

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **29 JUN. 2012**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo del
Gobierno de Zaragoza de fecha **15 ABR. 2011**

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUZ LC2

ARQUITECTOS: FRANCISCO LACRUZ ABAD / ALEJANDRO SAN FELIPE BERNA
BERNABAD ARQUITECTURA S.L.

LETRADO: ANGEL AGUIRRE PARDILLOS

FEBRERO 2010



u28359/10

NORMAS URBANÍSTICAS.

TITULO PRELIMINAR

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.

La modificación puntual del Plan parcial que se postula tiene muy escaso impacto en las normas urbanísticas del Plan que prácticamente se mantienen en su integridad, salvedad hecha de la desaparición de la parcela F1b y de la modificación de los cuadros resumen de los aprovechamientos de las parcelas que tienen reconocidos usos terciarios (que como consecuencia de la reducción de los terrenos que generan aprovechamientos en el sector han visto reducida su edificabilidad), así como de las que tienen usos residenciales no protegidos que, aunque no alteran sus edificabilidades, sí modifican muy ligeramente las densidades. A ello hay que añadir la introducción de un nuevo apartado 4 que se incorpora al artículo 6 para reflejar la existencia de terrenos afectos al dominio público que no generan edificabilidad que, sin perjuicio de su ligera transformación perimetral, tienen un efecto neutro en la futura ejecución del Plan.

Fuera de las salvedades recién señaladas se mantienen las normas del Plan tal cual fueron aprobadas en su día sin perjuicio de que, obviamente, por razón de la evolución legislativa general (que habría afectado al Plan parcial original en cualquier caso), las referencias normativas a la Ley de Cortes de Aragón 5/1999 de 25 de marzo, *Urbanística de Aragón* (en adelante LUA) y a la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LRSV) que formalmente se van a mantener por razones obvias de economía procesal, deberán tenerse por hechas, en el marco de sus respectivos derechos transitorios, tanto a la Ley de cortes de Aragón 3/2009 de 17 de junio, de *Urbanismo de Aragón* como al RDL 2/2008, de 20 de junio, *por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo* según se invoque legislación autonómica o estatal.

Como excepción a lo anterior hay que hacer referencia al artículo 61 que, en la parte todavía no cumplida, ha de entenderse expresamente derogado por la Ley 3/2009 de 17 de junio, de *Urbanismo de Aragón* y sustituido por lo que la respecto se señala en el Plan de Etapas que se ha modificado para su adaptación a este texto legal.

En las coordenadas recién señaladas las normas del Plan modificado son las que se incluyen a continuación.

- TITULO I -

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza y finalidad del Plan Parcial y de sus normas urbanísticas.

1. El presente instrumento urbanístico tiene naturaleza jurídica de Plan Parcial y se configura como un específico planeamiento de desarrollo del Plan General de Zaragoza, formulado a partir de lo dispuesto en su norma 7.1.2.1 que dispone que el desarrollo de suelo urbanizable se efectuará mediante los planes parciales correspondientes, bien respecto de los sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación (suelo urbanizable delimitado), o bien respecto de los sectores que posteriormente se delimiten (suelo urbanizable no delimitado).

2. El Plan Parcial del Sector SUZ LC2 tiene como finalidad posibilitar el desarrollo del Plan General en este ámbito, delimitando el sector y estableciendo su ordenación detallada, así como la de los suelos destinados a sistemas generales que tiene adscritos. De conformidad con la legislación en vigor, el Plan Parcial posibilitará, sin necesidad de ulteriores concreciones, la realización de las operaciones de urbanización y edificación sobre el ámbito de referencia.

3. Dentro del marco del derecho urbanístico aragonés el presente Plan Parcial se configura como planeamiento de desarrollo sobre suelo urbanizable no delimitado, y dentro del marco del Plan General de Zaragoza el presente Plan se caracteriza por tener por objeto una de las Áreas de este tipo de suelo (Área LC2) que, en orden a su desarrollo, se contempla específicamente como un único sector.

4. En el contexto antecedente las presentes normas urbanísticas constituyen parte integrante del Plan Parcial del Sector LC2 del Plan General de Zaragoza.

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

1. El ámbito del presente Plan Parcial viene definido por los terrenos que configuran en el Plan General de Zaragoza el Área de suelo urbanizable no delimitado La Cartuja 2 (SUZ LC2), junto con los sistemas generales exteriores que se le adscriben.

2. De conformidad con lo dispuesto en la Norma 7.3.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, el ámbito del Área de suelo urbanizable no delimitado La Cartuja 2 (SUZ LC2), pasa a predefinirse como un Sector de Planeamiento tras la aprobación de una propuesta de delimitación de sector y Convenio urbanístico de planeamiento que, en relación con estos específicos terrenos fue aprobada por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de abril de 2003, y adquiere definitivamente la consideración de sector por aprobación de este Plan parcial.

3. Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en la Norma 7.3.2.5 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza el ámbito territorial del Área de suelo urbanizable no delimitado La Cartuja 2 (SUZ LC2) se ha de configurar como un sector único, no subdividible (salvo, en su caso, en unidades de ejecución) al que se le han adscrito los sistemas generales exteriores que se describen en los planos de situación y emplazamiento y al que, en lo sucesivo, en estas normas se aludirá bajo la denominación de Sector SUZ LC2.

Artículo 3.- Vigencia del Plan Parcial.

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

2. La vigencia del Plan Parcial será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido que, mediante modificación tramitada por el procedimiento legalmente establecido, pudieran producirse en el futuro.

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 Plan Parcial del sector SUZ LC2.

2. Las normas urbanísticas de este Plan Parcial desarrollan las normas del Plan general y concretan las determinaciones de su título séptimo en el sector denominado SUZ LC2, debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará, en particular, con el de los títulos primero, segundo, séptimo y octavo de las normas del Plan General.

3. La aplicación e interpretación de estas normas se verificará en el marco general definido para todo el Estado por la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LRSV), a partir del cual se habrá de llevar a cabo de conformidad con lo dispuesto en Ley de Cortes de Aragón 5/1999 de 25 de marzo, *Urbanística de Aragón*, (en adelante LUA) y con lo establecido en el Decreto 52/2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, *por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999 de 25 de marzo en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios* (en adelante RUA), así como en las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

4. Al tratarse de un sector de suelo urbanizable no delimitado, el marco normativo de este Plan Parcial se complementa con los contenidos vinculantes del Convenio Urbanístico relativo al sector SUZ LC2 que fue objeto de aprobación por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de abril de 2003 (y publicado en el B.O.P. de 17 de junio de 2003).

Artículo 5.- Interpretación de los documentos del Plan Parcial.

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 Plan Parcial 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 parcial, se aplicarán los siguientes criterios:

a) En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los 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

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

1. El plan parcial ordena pormenorizadamente los terrenos comprendidos en su ámbito, que el Plan General ha incluido previamente en la categoría de suelo urbanizable no delimitado.

2. Los terrenos ordenados por este plan parcial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación y la realización de los proyectos de reparcelación, urbanización y, en su caso, de obras ordinarias, a

través de los que sus titulares hagan efectivas las obligaciones establecidas en el Convenio Urbanístico que fue objeto de aprobación por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de abril de 2003 (B.O.P. de 17 de junio de 2003) y una vez el Ayuntamiento haya recibido definitivamente la urbanización y hayan transcurrido los plazos de garantía. Por sus características y su magnitud, dichas obligaciones subsumen los deberes legales de distribución equitativa de cargas y beneficios, urbanización y cesión gratuita al Ayuntamiento tanto del porcentaje convenido de aprovechamiento medio como de los terrenos destinados a las dotaciones locales y los sistemas generales adscritos.

3. Recibida definitivamente la obra de urbanización y transcurridos los plazos de garantía de la misma se considerará, según lo dispuesto en el artículo 13. c) de la LUA que los terrenos han adquirido la condición de suelo urbano.

4. Al margen de todo lo anterior, existe dentro del ámbito territorial del Plan una superficie de terreno de 9.475 metros cuadrados que se encuentra afecta al dominio público de las vías pecuarias que tras la ejecución del Plan continuará estándolo, previo sufrir una leve transformación en su configuración que no en su superficie, y sin generar por ello edificabilidad. Esta superficie que entrará en la futura reparcelación para producir el ajuste de linderos a su nueva configuración, será adjudicada al Ayuntamiento como sistema de comunicación pecuaria para su inmediata cesión a la comunidad Autónoma de Aragón que mantendrá su afectación, ya con su nueva configuración, al dominio público de las vías pecuarias.

Artículo 7.- Calificación del suelo.- Zonificación.

1. El suelo ubicado dentro del ámbito de este Plan Parcial, 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 con edificabilidad lucrativa residencial y (IV) suelo con edificabilidad lucrativa no residencial, y ello sin perjuicio de que se establezca en relación con estos dos últimos ámbitos la posibilidad de la coexistencia puntual de usos residenciales con uso comercial / terciario complementario y compatible.

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.- Sistema general de comunicaciones (SGC) y Sistema general de zonas verdes y espacios libres públicos (SGV).

1. Incluye todos aquellos suelos con tal caracterización de sistema general que han quedado definitivamente adscritos al ámbito de planeamiento. Los terrenos de sistemas generales se inscriben, bien en el marco de sistema general de comunicaciones (cual es el caso del acceso desde la vía de servicio paralela a la carretera de Castellón) o bien en el sistema general de zonas verdes y espacios

libres públicos (cual es el caso de la mayor parte de la franja de protección de la carretera N-232).

2. De conformidad con lo dispuesto en la norma 8.1.4 del Plan General, los suelos de sistemas generales adscritos serán objeto de cesión al Ayuntamiento en el marco de la ejecución de este Plan Parcial. Además, los sistemas generales inmediatos, entendiendo por tales los incluidos en la propia ordenación del plan parcial deberán cederse completamente urbanizados. Por el contrario los demás sistemas adscritos (exteriores al sector) serán objeto de cesión sin urbanización.

3. El suelo del sistema general de comunicaciones 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 y el del sistema general de zonas verdes y espacios libres públicos al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del mismo capítulo.

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, el presente Plan Parcial 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 (SE).

2. El régimen jurídico de los sistemas locales 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. Pese a no formar parte del sector a efectos de la generación de edificabilidad, se entenderá que forma parte del sistema local viario la rotonda exterior que sirve de acceso al sector en su límite noreste desde la carretera de la E.D.A.R.

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 (SE): Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo quinto de estas normas y, complementariamente, al régimen urbanístico descrito en el título octavo de las normas urbanísticas del plan general. Comprende los siguientes subgrupos:

- Equipamiento docente (E).
- Equipamiento deportivo (D).

- Equipamiento social (S).

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, así como los llamados a concentrar en exclusiva usos terciarios, el resto de los suelos que conforman el sector se ordenan alrededor de la finalidad impuesta por el Plan General, que consiste en la generación solares aptos para la edificación de uso residencial (sin perjuicio de la implantación accesoria de otros usos que sean complementarios y compatibles con éste).

2. De conformidad con el Convenio Urbanístico al que se aludió en el artículo 4.4 de estas normas, y por imperativo de dar cumplimiento a la Ordenanza especial de La Cartuja, una parte de la edificabilidad residencial del Sector se configurará como edificación unifamiliar y otra parte como edificación colectiva. Asimismo y según el Convenio citado se ha previsto una reserva del 33% de la edificabilidad residencial real del sector para viviendas sujetas a algún régimen público de protección (viviendas de protección oficial). Por esa razón, dentro del denominado suelo residencial para edificación colectiva se distinguirá entre el destinado a *Edificación residencial colectiva en régimen de protección* y el destinado a *Edificación residencial colectiva en régimen libre*.

3. Asimismo, a partir de la ordenación prevista, la edificación residencial, tanto unifamiliar como colectiva del presente Plan Parcial, se distribuye en cinco zonas tipológicas diferentes que son las siguientes:

- Zona A: Edificación residencial unifamiliar.
- Zona B: Edificación residencial unifamiliar con terciario integrado.
- Zona C: Edificación residencial colectiva.
- Zona D: Edificación residencial colectiva con terciario integrado.
- Zona E: Edificación residencial colectiva en régimen de protección pública.

4. Para la distribución de las edificabilidades y del número de viviendas, el Plan Parcial en sus cuadros descriptivos de parámetros urbanísticos asigna, entre otras cosas, cifras máximas de edificabilidad y de densidad residencial, medida ésta última en nº de viviendas por parcela neta. Mediante estudio de detalle tramitado simultáneamente con el proyecto de reparcelación (o con una modificación de éste en el caso de que la reparcelación ya hubiera sido aprobada) podrán reordenarse volúmenes alterando las cifras de superficie, densidad y edificabilidad por parcela que se contemplan en los cuadros de asignación de edificabilidades y superficies de este Plan Parcial siempre que el conjunto global de la edificabilidad y el número de viviendas afectados por la reordenación permanezca constante.

5. Las alteraciones de cifras de superficie, densidad y edificabilidad por parcela a las que se alude en el párrafo anterior, además de cumplir requisito de que

el conjunto global de la edificabilidad y el número de viviendas afectados por la reordenación permanezca constante, estarán en todo caso limitadas a que dichas alteraciones no modifiquen ni al alza ni a la baja en más de un 10% los correspondientes parámetros de partida. En cualquier caso, dichas alteraciones sólo serán posibles hasta tanto se haya otorgado la primera licencia de parcelación en el ámbito afectado por el Estudio de Detalle.

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

Artículo 11.- Suelo que soporta edificación lucrativa no residencial.-

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el Título IV de estas normas.

- TITULO III -

REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

Capítulo Primero.- Cuestiones Generales

Artículo 12.- Organización normativa de la edificación residencial.

1. Tal y como señala el artículo 10, dentro del sector que es objeto de ordenación por este Plan parcial la edificación lucrativa residencial se sujeta a una diversificación tipológica.

2. En el sentido indicado se prevé mayoritariamente la utilización de dos tipologías edificatorias básicas. Por una parte una tipología edificatoria en ordenación abierta con bloques de vivienda para todas las zonas de edificación residencial colectiva y por otra parte tipologías colectivas de densidad baja o unifamiliares para las zonas de edificación unifamiliar. Las condiciones normativas de cada una de las anteriores variantes se desarrollan a lo largo de los capítulos segundo a sexto de este Título III.

3. Asimismo el presente Plan Parcial 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 a 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 unifamiliar.

