

II.-NORMAS 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 Sector AI-F 38/2 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.

Art. 3. Vigencia

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

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

Art. 4. Interpretación

4.1. El Ayuntamiento de Zaragoza, en el ejercicio de sus competencias, interpretará los documentos del Plan Especial a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

- La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del mismo.
- El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan que se expresan en la Memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
- La coherencia con el Plan General.

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

- Cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.
- Cuando no se contradiga lo dispuesto en el apartado anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las 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.
- 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, constituyendo, por lo que se refiere a los usos lucrativos, la mera ordenación de usos y volúmenes dentro de una única manzana.

- 5.2. **Área de Movimiento:** Espacio de cada una de las zonificaciones dentro del cual puede situarse la edificación. Su delimitación se incluye en el plano O-5.1.

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 su ordenación pormenorizada.

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, Espacios Libres 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 A, B y C.

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. Zona A.** Parcela de aprovechamiento lucrativo de usos productivos.
- 2. Zona B.** Parcela de aprovechamiento lucrativo de usos productivos.
- 3. Zona C.** Parcela de aprovechamiento lucrativo de usos productivos.
- 4. Viario.** Comprende los terrenos destinados a vía pública y a aparcamientos de uso público en superficie.

5. Dotaciones locales. Comprende los terrenos destinados a usos de equipamiento y espacios libres públicos.

La regulación y usos específicos de estos espacios se contemplan en las normas particulares de su zonificación (arts. 18, 19 y 20).

CAPITULO II.- Estudios de Detalle

Art. 9. Estudios de Detalle

9.1. La edificación en el ámbito de las manzanas de usos lucrativos no requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle caso de que se dé cumplimiento a las condiciones de aprovechamiento y a las condiciones de uso fijadas por el Plan Especial.

9.2. La modificación de estas condiciones requerirá de un Plan Especial o de un Estudio de Detalle, en función de la naturaleza de la modificación, y deberá contemplar la totalidad de la manzana.

CAPITULO III.- Parcelaciones

Art. 10. Usos lucrativos

10.1. La configuración parcelaria de la manzana 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 no serán inferiores a 1.000 m².

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, prevención de

incendios y demás disposiciones de aplicación. Las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

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

Art.12. Ámbito

Las obras de urbanización abarcarán la totalidad del ámbito del Plan Especial por configurarse éste como una sola unidad de ejecución, y las obras exteriores al ámbito contenidas en el Plan Especial.

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION.

CAPITULO I. Condiciones Técnicas de las obras en relación con la Red Viaria

Art. 13. Línea de edificación

La edificación de la manzana de usos lucrativos deberá estar comprendida dentro de las áreas de movimiento señaladas en los planos de ordenación (plano O-5.1).

Art. 14. Vuelos

Los vuelos a las vías públicas serán los permitidos por las Normas del Plan General.

Art. 15. Estacionamientos

15.1. El proyecto de urbanización desarrollará la dotación de estacionamientos prevista en el plano O-2 vinculada a los viales públicos, reservando el 2% como mínimo para usuarios minusválidos con las condiciones dimensionales exigidas al respecto. El número de plazas se ajustará, como mínimo, al módulo de reserva establecido en la legislación urbanística de aplicación.

15.2. 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 vigente Plan General.

CAPITULO II. Condiciones Comunes a las distintas Zonas

Art. 16. Construcciones sobre la altura máxima

Se regirán por las Normas y Ordenanzas del Plan General.

Art. 17. Paramentos al descubierto y cornisas

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

17.2. Los tramos de la edificación que respondan a una misma altura reguladora deberán tener una continuidad de la línea de cornisa. En consecuencia con lo anterior, las diferencias de rasante se absorberán en la altura de planta baja, según lo grafiado en el plano de ordenación O-5.2.

CAPITULO III. Normas Particulares de cada Zona

Art. 18. Zona de aprovechamiento lucrativo (manzanas A y B)

1. Uso principal: productivo grupo 2.
2. Usos compatibles: los permitidos por el Plan General para los productivos grupo 2.
3. Usos complementarios: los permitidos por el Plan General para los productivos grupos 2.

4. Ocupación en sótano: 100%. La forma de medir y computar la edificabilidad en la planta sótano será la prevista en el Plan General de Ordenación Urbana.
5. Áreas de movimiento de la edificación: las grafiadas en el plano de ordenación O-5.1.
6. Alturas máximas: 10,50 m tal como queda reflejado en la ordenación de detalle contenida en los planos O-5.1 y O-5.2.
7. Número de plantas: 3 plantas.
8. Forma de medir la altura: Será la prevista en el Plan General de Ordenación Urbana para calles de distinta rasante.
9. Edificabilidad máxima:

Grupo 2: 7.994,04 m².
10. Accesos a garajes: Se podrán realizar desde cualquiera de las vías que rodean las manzanas.

Art. 19. Zona de aprovechamiento lucrativo (manzana C)

1. Uso principal: productivo grupo 4, excluyéndose los usos de naturaleza residencial. Se podrán incorporar usos de los grupos 2 y 3 manteniendo la edificabilidad del grupo 4.
2. Usos compatibles: los permitidos por el Plan General para los productivos grupos 2, 3 y 4.
3. Usos complementarios: los permitidos por el Plan General para los productivos grupos 2, 3 y 4.
4. Ocupación en sótano: 100%. La forma de medir y computar la edificabilidad en la planta sótano será la prevista en el Plan General de Ordenación Urbana.
5. Áreas de movimiento de la edificación: las grafiadas en el plano de ordenación O-5.1.
6. Alturas máximas: 13,50 m y cuatro plantas tal como quedan reflejadas en la ordenación de detalle contenida en los plano O-5.1 y O-5.2.
7. Forma de medir la altura: Será la prevista en el Plan General de Ordenación Urbana para calles de distinta rasante.

8. Edificabilidad máxima: 4.738,53 m²
9. Accesos a garajes: se podrán realizar desde las vías que rodean la manzana.

Art. 20. Zona de equipamiento y servicios públicos.

1. Uso principal: Equipamiento docente.
2. Usos complementarios: los regulados para equipamientos y servicios públicos en los artículos 2.7.13 y 2.7.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
3. Edificabilidad: la determinada en el Plan General.

Art. 21. Zona de espacios libres de uso y dominio público.

1. Uso principal: terrenos de dominio y uso público.
2. Usos compatibles: los permitidos por el Plan General.
3. Edificabilidad: la determinada por el Plan General.

Art. 22. Legislación sectorial. Protección contra incendios, supresión de barreras arquitectónicas y protección contra ruidos y vibraciones.

Se cumplirá la normativa vigente en materia de prevención de incendios, supresión de barreras arquitectónicas y protección contra ruidos y vibraciones.