nº máximo viviendas | Superficie edificable (m <sup>2</sup> T) |
|---------|-----------------------------------------|---------------|---------------------|------------------------------------------|
| RL - 1  | 7.992,36                                | B + 2         | 62                  | 7.822,60                                 |
| RL - 2  | 7.106,25                                | B + 2         | 56                  | 6.955,31                                 |
| RL - 3  | 8.910,92                                | B + 2         | 70                  | 8.721,64                                 |
| RL - 4  | 8.344,75                                | B + 2         | 65                  | 8.167,50                                 |
| TOTAL   | 32.354,28                               | B + 2         | 253                 | 31.667,05                                |

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.

7. Para lo no regulado específicamente en estas normas se remitirá a lo reglado para las manzanas cerradas tipo A1 subgrado (A1/4.1) del Texto Refundido del PGOU de Zaragoza.

#### **21.2.-Condiciones de uso.**

1. Uso principal. Vivienda colectiva y unifamiliar
2. Usos complementarios y compatibles. Los considerados las normas urbanísticas del Texto Refundido del Plan General en la zona A-1 subgrado 4.1

#### **Art. 22. Zona de Equipamiento y Servicios públicos.**

1. Uso permitidos: los regulados para equipamientos y servicios públicos en los artículos 2.7.13 y 2.7.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
2. Altura máxima, edificabilidad y retranqueos: los resultantes de la aplicación de las normas 8.2.15 en relación con las 8.2.17 del Plan General.
3. Los espacios no edificados de esta zonificación podrán ser vallados. Si resulta imprescindible para el uso y necesidades futuras del equipamiento que en su día se proyecte.

#### **Art. 23.- 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. 24 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.

## **CAPITULO IV. CUESTIONES VARIAS.**

### **Art. 25. Edificios existentes**

La construcción existente en la manzana RL-2 se incluirá en la oportuna parcela del proyecto de reparcelación.

Dicha edificación, durante el tiempo que permanezca en su actual situación conforme al artículo 3.1.1 del Texto Refundido del PGOU de Zaragoza “Edificios e instalaciones existentes calificados como fuera de ordenación”.

A partir de su derribo, estará afectado por la normativa que regula el resto de parcelas del Plan Especial y en concreto la manzana RL-2 a la que pertenece.