Artículo 13.- Definición y régimen jurídico básico.

1. La denominada *edificación residencial unifamiliar* constituye una tipología de edificación correspondiente a viviendas unifamiliares o colectivas en coexistencia, diseñada a partir de las particularidades que impone el ámbito a ordenar, cuyo régimen jurídico se describe de forma pormenorizada en el presente capítulo.

2. Para lo no regulado expresamente en este capítulo, respecto de esta tipología edificatoria se estará con carácter supletorio a lo dispuesto en el Plan General para la tipología residencial A1 Grado 4.1. La regla de supletoriedad a la que se acaba de aludir se aplicará con carácter restrictivo solo para el supuesto de que se aprecien lagunas absolutas en relación con algún tipo de parámetro o determinación urbanística. En tanto exista regulación de algún parámetro o determinación se entenderá que no existe laguna jurídica y las eventuales faltas de concreción se cubrirán desde la lógica que impone la lectura de las normas de este plan sin que sea posible acudir a la normativa supletoria si esta resulta ser contradictoria con ella.

3. Esta tipología edificatoria denominada *edificación residencial unifamiliar* es la que se ha propuesto como mayoritaria en el ámbito de este Plan Parcial y queda comprendida dentro de la zona de influencia de la protección del Conjunto Histórico de La Cartuja, que viene definida en la Ordenanza especial.

Artículo 14.- Limitaciones de aprovechamiento:

1. Tipos de edificación:

Combinación de tipos residenciales unifamiliares y de vivienda colectiva con baja densidad.

Los tipos de edificación admitidos incluyen vivienda unifamiliar aislada, pareada, doblemente pareada y en hilera así como vivienda colectiva en desarrollos lineales de baja altura (B+1), con jardines, patios o zonas verdes privativos de las viviendas.

2. Condiciones de parcelación:

En los planos de ordenación se representan las parcelas que integran la zona de edificación residencial unifamiliar (A) nombradas como A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12.

Cada una de las parcelas así configuradas tiene atribuida una concreta asignación de aprovechamiento por el plano de ordenación de la edificación del plan parcial que lleva a cabo para cada una de ellas una determinación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas).

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

La alineación de las fachadas correspondientes a la tipología de *edificación residencial unifamiliar*, así como las áreas de movimiento de las edificaciones, se habrán de atener a las alineaciones y demás precisiones al respecto que vienen determinadas en los planos y, más en particular, en las correspondientes fichas de ordenación.

Se establece un amplio margen de libertad respecto de la posición y ocupación en planta, dado que se admite desde la alineación de las fachadas a la línea de parcela (sin retranqueo) hasta el posicionamiento retranqueado de las edificaciones, sin que se impongan limitaciones respecto de fondos máximo y mínimo edificable.

En los términos señalados en el apartado 6 de este artículo, las parcelas A5, A7, A9 y A11 tendrán un retranqueo obligatorio de 4 metros al lindero sur de la parcela y las A6, A8, A10 y A12 tendrán recíprocamente el mismo retranqueo de 4 metros al lindero norte de la parcela, siempre según se describe en las respectivas fichas de ordenación.

En planta sótano, si la hubiera, no será exigible ningún tipo de retranqueo, pudiendo ocuparse la totalidad de la parcela.

La ocupación de parcela en planta (tanto baja como alzada) no superará el 70% de su superficie bruta.

4. Alturas y plantas:

El número plantas será de dos (B+1) y la altura máxima de 6,5 metros.

En caso de tratarse de una cubierta plana, sobre la cara superior del forjado de cubierta, podrá prolongarse la fachada para formar un peto de terraza cuya albardilla se situará con una elevación máxima de 1,10 metros sobre el trasdós de dicho forjado.

Este peto se admite como edificación sobre la altura máxima y no se tendrá en cuenta en la medición de ésta.

5. Superficies edificables y número de viviendas:

La superficie edificable máxima, la ocupación en planta baja y el número máximo de viviendas se atenderá en cada parcela a los siguientes parámetros:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	ALTURA	NÚMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m2t)
A1	2.936,00	B+I	28	3.031
A2	2.936,00	B+I	28	3.031
A3	2.123,00	B+I	21	2.191
A4	1.781,00	B+I	17	1.838
A5	2.151,00	B+I	21	2.220
A6	3.249,00	B+I	31	3.354
A7	2.700,00	B+I	27	2.787
A8	2.700,00	B+I	27	2.787
A9	2.700,00	B+I	27	2.787
A10	2.700,00	B+I	27	2.787
A11	2.700,00	B+I	27	2.787
A12	1.054,00	B+I	10	1.088
TOTAL	29.730,00		291	30.688,00

6. Retranqueos:

No se imponen retranqueos a linderos, sin perjuicio de que se autoriza expresamente que los proyectos edificatorios puedan voluntariamente contemplarlos.

No obstante lo anterior y de conformidad con lo señalado en el apartado 3 de este artículo, en el límite sur de las parcelas A5, A7, A9 y A11 se establece un retranqueo obligatorio en plantas baja y alzadas de 4 metros al punto de separación con la parcela colindante, al objeto de posibilitar el funcionamiento del espacio privado de uso público que se configura en superficie en la proyección ortogonal de la conexión subterránea con las parcelas A6, A8, A10 y A12. Asimismo, en las parcelas A6, A8, A10 y A12 se impone recíprocamente el mismo retranqueo de 4 metros al punto de separación con las parcelas A5, A7, A9 y A11 colindantes en su límite superior (norte), recayente también al espacio privado de uso colectivo.

Para evitar dificultades interpretativas respecto de esta imposición puntual de retranqueo en estas parcelas se habrá de estar a la descripción del mismo que se contiene en las respectivas fichas de ordenación.

A nivel de sótano se podrá ocupar en todo caso el 100% de la parcela.

7. Fondos máximo y mínimo.

De conformidad con lo señalado en el apartado 3 de este artículo y habida cuenta la versatilidad de esta tipología edificatoria no se establecen limitaciones de fondos máximos y mínimos.

8. Garajes:

Los garajes podrán ubicarse indistintamente en planta baja o en planta sótano.

Artículo 15.- Condiciones formales:

1. Cubiertas:

La volumetría de las cubiertas será simple y respetarán las limitaciones generales establecidas por las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza y en particular las contenidas en su artículo 2.2.22.

En caso de tratarse de cubiertas planas, se prohíbe el uso de balaustradas de hormigón en los petos de 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 pertenecientes a las viviendas de la variante tipológica aquí reseñada se realizarán de acuerdo con una estética contemporánea estando prohibidas las soluciones de testeros que no presenten las mismas soluciones de calidad que las de las otras fachadas.

Artículo 16.- Tratamiento de los espacios libres privados.

1. Jardines privados de vivienda:

Si los jardines de las viviendas se cerrasen deberá redactarse un proyecto conjunto de cerramiento para cada agrupación de viviendas que garantice su tratamiento unitario, debiéndose contemplar en éste una solución de verja en cuya parte inferior se habrá de disponer un muro de una altura máxima de 0,60 metros sobre la rasante. En ningún caso se admitirá que tras las verjas se dispongan plásticos, admitiéndose en todo caso que se completen los cerramientos con elementos vegetales.

2. Espacios privados de uso público.

Estos espacios se deberán integrar dentro de la trama urbana del conjunto, prohibiéndose cualquier tipo de cerramiento entre estos espacios y el espacio público.

Artículo 17.- Condiciones de uso:

1. Uso principal:

Vivienda unifamiliar.

Los tipos de edificación admitidos incluyen vivienda unifamiliar aislada, pareada, doblemente pareada y en hilera así como vivienda colectiva en desarrollos lineales de baja altura (B+1), con jardines, patios o zonas verdes privativos de las viviendas.

2. Usos complementarios:

No se permiten usos complementarios.

Artículo 18.- Servidumbres:

Se establece una servidumbre de uso público sobre rasante en los espacios libres privados situados en la colindancia de las parcelas A5,A6; A7,A8; A9,A10; A11,A12.

Estos espacios, de 8 metros de anchura, deberán atenerse a lo establecido en el artículo 16.2 de las presentes normas, y a lo que para las plazas en que se han de integrar contemple el futuro proyecto de urbanización.

Artículo 19.- Parcela mínima, superficie alícuota de parcela por vivienda y pluralidad de edificios por parcela. Estudio de detalle en caso de no presentar proyecto conjunto.

1. A los efectos de este plan parcial, y para esta tipología edificatoria, se entiende como parcela mínima la superficie neta de terreno edificable por debajo de la cual no se admitirán proyectos autónomos de edificación.

2. La parcela mínima será de 400 m², sin que se establezcan otras limitaciones ni de superficie ni de longitud mínima de fachada, excepción hecha de que la superficie alícuota de parcela por vivienda no será inferior a 75m².

3. Sin perjuicio de que se recomienda la realización de un edificio único por parcela, en el supuesto de que varios edificios se sitúen sobre la misma parcela, la separación entre ellos no será inferior a la distancia equivalente a dos terceras partes (0,67%) de la altura del más alto, salvedad hecha de que se trate de edificios medianeros, (tanto si éstos se ubican en la misma parcela como en parcelas contiguas).

4. En caso de no presentarse un proyecto conjunto por cada parcela, será necesario tramitar un Estudio de Detalle que contenga asignación específica de aprovechamiento a cada una de las edificaciones que prevé cada área de movimiento.

Capítulo tercero- Vivienda residencial unifamiliar con terciario integrado.

Artículo 20.- Definición y régimen jurídico básico.

1. La denominada *edificación residencial unifamiliar con terciario integrado* constituye una tipología de edificación correspondiente a viviendas unifamiliares o colectivas en coexistencia, asimismo diseñada a partir de las particularidades que impone el ámbito a ordenar, cuyo régimen jurídico se describe de forma pormenorizada en el presente capítulo.

2. Para lo no regulado expresamente en este capítulo, respecto de esta tipología edificatoria se estará con carácter supletorio a lo dispuesto en el Plan General para la tipología residencial A1 Grado 4.1. La regla de supletoriedad a la que se acaba de aludir se aplicará con carácter restrictivo sólo para el supuesto de que se aprecien lagunas absolutas en relación con algún tipo de parámetro o determinación urbanística. En tanto exista regulación de algún parámetro o determinación se entenderá que no existe laguna jurídica y las eventuales faltas de concreción se cubrirán desde la lógica que impone la lectura de las normas de este plan sin que sea posible acudir a la normativa supletoria si esta resulta ser contradictoria con ella.

Artículo 21.- Limitaciones de aprovechamiento:

1. Tipos de edificación:

Combinación de tipos residenciales unifamiliares y de vivienda colectiva con baja densidad.

Los tipos de edificación admitidos incluyen vivienda unifamiliar aislada, pareada, doblemente pareada y en hilera así como vivienda colectiva en desarrollos lineales de baja altura (B+1), con jardines, patios o zonas verdes privativos de las viviendas.

2. Condiciones de parcelación:

En los planos de ordenación se representan las parcelas que integran la zona de edificación *residencial unifamiliar con terciario integrado* (B) nombradas como B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7.

Cada una de las parcelas así configuradas tiene atribuida una concreta asignación de aprovechamiento por el plano de ordenación de la edificación del plan parcial que lleva a cabo para cada una de ellas una determinación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas).

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

La alineación de las fachadas correspondientes a la tipología de *edificación residencial unifamiliar con terciario integrado*, así como las áreas de movimiento de las edificaciones, se habrán de atener a las alineaciones y demás precisiones al respecto que vienen determinadas en los planos y, mas en particular, en las correspondientes fichas de ordenación.

Se establece un amplio margen de libertad respecto de la posición y ocupación en planta, dado que se admite desde la alineación de las fachadas a la línea de parcela (sin retranqueo) hasta el posicionamiento retranqueado de las edificaciones, sin que se impongan limitaciones respecto de fondos máximo y mínimo edificable.

En los términos señalados en el apartado 6 de este artículo, las parcelas B1, B3 y B5 tendrán un retranqueo obligatorio de 10 metros al lindero sur de la parcela y las B2, B4 y B6 tendrán recíprocamente el mismo retranqueo de 10 metros al lindero norte de la parcela, siempre según se describe en las respectivas fichas de ordenación.

En planta sótano, si la hubiera, no será exigible ningún tipo de retranqueo, pudiendo ocuparse la totalidad de la parcela.

La ocupación de parcela en planta (tanto baja como alzada) no superará el 70% de su superficie bruta.

4. Alturas y plantas:

El número plantas será de dos (B+1) y la altura máxima de 6,5 metros.

En caso de proyectarse cubiertas planas, sobre la cara superior del forjado de cubierta, podrá prolongarse la fachada para formar un peto de terraza cuya albardilla se situará con una elevación máxima de 1,10 metros sobre el trasdós de dicho forjado.

Este peto se admite como edificación sobre la altura máxima y no se tendrá en cuenta en la medición de ésta.

5. Superficies edificables y número de viviendas:

La superficie edificable máxima, la ocupación en planta baja y el número máximo de viviendas se atenderá en cada parcela a los siguientes parámetros:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURA	NÚMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m ² f)	SUPERFICIE USO TERCIARIO (m ² f)
B1	3.291,00	B+I	27	2.843,00	228,00
B2	1.851,00	B+I	17	1.774,00	128,24
B3	1.851,00	B+I	17	1.774,00	128,24
B4	3.291,00	B+I	27	2.843,00	228,00
B5	3.291,00	B+I	27	2.843,00	228,00
B6	1.851,00	B+I	17	1.774,00	128,24
B7	2.936,00	B+I	27	2.813,00	203,40
TOTAL	18.362,00		159	16.664,00	1.272,12

6. Retranqueos:

No se imponen retranqueos a linderos, sin perjuicio de que se autoriza expresamente que los proyectos edificatorios puedan voluntariamente contemplarlos.

No obstante lo anterior y de conformidad con lo señalado en el apartado 3 de este artículo, en el límite sur de las parcelas B1, B3 y B5 se establece un retranqueo obligatorio en plantas baja y alzadas de 10 metros al punto de separación con la parcela colindante, al objeto de posibilitar el funcionamiento del espacio privado de uso público que se configura en superficie en la proyección ortogonal de la conexión subterránea con las parcelas B2, B4 y B6. Asimismo, en las parcelas B2, B4 y B6 se impone recíprocamente el mismo retranqueo de 10 metros al punto de separación con las parcelas B1, B3 y B5 colindantes en su límite lateral superior (norte), recayente también al espacio privado de uso colectivo.

Para evitar dificultades interpretativas respecto de esta imposición puntual de retranqueo en estas parcelas se habrá de estar a la descripción del mismo que se contiene en las respectivas fichas de ordenación.

A nivel de sótano se podrá ocupar en todo caso el 100% de la parcela.

7. Fondos máximo y mínimo.

De conformidad con lo señalado en el apartado 3 de este artículo y habida cuenta la versatilidad de esta tipología edificatoria no se establecen limitaciones de fondos máximos y mínimos.

8. Garajes:

Los garajes podrán ubicarse indistintamente en planta baja o en planta sótano.

9. Posicionamiento obligatorio de parte del aprovechamiento terciario:

Con objeto de dinamizar y vitalizar el papel de las plazas intersticiales situadas en esta zona del sector, en las manzanas B1, B4 y B5 se impone la localización de terciario en planta baja confrontando con el espacio de plaza pública que separa estas piezas de las B2, B3 y B6 según se refleja en las fichas y planos de ordenación.

Artículo 22.- Condiciones formales:

1. Cubiertas:

La volumetría de las cubiertas será simple y respetarán las limitaciones generales establecidas por las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza y en particular las contenidas en su artículo 2.2.22.

En caso de tratarse de cubiertas planas, se prohíbe el uso de balaustradas de hormigón en los petos de 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 pertenecientes a las viviendas de la variante tipológica aquí reseñada se realizarán de acuerdo con una estética contemporánea estando prohibidas las soluciones de testeros que no presenten las mismas soluciones de calidad que las de las otras fachadas.

3. Plantas bajas

Cuando las plantas bajas se habiliten como locales destinados a usos no residenciales, en el proyecto y en la obra de edificación se contemplará su cerramiento de fachada con características similares a las del resto del edificio, debiendo quedar sólo pendiente el cierre de sus vanos. Este cierre se realizará aún a título provisional, mediante elementos correctamente terminados, que, en caso de ser fábrica, salvo que se trate de ladrillo caravista, se revocarán y pintarán en un color entonado con el de la fachada.

Artículo 23.- Tratamiento de los espacios libres privados.

1. Jardines privados de vivienda:

Si los jardines de las viviendas se cerrasen deberá redactarse un proyecto conjunto de cerramiento para cada agrupación de viviendas que garantice su tratamiento unitario, debiéndose contemplar en éste una solución de verja en cuya parte inferior se habrá de disponer un muro de una altura máxima de 0,60 metros

sobre la rasante. En ningún caso se admitirá que tras las verjas se dispongan plásticos, admitiéndose en todo caso que se completen los cerramientos con elementos vegetales.

2. Espacios privados de uso público.

Se deberán integrar dentro de la trama urbana del conjunto, prohibiéndose cualquier tipo de cerramiento entre estos espacios y el espacio público.

Artículo 24.- Condiciones de uso:

1. Uso principal:

Vivienda unifamiliar.

Los tipos de edificación admitidos incluyen vivienda unifamiliar aislada, pareada, doblemente pareada y en hilera así como vivienda colectiva en desarrollos lineales de baja altura (B+1), con jardines, patios o zonas verdes privativos de las viviendas.

2. Usos complementarios:

Comercial y/o terciario en el mismo edificio de viviendas unifamiliares con vinculación o sin vinculación a vivienda concreta, admitiéndose a tal efecto cualesquiera usos compatibles con el de vivienda autorizados para cualesquiera de las zonas A1 a A3 de uso dominante residencial del Plan General, entendiéndose directamente vinculables a las viviendas aquellos que en una cualquiera de esas zonas son susceptibles de ser situados en posición a).

3. Uso terciario obligatorio en determinados puntos:

Sin perjuicio de que en relación con esta tipología edificatoria rige un principio de libertad para la ubicación del denominado uso terciario integrado, por las razones ya expuestas en el apartado 1.5.3.6. B de la memoria, en las manzanas B1, B4 y B5 se impone la localización de terciario en planta baja confrontando con el espacio de plaza pública que separa estas piezas de las B2, B3 y B6 según se refleja en las fichas y planos de ordenación

Artículo 25.- Servidumbres:

Se establece una servidumbre de uso público sobre rasante en los espacios libres privados situados en la colindancia de las parcelas B1, B2; B3, B4; B5, B6.

Estos espacios, de 20 metros de anchura, deberán atenerse a lo establecido en el artículo 16.2 de las presentes normas, y a lo que para las plazas en que se han de integrar contemple el futuro proyecto de urbanización.

Artículo 26.- Parcela mínima, superficie alícuota de parcela por vivienda y pluralidad de edificios por parcela. Estudio de detalle en caso de no presentar proyecto conjunto.

1. A los efectos de este plan parcial, y para esta tipología edificatoria, se entiende como parcela mínima la superficie neta de terreno edificable por debajo de la cual no se admitirán proyectos autónomos de edificación.

2. La parcela mínima será de 400 m², sin que se establezcan otras limitaciones ni de superficie ni de longitud mínima de fachada, excepción hecha de que la superficie alícuota de parcela por vivienda no será inferior a 75m².

3. Sin perjuicio de que se recomienda la realización de un edificio único por parcela, en el supuesto de que varios edificios se sitúen sobre la misma parcela, la separación entre ellos no será inferior a la distancia equivalente a dos terceras partes (0,67%) de la altura del más alto, salvedad hecha de que se trate de edificios medianeros (tanto si éstos se ubican en la misma parcela como en parcelas contiguas).

4. En caso de no presentar un proyecto conjunto por cada parcela, será necesario tramitar un Estudio de Detalle que contenga asignación específica de aprovechamiento a cada una de las edificaciones que prevé cada área de movimiento.

Capítulo cuarto- Edificación residencial colectiva en régimen libre.

Artículo 27.- Definición y régimen jurídico básico.

1. La denominada *edificación residencial colectiva en régimen libre* constituye una tipología de edificación correspondiente a las de la categoría de edificación en bloque abierto, cuyo régimen jurídico se describe de forma pormenorizada en el presente capítulo.

2. Para lo no regulado expresamente en este capítulo, respecto de esta tipología edificatoria se estará con carácter supletorio a lo dispuesto en el Plan General para la tipología residencial A2 Grado 2. La regla de supletoriedad a la que se acaba de aludir se aplicará con carácter restrictivo solo para el supuesto de que se aprecien lagunas absolutas en relación con algún tipo de parámetro o determinación urbanística. En tanto exista regulación de algún parámetro o determinación se entenderá que no existe laguna jurídica y las eventuales faltas de concreción se cubrirán desde la lógica que impone la lectura de las normas de este plan sin que sea posible acudir a la normativa supletoria si esta resulta ser contradictoria con ella.

3. Esta tipología edificatoria denominada *edificación residencial colectiva* se propone en la parte del sector que queda fuera de la zona de influencia de la

protección del Conjunto Histórico de La Cartuja, que viene definida en la Ordenanza especial.

Artículo 28.- Limitaciones de aprovechamiento:

1. Tipos de edificación:

Conjunto edificado destinado a vivienda colectiva en régimen libre conformada por una o varias edificaciones a situar sobre parcela que contiene un área de movimiento definida a partir de tres brazos de altura escalonada y diversa, abiertos a un espacio privado, según se refleja en los planos de ordenación y en las fichas que acompañan las presentes normas.

2. Condiciones de parcelación:

En los planos de ordenación se representa la parcela que integra la zona de *edificación residencial colectiva en régimen libre (C)* bajo la denominación C1.

La parcela así configurada tiene atribuida una concreta asignación de aprovechamiento por el plano de ordenación de la edificación del plan parcial con una determinada atribución de edificabilidad y número de viviendas.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

Las fachadas de los edificios correspondientes a la tipología de *edificación residencial colectiva en régimen libre* se habrán de atener a las alineaciones que vienen determinadas en los planos y en las fichas de ordenación.

De la proyección ortogonal de las líneas de fachada en los planos de ordenación podrán sobresalir los vuelos que haya de disponer el edificio, siempre que se ajusten a lo dispuesto en el apartado 6 de este mismo artículo.

En planta sótano, si la hubiera, no será exigible ningún tipo de retranqueo, pudiendo ocuparse la totalidad de la parcela.

La ocupación de parcela (tanto en planta baja como en todas sus plantas alzadas) no superará el 75% de su superficie bruta.

4. Alturas y plantas:

El número máximo de plantas para cada brazo será de tres (B+2), cuatro (B+3) y cinco (B+4) con las alturas máximas que se indican en las fichas de la parcela y en los planos de ordenación.

En caso de tratarse de una cubierta plana, sobre la cara superior del forjado de cubierta, podrá prolongarse la fachada para formar un peto de terraza cuya albardilla se situará con una elevación máxima de 1,10 metros sobre el trasdós de

dicho forjado. Este peto se admite como edificación sobre la altura máxima y no se tendrá en cuenta en la medición de ésta.

5. Superficies edificables y número de viviendas:

La superficie edificable máxima, la ocupación en planta baja y el número máximo de viviendas se atenderá a los siguientes parámetros:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	ALTURA	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m2t)
C1	3.629,00	B+III/B+IV/B+II (*)	70	5.609,00

(*) ver planos de ordenación

6. 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 PGOU de Zaragoza.

Dentro de las parcelas se admiten los vuelos que se tengan por convenientes, siempre que cumplan lo establecido en el artículo 2.2.34 del Plan General.

El vuelo sobre vía pública se atenderá a la norma 2.2.33 de PGOU de Zaragoza.

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.

7. Retranqueos:

No se imponen retranqueos a linderos.

Artículo 29.- Otras condiciones volumétricas:

Las cubiertas contarán con una superficie accesible desde los elementos comunes.

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.

Artículo 30.- Condiciones formales:

1. Fachadas:

Las fachadas pertenecientes a las viviendas de la variante tipológica aquí reseñada se realizarán de acuerdo con una estética contemporánea.

Se prohíben las soluciones de testeros que no presenten las mismas soluciones de calidad que las de las otras fachadas.

Artículo 31.- Tratamiento de los espacios libres privados.

Si los espacios libres privados se cerrasen deberá garantizarse el tratamiento unitario del cerramiento, debiéndose contemplar una solución de verja en cuya parte inferior se habrá de disponer un muro de una altura máxima de 0,60 metros sobre la rasante. En ningún caso se admitirá que tras las verjas se dispongan plásticos, admitiéndose en todo caso que se completen los cerramientos con elementos vegetales.

Estos espacios se podrán destinar a ubicar tanto jardines privativos de las viviendas en planta baja como jardines comunes del bloque.

Artículo 32.- Condiciones de uso:

1. Uso principal:

Vivienda colectiva libre, incluso en planta baja.

2. Usos complementarios:

No se permiten usos complementarios.

Artículo 33.- Parcela mínima:

1. La parcela mínima será de 500 m². A los efectos de este plan parcial, y para esta tipología edificatoria, se entiende como parcela mínima la superficie neta de terreno edificable por debajo de la cual no se admitirán proyectos autónomos de edificación, ni compartimentaciones de la parcela C1 que define este Plan.

2. Sin perjuicio de que se recomienda la realización de un edificio único por parcela, en el supuesto de que varios edificios se sitúen sobre la misma parcela, la separación entre ellos no será inferior a la distancia equivalente a dos terceras partes (0,67%) de la altura del más alto, salvedad hecha de que se trate de edificios medianeros (tanto si éstos se ubican en la misma parcela como en parcelas contiguas).

3. En caso de no presentar un proyecto conjunto por cada parcela será necesario tramitar un Estudio de Detalle que contenga asignación específica de aprovechamiento a cada una de las edificaciones que prevé cada área de movimiento.

Capítulo quinto- *Edificación residencial en bloque con terciario integrado.*

Artículo 34.- Definición y régimen jurídico básico.

1. La denominada *edificación residencial en bloque con terciario integrado* constituye una tipología de edificación correspondiente a las de la categoría de edificación en bloque abierto, cuyo régimen jurídico se describe de forma pormenorizada en el presente capítulo.

2. Para lo no regulado expresamente en este capítulo, respecto de esta tipología edificatoria se estará con carácter supletorio a lo dispuesto en el Plan General para la tipología residencial A2 Grado 2. La regla de supletoriedad a la que se acaba de aludir se aplicará con carácter restrictivo solo para el supuesto de que se aprecien lagunas absolutas en relación con algún tipo de parámetro o determinación urbanística. En tanto exista regulación de algún parámetro o determinación se entenderá que no existe laguna jurídica y las eventuales faltas de concreción se cubrirán desde la lógica que impone la lectura de las normas de este plan sin que sea posible acudir a la normativa supletoria si esta resulta ser contradictoria con ella.

3. Esta tipología edificatoria denominada *edificación residencial en bloque con terciario integrado* se propone en la parte del sector que queda fuera del ámbito de protección del Conjunto Histórico de la Cartuja.

Artículo 35.- Limitaciones de aprovechamiento:

1. Tipos de edificación:

Conjunto edificado destinado a vivienda colectiva en régimen libre conformada por una o varias edificaciones a situar sobre parcela que contiene un área de movimiento definida a partir de tres brazos de altura escalonada y diversa, abiertos a un espacio público, según se refleja en los planos de ordenación y en las fichas que acompañan las presentes normas.

2. Condiciones de parcelación:

En los planos de ordenación se representa la parcela que integra la zona de *edificación residencial colectiva en régimen libre con terciario integrado* (D) bajo la denominación D1.

La parcela así configurada tiene atribuida una concreta asignación de aprovechamiento por el plano de ordenación de la edificación del plan parcial con una determinada atribución de edificabilidad residencial y terciaria y un determinado número de viviendas.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

Las fachadas de las alineaciones correspondientes a la tipología de *edificación residencial colectiva en régimen libre con terciario integrado* se habrán de atener a las alineaciones que vienen determinadas en los planos y en las fichas de ordenación.

De la proyección ortogonal de las líneas de fachada en los planos de ordenación podrán sobresalir los vuelos que haya de dispones el edificio, siempre que se ajusten a lo dispuesto en el apartado 6 de este mismo artículo.

La ocupación de la parcela (tanto en planta baja como en todas sus plantas alzadas) podrá ser del 100% de la superficie bruta de parcela.

En planta sótano, si la hubiera, no será exigible ningún tipo de retranqueo, pudiendo ocuparse la totalidad de la parcela.

4. Alturas y plantas:

El número plantas, la altura máxima, y las secciones orientativas serán los que se indican en las fichas de la parcela y en los planos de ordenación.

El número máximo de plantas para cada brazo será respectivamente de tres (B+2), cuatro (B+3) y cinco (B+4) con las alturas máximas que se indican en las fichas de la parcela y en los planos de ordenación.

En caso de tratarse de cubierta plana, sobre la cara superior del forjado de cubierta, podrá prolongarse la fachada para formar un peto de terraza cuya albardilla se situará con una elevación máxima de 1,10 metros sobre el trasdós de dicho forjado. Este peto se admite como edificación sobre la altura máxima y no se tendrá en cuenta en la medición de ésta.

5. Superficies edificables y número de viviendas:

La superficie edificable máxima, la ocupación en planta baja y el número máximo de viviendas se atenderá a los siguientes parámetros:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURA	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ²)	SUPERFICIE DE USO TERCIARIO (m ²)
D1	1.956,00	B+III/B+IV/B+II (*)	50	3.955,00	1.200,00

(*) ver planos de ordenación

6. Vuelos:

Los vuelos y salientes se registrarán por lo dispuesto en las normas 2.2.32, 2.2.33 y 2.2.34 del PGOU de Zaragoza.

Dentro de la parcela se admiten los vuelos que se tengan por convenientes, siempre que cumplan lo establecido en el artículo 2.2.34 del Plan General.

El vuelo sobre vía pública se atenderá a la norma 2.2.33 de PGOU de Zaragoza.

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.

7. Retranqueos:

No se imponen retranqueos a linderos.

Artículo 36.- Otras condiciones volumétricas:

Las cubiertas contarán con una superficie accesible desde los elementos comunes.

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.

Artículo 37.- Condiciones formales:

Fachadas:

Las fachadas pertenecientes a las viviendas de la variante tipológica aquí reseñada se realizarán de acuerdo con una estética contemporánea.

Se prohíben las soluciones de testeros que no presenten las mismas soluciones de calidad que las de las otras fachadas.

Artículo 38.- Condiciones de uso:

1. Uso principal:

Vivienda colectiva libre en plantas alzadas.

2. Usos complementarios:

Uso comercial y terciario en planta baja.

Se consideran usos complementarios los considerados para cada situación en el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del plan general.

Artículo 39.- Servidumbres:

No se establecen ningún tipo de servidumbres en esta tipología de vivienda.

Artículo 40.- Parcela mínima:

1. La parcela mínima será de 500 m². A los efectos de este plan parcial, y para esta tipología edificatoria, se entiende como parcela mínima la superficie neta de terreno edificable por debajo de la cual no se admitirán proyectos autónomos de edificación, ni compartimentaciones de la parcela D1 que define este Plan.

2. Sin perjuicio de que se recomienda la realización de un edificio único por parcela, en el supuesto de que varios edificios se sitúen sobre la misma parcela, la separación entre ellos no será inferior a la distancia equivalente a dos terceras partes (0,67%) de la altura del más alto, salvedad hecha de que se trate de edificios medianeros (tanto si éstos se ubican en la misma parcela como en parcelas contiguas).

3. En caso de no presentar un proyecto conjunto por cada área de movimiento, será necesario tramitar un Estudio de Detalle que contenga asignación específica de aprovechamiento a cada una de las edificaciones que prevé cada área de movimiento.

Capítulo sexto- *Edificación residencial colectiva sujeta a algún régimen de protección pública.*

Artículo 41.- Definición y régimen jurídico básico.

1. La denominada *edificación residencial colectiva en régimen de protección pública* constituye una tipología de edificación correspondiente a las de la categoría de edificación en bloque abierto, cuyo régimen jurídico se describe de forma pormenorizada en el presente capítulo.

2. Para lo no regulado expresamente en este capítulo, respecto de esta tipología edificatoria se estará con carácter supletorio a lo dispuesto en el Plan General para la tipología residencial A2 Grado 2. La regla de supletoriedad a la que

se acaba de aludir se aplicará con carácter restrictivo solo para el supuesto de que se aprecien lagunas absolutas en relación con algún tipo de parámetro o determinación urbanística. En tanto exista regulación de algún parámetro o determinación se entenderá que no existe laguna jurídica y las eventuales faltas de concreción se cubrirán desde la lógica que impone la lectura de las normas de este plan sin que sea posible acudir a la normativa supletoria si esta resulta ser contradictoria con ella.

3. Esta tipología edificatoria denominada *edificación residencial colectiva en régimen de protección pública* se propone en la parte del sector que queda fuera de la zona de influencia de la protección del Conjunto Histórico de La Cartuja, que viene definida en la Ordenanza especial.

Artículo 42.- Limitaciones de aprovechamiento:

1. Tipos de edificación:

Edificaciones destinadas a vivienda colectiva en régimen de protección pública a situar sobre parcelas que contienen áreas de movimiento con formas diversas con alturas de (B+4), según se refleja en los planos de ordenación y en las fichas que acompañan las presentes normas.

2. Condiciones de parcelación:

En los planos de ordenación se representan las parcelas que integran la zona de *edificación residencial colectiva en régimen de protección pública* (E) nombradas como E1, E2, E3, E4.

Las parcelas así configuradas tienen atribuida una concreta asignación de aprovechamiento por el plano de ordenación de la edificación del plan parcial con una determinada atribución de edificabilidad y número de viviendas.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

Las edificaciones deberán situarse dentro del área de movimiento señalada en las fichas del plan:

De la proyección ortogonal de las líneas de fachada en los planos de ordenación podrán sobresalir los vuelos que haya de disponer el edificio, siempre que se ajusten a lo dispuesto en el apartado 6 de este mismo artículo.

Las parcelas E1, E2, y E3 podrán ocupar en planta sótano el 100% de la parcela. En plantas baja y alzadas la ocupación será del 85%.

La ocupación de la Parcela E4, tanto en planta baja como en todas sus plantas alzadas, así como en planta sótano, podrá ser del 100% de la superficie bruta de parcela.

4. Alturas y plantas:

El número de plantas, la altura máxima, y las secciones orientativas serán los que se indican en las fichas de la parcela y en los planos de ordenación.

El número máximo de plantas será de cinco (B+4) con una altura máxima de 17 metros y tres, con una altura máxima de 11 metros libres siempre según detallan las fichas y planos de ordenación.

En caso de tratarse de una cubierta plana, sobre la cara superior del forjado de cubierta, podrá prolongarse la fachada para formar un peto de terraza cuya albardilla se situará con una elevación máxima de 1,10 metros sobre el trasdós de dicho forjado. Este peto se admite como edificación sobre la altura máxima y no se tendrá en cuenta en la medición de ésta.

5. Superficies edificables y número de viviendas:

La superficie edificable máxima, la ocupación en planta baja y el número máximo de viviendas se atenderá a los siguientes parámetros:

MANZANA	SUP. DE PARCELA (m2)	ALTURA	VIVIENDA PRECIO BÁSICO	SUP. EDIF. PRECIO BÁSICO (m2t)	VIVIENDA PRECIO MÁXIMO	SUP. EDIF. PRECIO MÁXIMO (m2t)	SUP. EDIF. MÁXIMA (m2t)
E1	2.647	B+IV /B+II			68	6.784	6.784
E2	1.478	B+IV			46	4.600	4.600
E3	4.284	B+IV/B+II			124	12.400	12.400
E4	1.012	B+IV	42	4.250			4.250
TOTAL	9.421		42	4.250	238	23.784	28.034

6. 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 PGOU de Zaragoza.

Dentro de las parcelas se admiten los vuelos que se tengan por convenientes, siempre que cumplan lo establecido en el artículo 2.2.34 del Plan General.

El vuelo sobre vía pública se atenderá a la norma 2.2.33 de PGOU de Zaragoza.

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.

7. 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 establecido en el apartado 4 anterior.

Artículo 43.- Otras condiciones volumétricas

Las cubiertas contarán con una superficie accesible desde los elementos comunes.

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.

Artículo 44.- Condiciones formales:

1. Cubiertas:

Las cubiertas serán planas. Se prohíbe el uso de balaustradas de hormigón en los petos de 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 pertenecientes a las viviendas de la variante tipológica aquí reseñada se realizarán de acuerdo con una estética contemporánea, evitando en todo momento pastiches e interpretaciones historicistas y anacrónicas.

Se prohíben las soluciones de testeros que no presenten las mismas soluciones de calidad que las de las otras fachadas.

3. Vuelos y terrazas:

Se prohíbe el uso de balaustradas de hormigón en las terrazas.

Artículo 45.- Tratamiento de los espacios libres privados.

Si los espacios libres privados se cerrasen deberá garantizarse el tratamiento unitario del cerramiento, debiéndose contemplar una solución de verja en cuya parte inferior se habrá de disponer un muro de una altura máxima de 0,60 metros sobre la rasante. En ningún caso se admitirá que tras las verjas se dispongan plásticos, admitiéndose en todo caso que se completen los cerramientos con elementos vegetales.

Estos espacios se podrán destinar a ubicar tanto jardines privativos de las viviendas en planta baja como jardines comunes del bloque.

Artículo 46.- Condiciones de uso:

1. Uso principal:

Vivienda colectiva libre, incluso en planta baja.

2. Usos complementarios:

No se permiten usos complementarios.

Artículo 47.- Servidumbres:

En el espacio privado de las parcelas E2 y E3, se destinará bajo rasante una superficie destinada a albergar los centros de transformación de la actuación.

Artículo 48.- Parcela mínima:

1. La parcela mínima será de 500 m². A los efectos de este plan parcial, y para esta tipología edificatoria, se entiende como parcela mínima la superficie neta de terreno edificable por debajo de la cual no se admitirán proyectos autónomos de edificación.

2. Sin perjuicio de que se recomienda la realización de un edificio único por parcela, en el supuesto de que varios edificios se sitúen sobre la misma parcela, la separación entre ellos no será inferior a la distancia equivalente a dos terceras partes (0,67%) de la altura del más alto, salvedad hecha de que se trate de edificios medianeros (tanto si éstos se ubican en la misma parcela como en parcelas contiguas).

3. En caso de no presentar un proyecto conjunto por cada parcela, será necesario tramitar un Estudio de Detalle que contenga asignación específica de aprovechamiento a cada una de las edificaciones que prevé cada área de movimiento.

Capítulo séptimo- *Distribución de la edificación residencial entre la destinada a régimen libre y la protegida.*

Artículo 49.- Reservas para vivienda protegida.

1. El Convenio urbanístico de este sector, aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de abril de 2003, establecía una reserva del 33% de la edificabilidad residencial del sector con destino a viviendas protegidas con la siguiente distribución:

- a) Viviendas protegidas de régimen de precio básico: se establece un mínimo del 5% del número total de viviendas, equivalente a un máximo de 42 viviendas, con una edificabilidad total de al menos el 5% de la edificabilidad residencial real del sector.
- b) Viviendas protegidas de régimen de precio máximo: Se establece un 28% de las viviendas lo que equivale a un máximo de 238 viviendas, con una edificabilidad total de al menos el 28% de la edificabilidad residencial real del sector.

2. En el contexto de las obligaciones anteriores, este Plan Parcial ha partido del criterio de cuantificar el aprovechamiento de modo que la reserva para vivienda protegida encaje exactamente en un número concreto de parcelas. De conformidad con lo anterior se ha calculado que el 33% de la edificabilidad residencial real que se ha de reservar para la promoción de vivienda protegida tiene su encaje en las parcelas E1, E2, E3 y E4.

3. Asimismo el convenio urbanístico previo ha concretado la cesión obligatoria en vivienda protegida al Ayuntamiento en 21.250 m² construidos, lo que hace obligatorio encajar dicha cifra en parcelas concretas. Por esa razón la cesión al ayuntamiento se materializará en las parcelas E2 y E3 en lo tocante a la vivienda protegida de precio máximo y en la E4 en lo relativo a la vivienda protegida de precio básico.

4. De existir un cambio en la legislación de vivienda protegida, el régimen de protección de las viviendas protegidas al que se alude como de precio básico o de precio máximo será en cada momento el que presente la denominación más equivalente en la normativa vigente entendiendo tal equivalencia a partir de que su precio máximo legal de venta se sitúe en la posición más equivalente para disponer de un coeficiente de homogeneización al uso característico (vivienda libre) de 0,3 y 0,5 respectivamente.

De conformidad con lo anterior y habida cuenta la entrada en vigor del Plan Aragonés de Suelo y Vivienda 2005-2009, en tanto este no sea derogado por otra normativa que introduzca nuevas denominaciones, a los efectos de este plan parcial las referencias a viviendas protegidas de precio básico se entenderán a hechas a viviendas de régimen especial y las referencias a viviendas protegidas de precio máximo se entenderán hechas a viviendas de régimen general.

5. En cualquier caso y a pesar de las distinciones anteriores el número total de las viviendas de protección oficial no superará el señalado en este Plan parcial que se corresponde con el que se fijó en el convenio urbanístico previo

Artículo 50.-Edificación residencial libre.

En relación con la vivienda libre el Convenio urbanístico establece el límite máximo del 67% del total de las viviendas, que equivale a 570 viviendas de 100m2 cuadrados construidos (o su equivalente según dimensión real), no pudiendo destinarse a esta categoría de viviendas una edificabilidad superior al 67% de la edificabilidad residencial real del sector.

- TITULO IV -

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN LUCRATIVA NO RESIDENCIAL

Artículo 51.- Limitaciones de aprovechamiento:

1. Tipos de edificación:

Edificios destinados a usos lucrativos diferentes de la vivienda, con las siguientes configuraciones volumétricas y tipológicas.

- a. Parcela de uso terciario dentro de la trama residencial (F1).
- b. Parcela de uso terciario en junto al nudo de acceso de la N-232. (F2)
- c. Parcelas de uso deportivo privado.(G1)

2. Condiciones de parcelación:

Cada una de las áreas continuas pertenecientes a esta zona grafiadas en los planos de ordenación y zonificación constituirán una parcela independiente.

En las variantes tipológicas (b) y (c), las parcelas definidas son indivisibles. En la variante (a) se admitirá su división.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

En la parcela de usos terciarios (F1) perteneciente a la variante tipológica (a) situada en la zona sur del sector, junto al área G-86 del PGOU de Zaragoza no se establecen limitaciones especiales de posición dentro de la parcela.

En la variante tipológica (b), es decir en la parcela F2, se limita la posición por el sur hasta la línea de límite de edificación.

En la variante (c), es decir en la parcela G1, se limita la posición por el sur hasta la línea de límite de edificación.

4. Alturas y plantas:

El número plantas, la altura máxima, serán los que se indican en las fichas de la parcela y en los planos de ordenación.

En la parcela (F1) la edificación tendrá un máximo de dos plantas y siete metros de altura.

En la parcela (F2) la edificación tendrá un máximo de tres plantas y nueve metros y medio de altura.

En la parcela (G1) la edificación tendrá un máximo de dos plantas y siete metros de altura.

5. Superficies edificables:

La superficie máxima y la ocupación en planta baja se atenderá en cada parcela al siguiente cuadro:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURA	SUP. DE USO TERCIARIO (m ²)
F1	552,10	B+I	496,38
F2	4.091,10	B+II	2.000,00
G1	3.730,10	B+I	141,62
TOTAL	8.373,30		2.638,00

6. Vuelos:

Únicamente se admiten vuelos en la parcela F1, debiendo sujetarse a lo dispuesto en las normas 2.2.32, 2.2.33 y 2.2.34 del PGOU de Zaragoza. 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.

En el resto de las parcelas no se admiten vuelos ni abiertos ni cerrados que sobrepasen las alineaciones de la parcela.

Artículo 52.- Condiciones formales:

1. Cubiertas:

Las cubiertas serán planas. Se prohíbe el uso de balaustradas de hormigón en los petos de 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 se realizarán de acuerdo con una estética contemporánea.

Artículo 53.- Tratamiento de los espacios no ocupados por la edificación.

Los espacios no ocupados por la edificación deberán acondicionarse del mismo modo que los espacios libres de uso público, formal y funcionalmente integrados en el espacio libre del que forman parte.

La parcela G1 se destinará a usos deportivos debiendo cuidarse su diseño teniendo en cuenta el paisaje del entorno.

La extensión de la parcela F2 que se destine a aparcamiento al aire libre tendrá especial cuidado en el diseño de éste incluyendo zonas verdes, y arbolado para disminuir su impacto visual. Se atenderá cuando menos a lo expuesto en el reglamento de planeamiento y en el artículo 65 de las presentes normas en cuanto a plantación de arbolado en áreas de aparcamiento.

Artículo 54.- Condiciones de uso:

1. Las parcelas F admiten usos comerciales y terciarios y la parcela G admite uso deportivo privado o de esparcimiento en general.

2. Si en la parcela F2 se previese implantar una gran superficie comercial, la licencia de edificación y actividad requerirá informe del órgano competente en materia de comercio, en los términos que señale la legislación sectorial de aplicación

Artículo 55.- Servidumbres.

En la parcela G1, se destinará bajo rasante una superficie de destinada a albergar los centros de transformación de la actuación.

- TITULO V -

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Artículo 56.- Categorías de equipamientos públicos. Espacios asimilados a equipamiento que no son objeto de cesión al Ayuntamiento

1. Este plan parcial contempla las siguientes categorías de equipamientos públicos de escala local:

- a) Equipamiento docente (E): reservas de suelo con destino a centros de educación infantil, primaria y secundaria obligatoria.
- b) Equipamiento deportivo (D): reservas de suelo destinado al desarrollo de actividades espectáculos deportivos, bien sea en pabellones e instalaciones cubiertas o en espacios al aire libre, cerrados o incorporados a parques públicos.
- c) Equipamiento social (S): reservas de suelo con destino a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y religiosos.

2. Como espacios asimilados a equipamiento aunque no serán objeto de cesión al Ayuntamiento sino que serán puestos a disposición de las compañías suministradoras el Plan contempla los denominados

- Servicios de infraestructura urbana (U): reservas de suelo con destino a elementos pertenecientes a las necesidades de abastecimiento y distribución de energía eléctrica, comunicaciones y derivados (centros de transformación de energía eléctrica). Los centros de transformación eléctrica y el resto de infraestructuras a instalar en estos suelos serán subterráneos y contarán con un tratamiento en superficie similar a la de los terrenos adyacentes a los mismos .

Artículo 57.- Condiciones generales de ordenación

Las parcelas de equipamiento deberán acondicionar los espacios no ocupados por la edificación como espacios libres, pudiendo contemplarse también zonas deportivas exteriores y aparcamientos.

En cuanto a la regulación de la ordenación de los equipamientos propiamente dicha se habrá de estar en lo necesario a lo dispuesto por el Plan general para cada una de las categorías enumeradas en el artículo anterior

Artículo 58.- Condiciones generales de edificabilidad

Se propone una edificabilidad equivalente al aprovechamiento medio que para el resto del sector determinando los siguientes máximos.

DEPORTIVO: 3.555 m²
EDUCATIVO: 4.929 m²
SOCIAL: 1.926 m²

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE
SE1 (D)	9.410,00	3.555
SE2 (E)	13.048,00	4.929
SE3 (S)	5.112,00	1.926
U1	48,50	

U2	48,50	
U3	48,50	
U4	48,10	

- TITULO VI -

EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Capítulo Primero.- Cuestiones Generales

Artículo 59.- Régimen jurídico de la ejecución del Plan Parcial.

La ejecución del Plan parcial 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 60.- Determinación del sistema.

1. El Plan parcial del sector SUZ LC2 se ejecutará por el sistema de compensación.

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

Artículo 61.- Plazos para el inicio de la actuación por compensación. ***(Derogado)***

1. De conformidad con lo establecido en el Convenio Urbanístico relativo al sector SUZ LC2 que fue objeto de aprobación por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de abril de 2003, las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación habrán de presentarse ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de tres meses a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

2. La Junta de Compensación deberá constituirse en el plazo de dos meses a contar desde la aprobación de las Bases y Estatutos.

3. Los proyectos de urbanización y reparcelación habrán de presentarse en el plazo máximo de seis meses desde la constitución de la Junta de Compensación

Capítulo Segundo.- Ejecución de la urbanización

Artículo 62.- Pautas para la ejecución de la urbanización.

1. El presente Plan Parcial se ejecutará en una sola etapa, mediante un proyecto de reparcelación 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, 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.

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.

Artículo 63.- Condiciones generales de la urbanización.

1. Con carácter general, todas las redes de servicios que discurran por el ámbito del plan deberán canalizarse por suelo de dominio y uso público.

2. Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, suministro de electricidad, alumbrado público, telefonía, gas, deberán ser subterráneas.

3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en los suelos calificados como sistema local viario, espacios libres o zonas verdes, debiendo ubicarse preferente en las parcelas U del sistema de equipamiento o en los espacios privados que el Plan expresamente ha previsto.

4. Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el apéndice 2 de la norma básica NBE-CPE/96 y el reglamento de instalaciones contra incendios.

5. Los trazados de condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el plan parcial 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.

6. El proyecto de urbanización y obras complementarias que lo complementen deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente.

Artículo 64.- Características de la red viaria.

1. El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el plan parcial 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 contenida en el ámbito del presente plan parcial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen y, más concretamente, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas, y la contenida en el título VII de las normas urbanísticas del plan general de Zaragoza.

3. Las calles 1, 2, 3, 4, 7, 8, serán de tipo convencional, con subdivisión en bandas de circulación de viandantes, estacionamiento y calzadas, cuyo acabado podrá ser tipo bituminoso. La dimensión de las aceras y la posición de las bandas de aparcamiento vienen recogidas en los planos que acompañan las presentes normas.

Las calzadas de estas calles serán de dos carriles, con anchura igual a siete metros. Los aparcamientos serán de 2,20 metros de anchura y la dimensión mínima de las aceras de 2,50 metros.

4. Las calles 3, 4, 5 y 6, de coexistencia de tráfico, tendrán una anchura de diez metros con una sección de dos andadores peatonales de 2,50 metros y dos bandas de circulación rodada de 2,50 metros cada uno. Los pavimentos de los andadores peatonales y las bandas rodadas se encontrarán enrasados a nivel, estableciéndose únicamente una diferenciación de éstos en cuanto a texturas o colores. Se establecerán dos bandas arboladas una en cada acera que no siempre tendrán por qué estar enfrentadas. Deberá existir aproximadamente un árbol por vivienda.

5. En el interior de las manzanas residenciales en B+1, y entre las dos parcelas que las componen, se plantearán calles residenciales de anchura igual a 8 metros. Su urbanización deberá contemplar medidas de atemperado de tráfico.

Dichas medidas no deberán impedir el acceso o dificultar la progresión de los vehículos de seguridad, recogida de basuras, bomberos, reparto de mercancías, y otros que en cualquier caso hayan de poder circular por las calles. Los dispositivos de reducción de velocidad tampoco podrán constituir un peligro para los vehículos que los atraviesen a las velocidades autorizadas.

Se tiene prevista la colocación de un árbol por cada dos viviendas que vuelquen a la calle aproximadamente, así como del resto del mobiliario urbano.

Artículo 65.- 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 presente plan parcial tiene carácter orientativo. Asimismo tiene el mismo carácter el anexo de paisaje que se acompaña junto con el presente plan. 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 50% 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 de, al menos, un árbol por cada treinta metros cuadrados de suelo.

En los espacios libres, zonas verdes y calles del sector se emplearán, preferentemente árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas.

En la banda paralela a la N-232, se dispondrán de medidas de protección y aislamiento del tráfico de carácter vegetal, tales como dunas verdes, montículos y masas arbóreas y arbustivas.

4. En las playas de estacionamiento al aire libre se plantará, al menos, un árbol de gran porte por cada cuatro plazas.

Artículo 66.- Disposición final.

1. En el desarrollo del presente Plan Parcial, así como en los ulteriores procesos urbanizador y edificatorio a los que éste haya de dar lugar, se habrán de respetar todas las ordenanzas municipales y las normas sectoriales de aplicación, tanto en materia de prevención de incendios, como de supresión de barreras arquitectónicas como cualesquiera otras que sectorialmente puedan resultar de aplicación.

2. En relación con el cumplimiento de la normativa de protección del patrimonio histórico artístico será preciso obtener la autorización sectorial pertinente tanto respecto de las obras de urbanización como de las de edificación en los entornos incluidos dentro del Área de protección de La Cartuja.

3. Asimismo, y a mayor abundamiento de lo señalado en el apartado anterior, se habrán de realizar sondeos arqueológicos previos al inicio de cualquier obra o reposición del terreno que afecte al subsuelo en la ejecución del vial que se sitúa en el entorno de protección del Bien de interés Cultural.

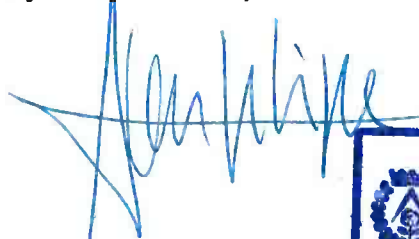
Zaragoza, Febrero de 2010

Los arquitectos,

BERNABAD ARQUITECTURA S.L.
Francisco M. Lacruz Abad



Alejandro San Felipe Berna



El letrado,

Ángel Aguirre Pardillos



El I.C.C.P.,
José María Villar San Pedro



Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo del Pleno
de fecha 29 JUN. 2010
El SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Edo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo del
Gobierno de Zaragoza de fecha 15 ABR. 2011
El SECRETARIO GENERAL

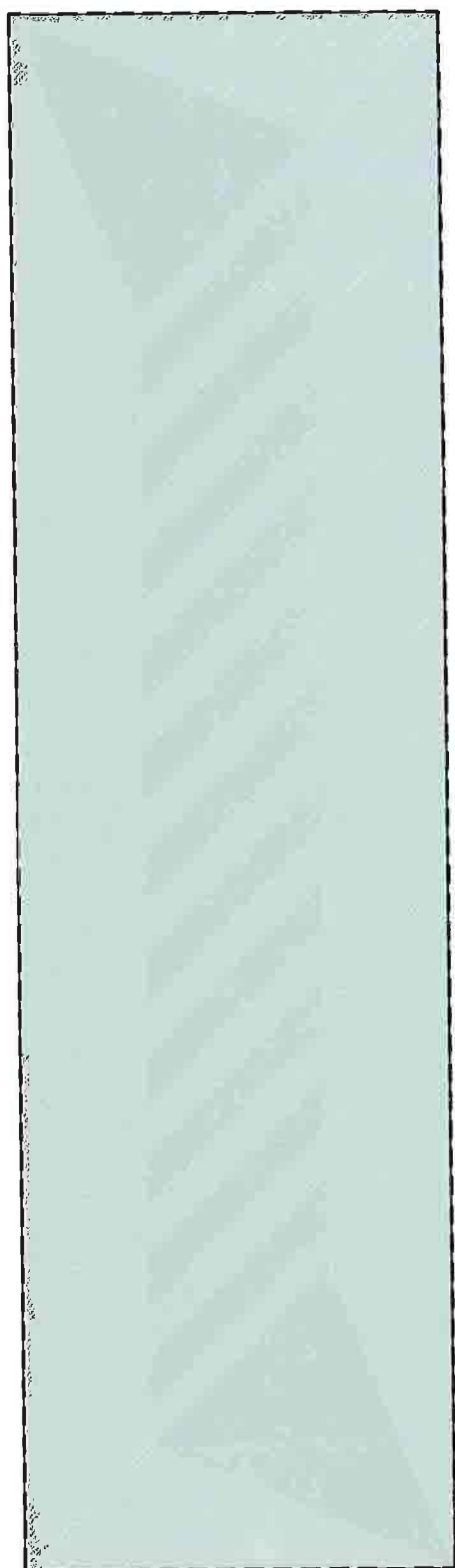
Edo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

CUADRO RESUMEN

EDIFICACIÓN LUCRATIVA TOTAL DEL SECTOR LC/2

USO	VIV.	SUP. EDIF.	VIV.	SUP. EDIF.	VIV.	SUP. EDIF.	SUP. EDIF.	SUP.	SUP. EDIF.
	PRECIO	PRECIO	PRECIO	PRECIO	LIBRES	VIV.	USO	SUELO	TOTAL
	BÁSICO	BÁSICO	MÁXIMO	MÁXIMO		LIBRES	TERCIARIO	(m2)	(m2)
		(m2)		(m2)		(m2)	(m2)		
A	0	0	0	0	291	30.688	0	29.730	30.688
B	0	0	0	0	159	16.664	1.272,12	18.362	17.936
C	0	0	0	0	70	5.609	0	3.629	5.609
D	0	0	0	0	50	3.955	1.200,00	1.956	5.155
E	42	4.250	238	23.784	0	0	0	9.421	28.034
F	0	0	0	0	0	0	2.496,38	4.643	2.496
G	0	0	0	0	0	0	141,62	3.730	142
TOTAL	42 /	4.250 /	238 /	23.784 /	570 /	56.916 /	5.110,12 /	71.471 /	90.060 /



28.5

103

PARCELA
ÁREA DE MOVIMIENTO

SUPERFICIE OCUPADA

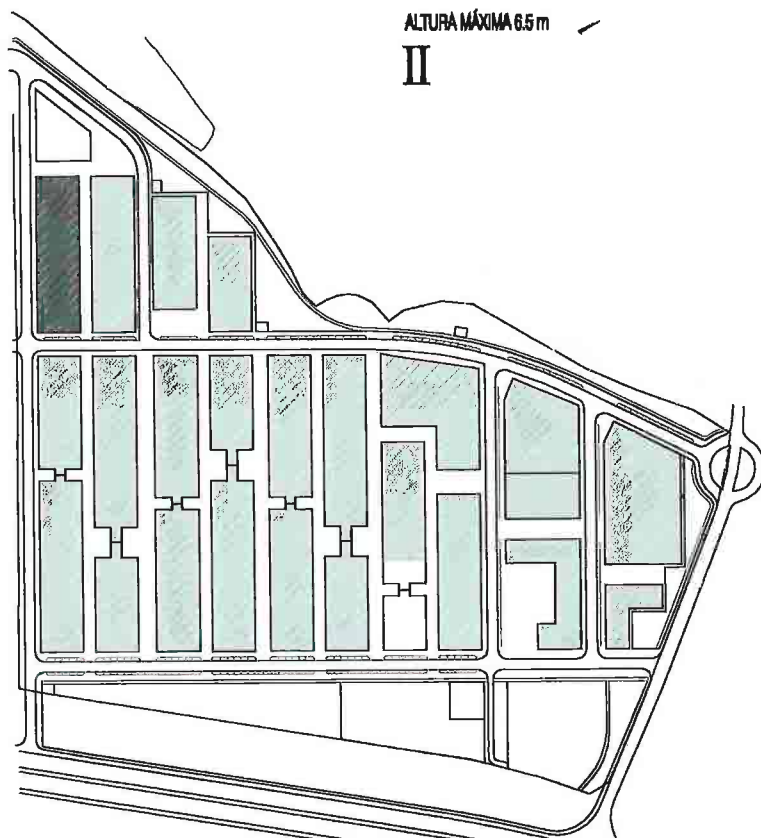
planta sótano 100%
planta baja y alzados 70%

⌚ N SUP TOTAL- 2.936 m² ✓

EDIFICABILIDAD- 3.081 m² ✓
Nº VIVIENDAS- 28

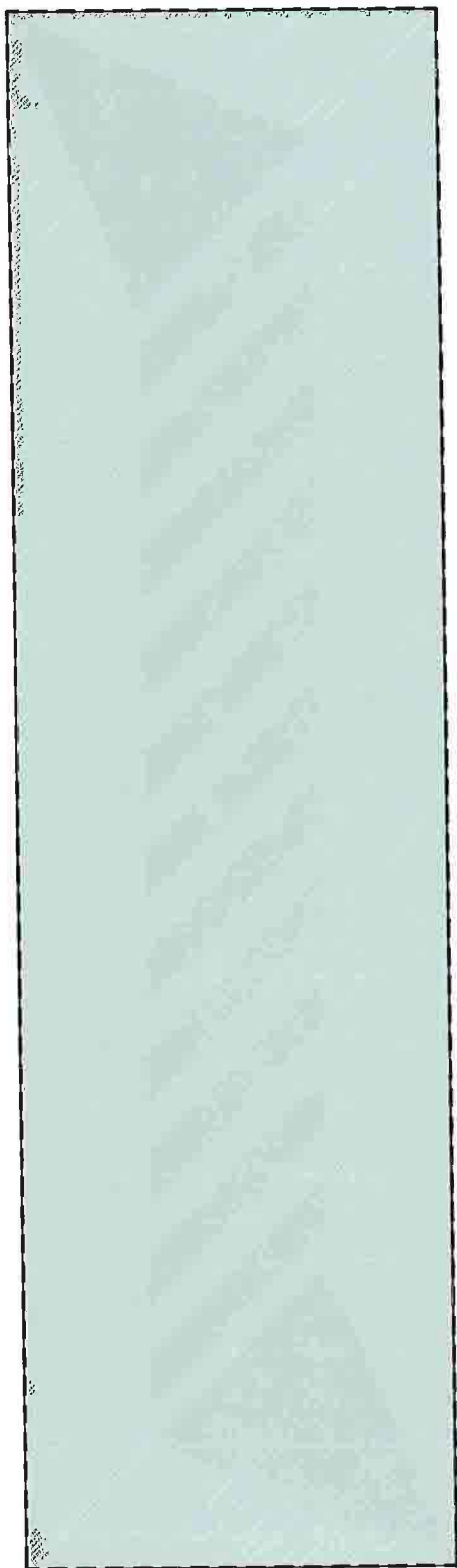
ALTURA MÁXIMA 6.5 m ✓

II



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A1



28.5

PARCELA
ÁREA DE MOVIMIENTO

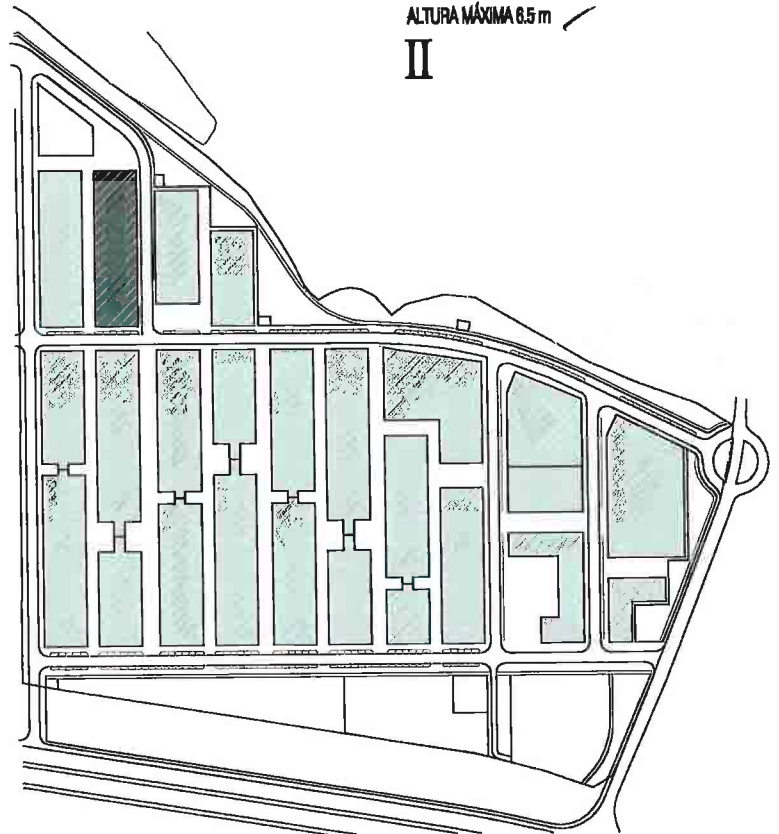
SUPERFICIE OCUPADA
planta sótano 100%
planta baja y alzadas 70%

N SUP TOTAL- 2.938 m² ✓

EDIFICABILIDAD- 3.031 m² ✓
Nº VIVIENDAS- 28 ✓

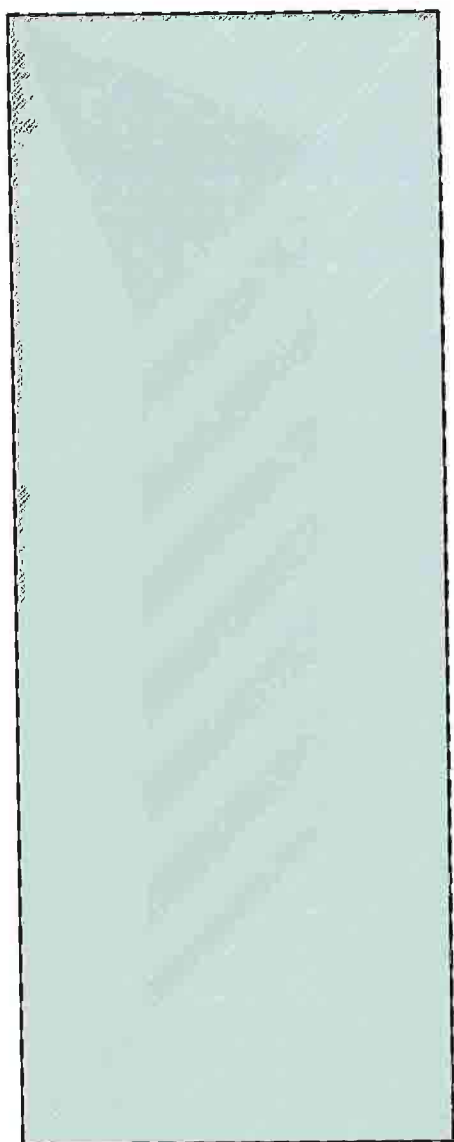
ALTURA MÁXIMA 6.5 m ✓

II



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A2



74.5

28.5

PARCELA
 -- -- -- ÁREA DE MOVIMIENTO

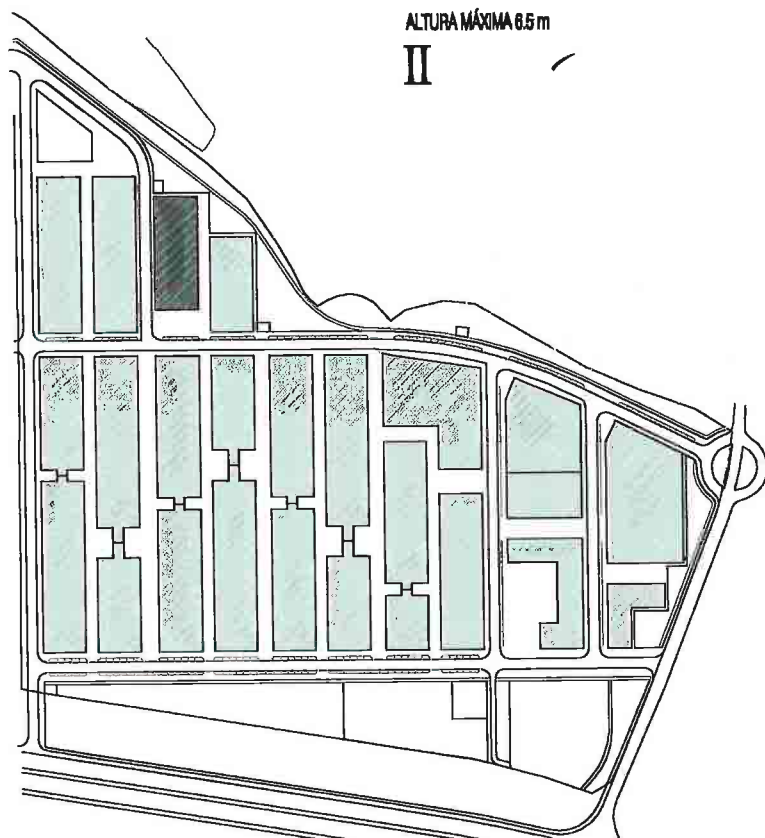
SUPERFICIE OCUPADA
 planta sótano 100%
 planta baja y alzadas 70%

N
 SUP TOTAL- 2.123 m²

EDIFICABILIDAD- 2.181 m²
 N° VIVIENDAS- 21

ALTURA MÁXIMA 6.5 m

II



FICHAS URBANÍSTICAS
 E: 1/500

A3



62.5

28.5

PARCELA
 --- ÁREA DE MOVIMIENTO

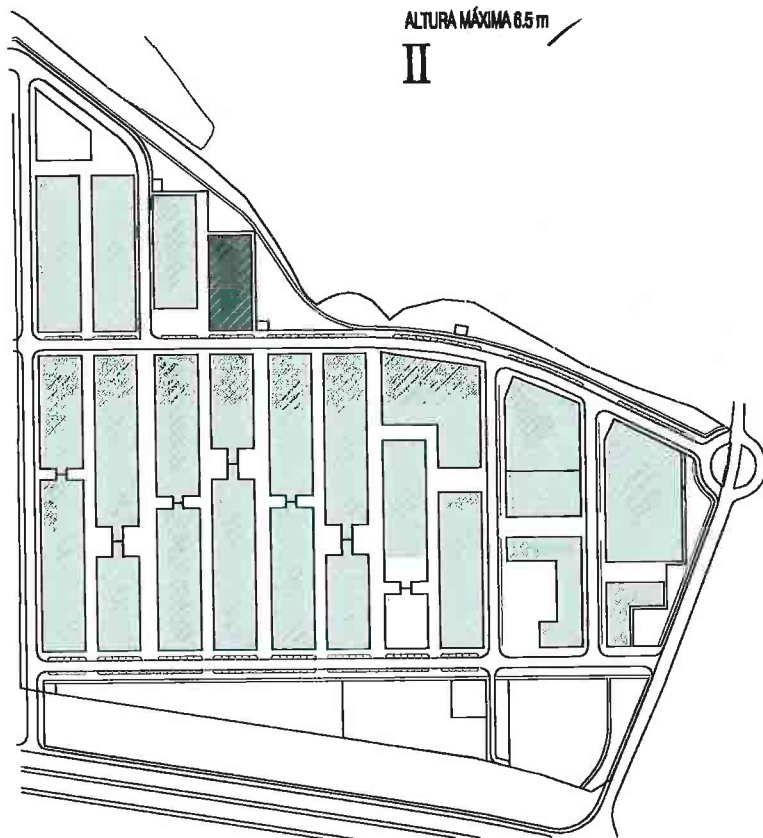
SUPERFICIE OCUPADA
 planta sótano 100%
 planta baja y alzadas 70%

N
 SUP TOTAL- 1.781 m²
 SUP OCUPADA- 1.781 m²

EDIFICABILIDAD- 1.838 m²
 Nº VIVIENDAS- 17

ALTURA MÁXIMA 6.5 m

II



FICHAS URBANÍSTICAS
 E: 1/500

A4



PARCELA
 - - - ÁREA DE MOVIMIENTO

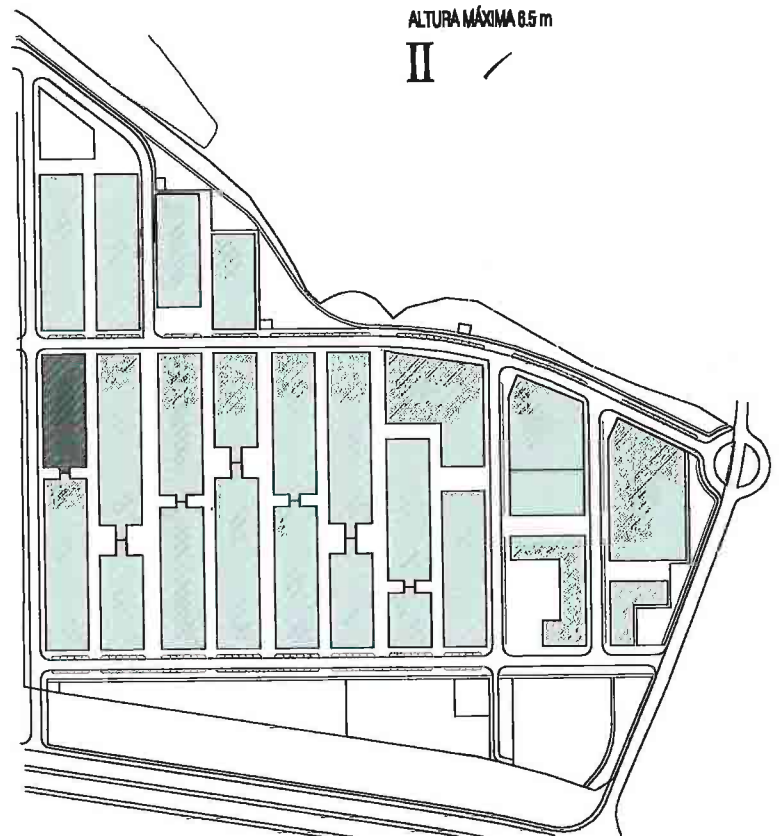
SUPERFICIE OCUPADA
 planta sótano 100%
 planta baja y alzadas 70%

⌚^N SUP TOTAL- 2.151 m² ✓

EDIFICABILIDAD- 2.220 m² ✓
 Nº VIVIENDAS- 21 ✓

ALTURA MÁXIMA 8.5 m

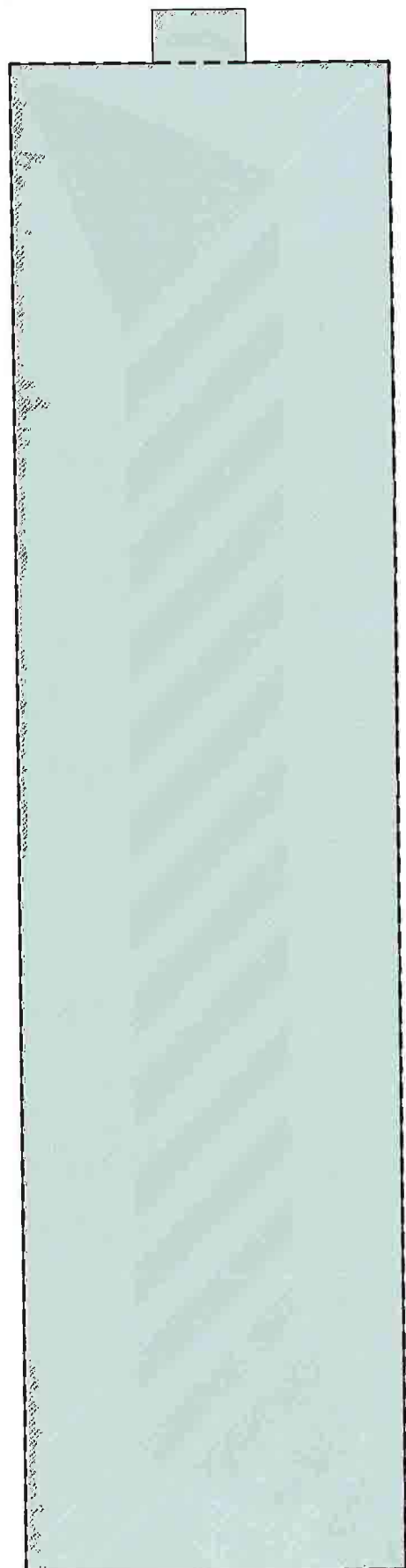
II ✓



FICHAS URBANÍSTICAS
 E: 1/500

A5

10.75 7 10.75



4

113

PARCELA
ÁREA DE MOVIMIENTO

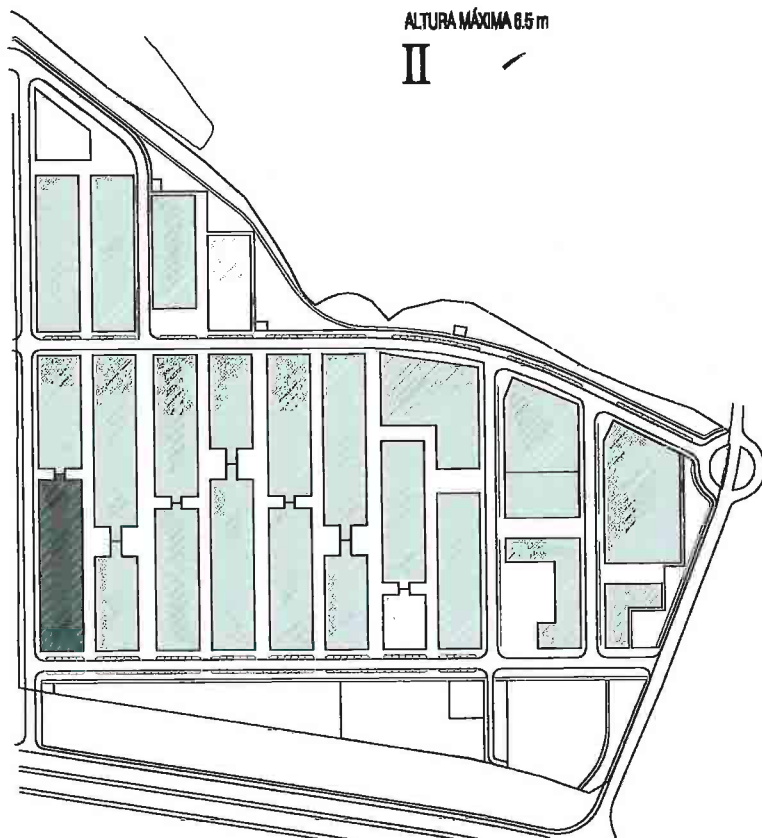
SUPERFICIE OCUPADA
planta sótano 100%
planta baja y alzadas 70%

N SUP TOTAL- 3.249 m²

EDIFICABILIDAD- 9.954 m²
Nº VIVIENDAS- 31

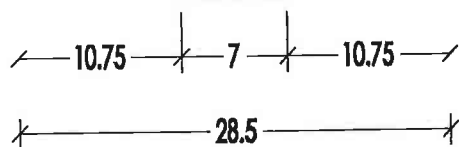
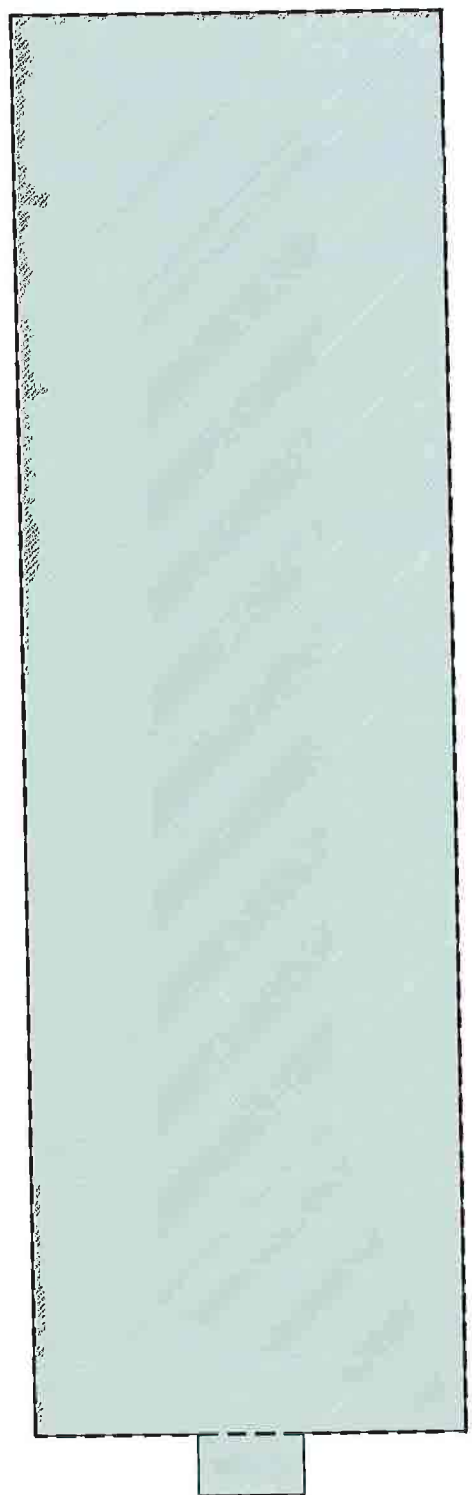
ALTURA MÁXIMA 6.5 m

II



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A6



93.75

4

PARCELA

ÁREA DE MOVIMIENTO

SUPERFICIE OCUPADA

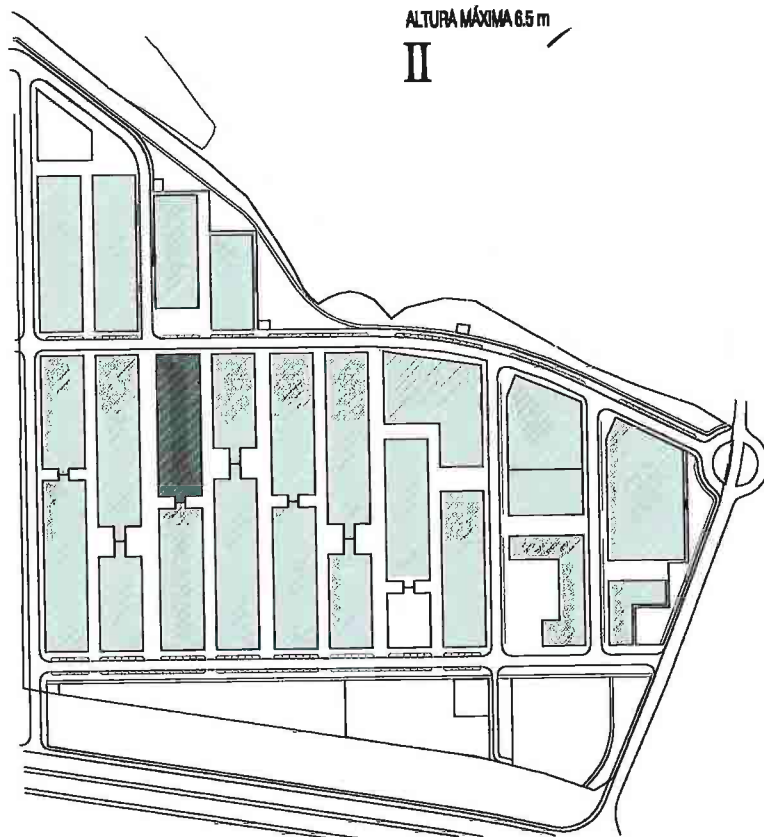
planta sótano	100%
planta baja y alzadas	70%

SUP TOTAL - 2.700 m² ✓EDIFICABILIDAD - 2.787 m² ✓

Nº VIVIENDAS - 27 ✓

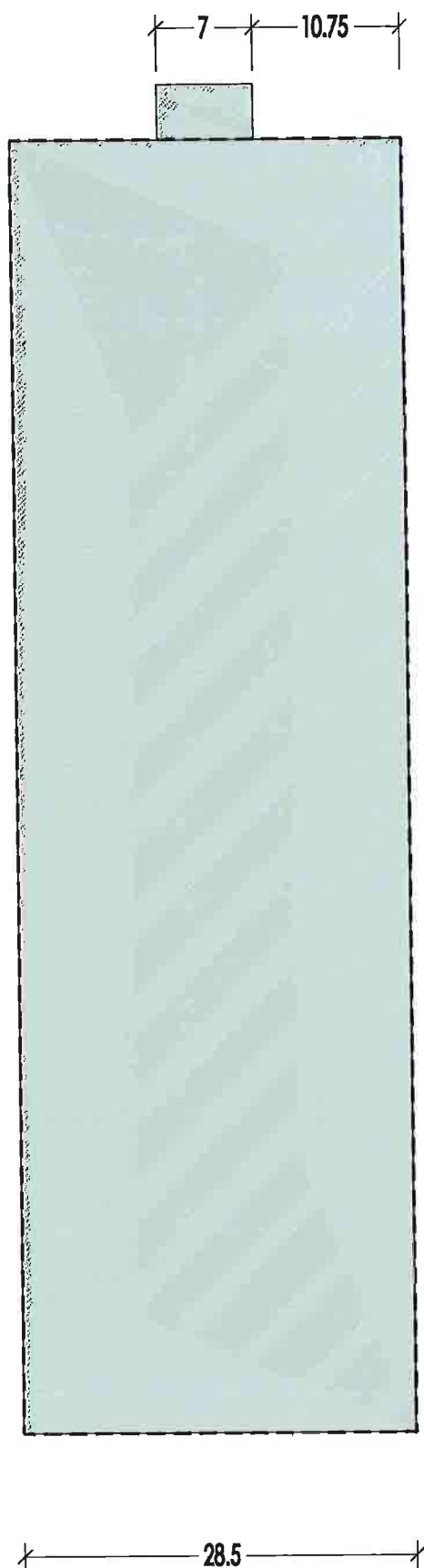
ALTURA MÁXIMA 6.5 m ✓

II



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A7



PARCELA
ÁREA DE MOVIMIENTO

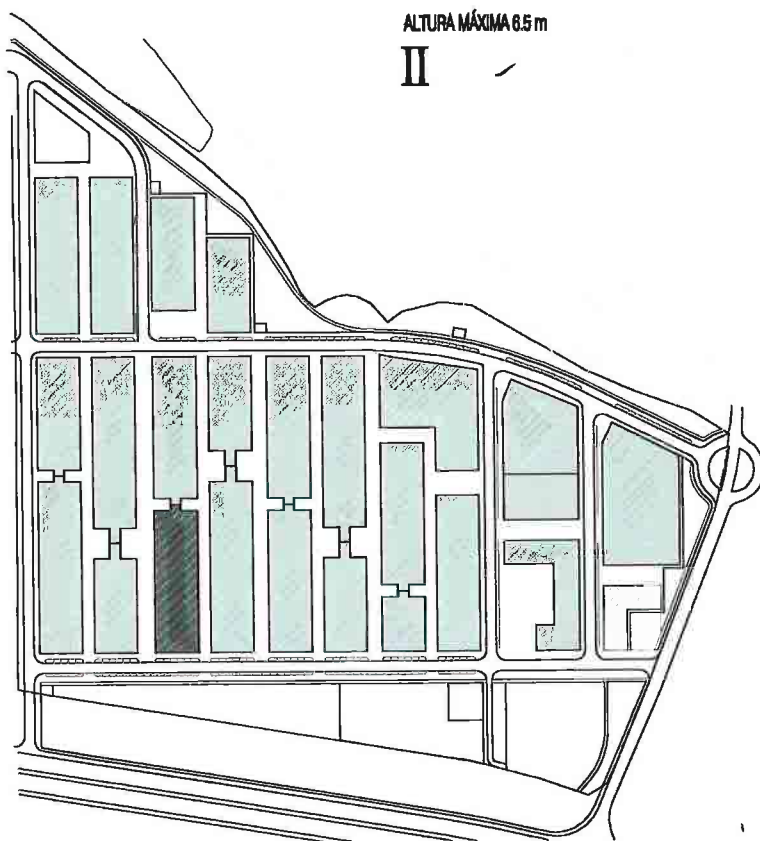
SUPERFICIE OCUPADA
planta sótano 100%
planta baja y alzadas 70%

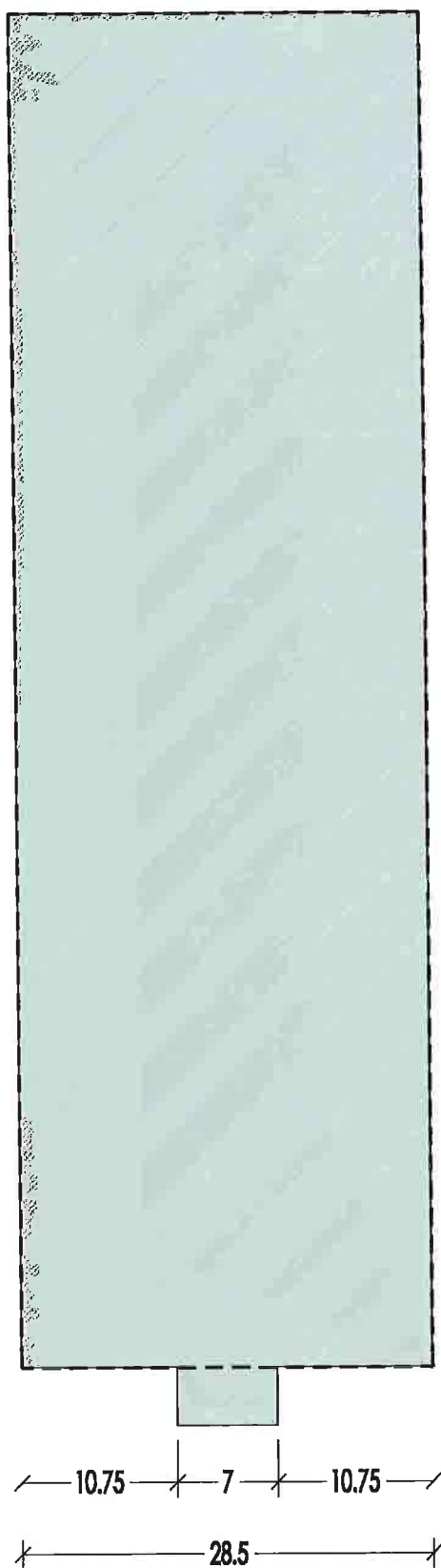
⌚^N SUP TOTAL- 2.700 m² /

EDIFICABILIDAD- 2.787 m² /
Nº VIVIENDAS- 27 /

ALTURA MÁXIMA 6.5 m

II





PARCELA
 --- ÁREA DE MOVIMIENTO

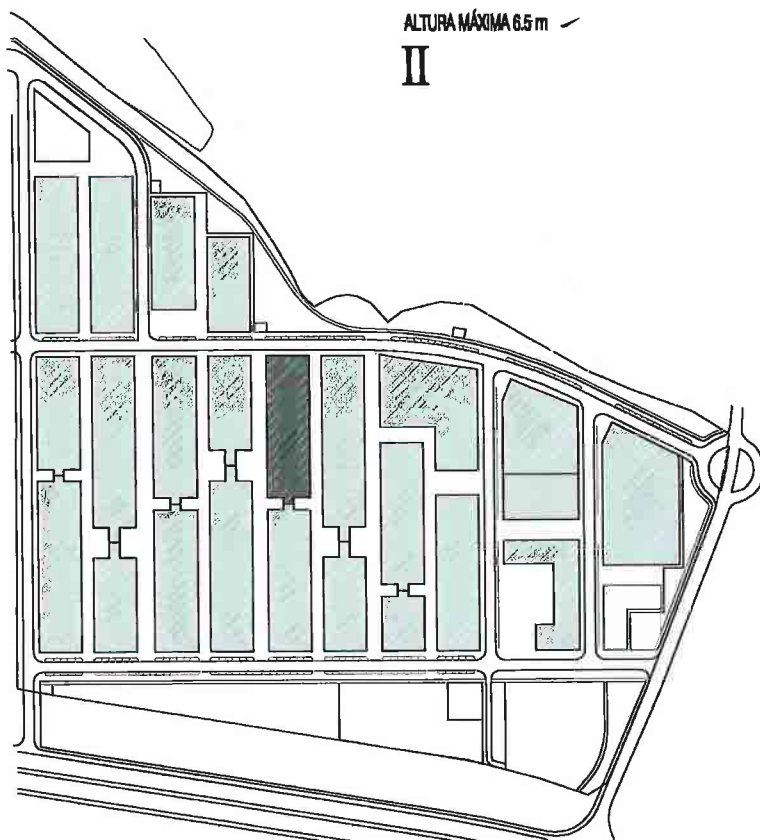
SUPERFICIE OCUPADA
 planta sótano 100%
 planta baja y alzados 70%

⌚^N SUP TOTAL- 2.700 m² ✓

EDIFICABILIDAD- 2.787 m² ✓
 Nº VIVIENDAS- 27 ✓

ALTURA MÁXIMA 6.5 m ✓

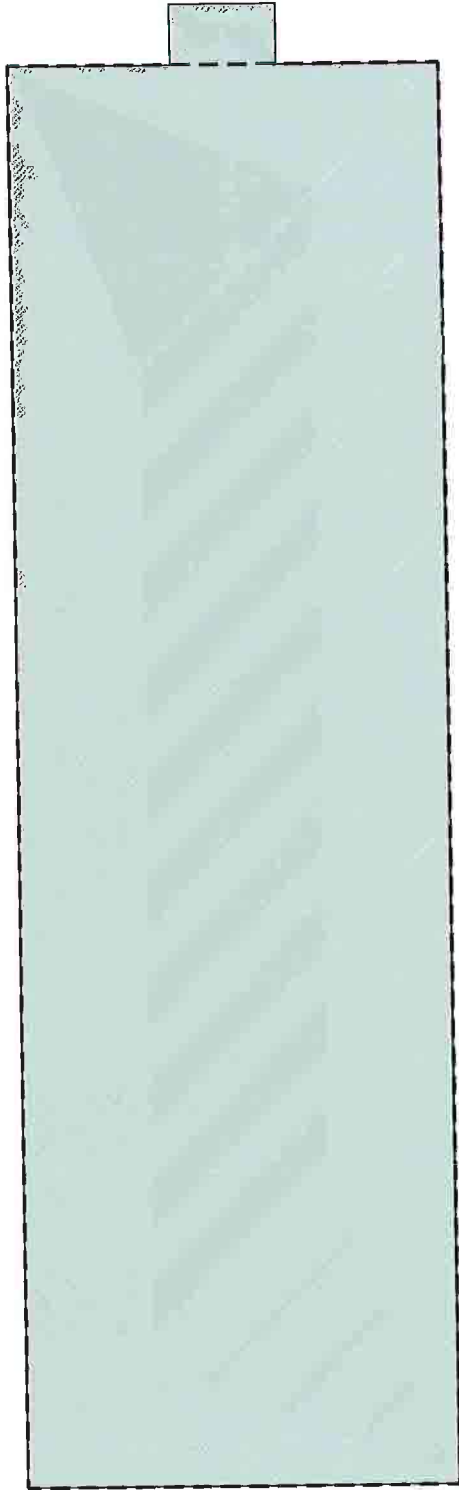
II



FICHAS URBANÍSTICAS
 E: 1/500

A9

10.75 7 10.75



93.75

28.5

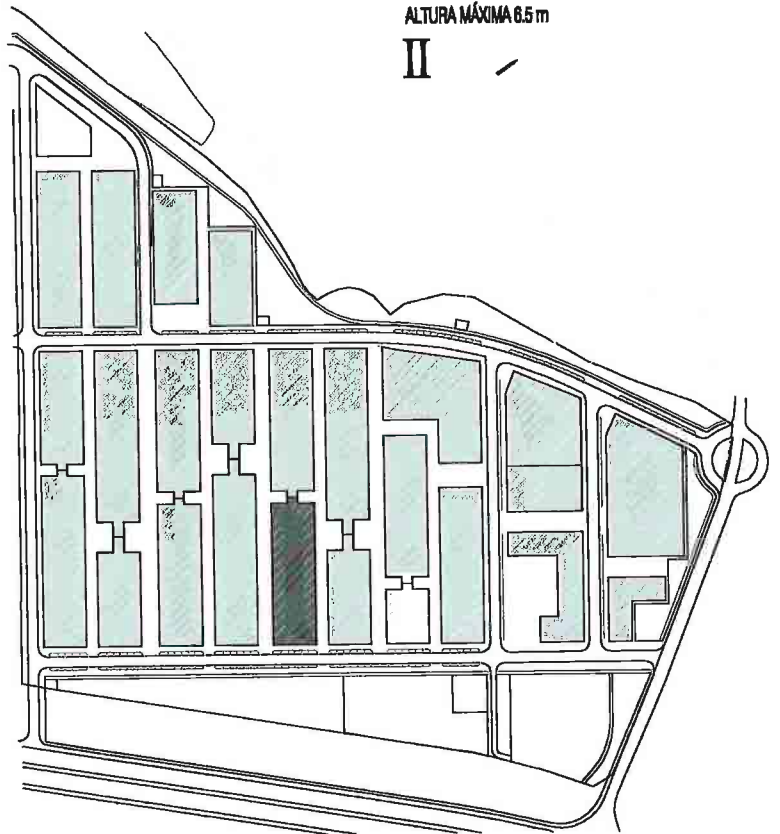
PARCELA
ÁREA DE MOVIMIENTO

SUPERFICIE OCUPADA
planta sótano 100%
planta baja y alzadas 70%

N SUP TOTAL- 2.700 m²

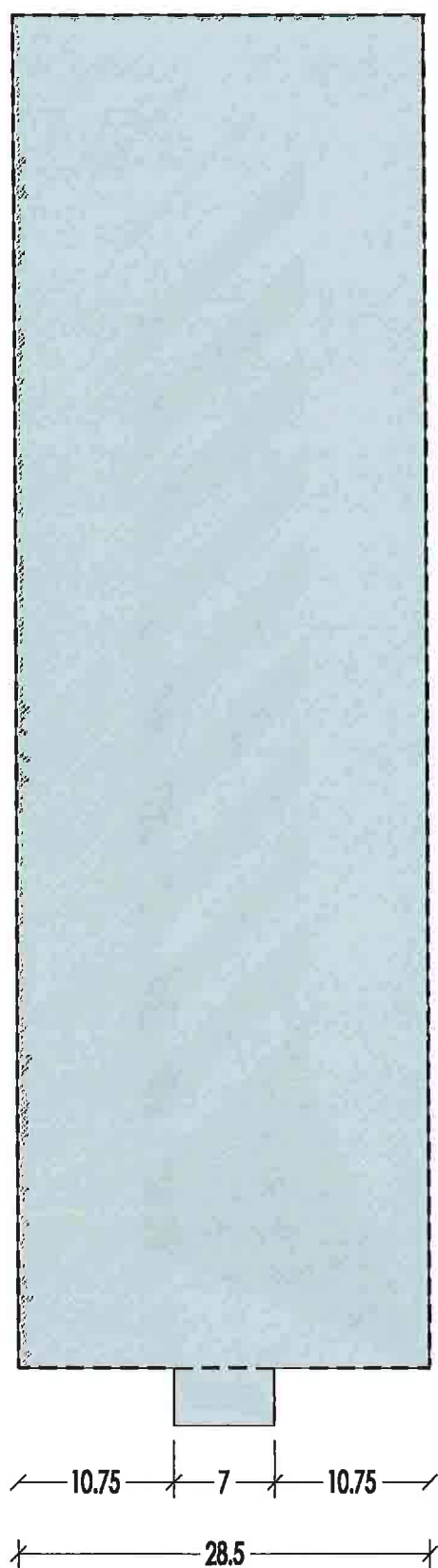
EDIFICABILIDAD- 2.787 m²
Nº VIVIENDAS- 27

ALTURA MÁXIMA 6.5 m
II



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A10



93.75

4

PARCELA
ÁREA DE MOVIMIENTO

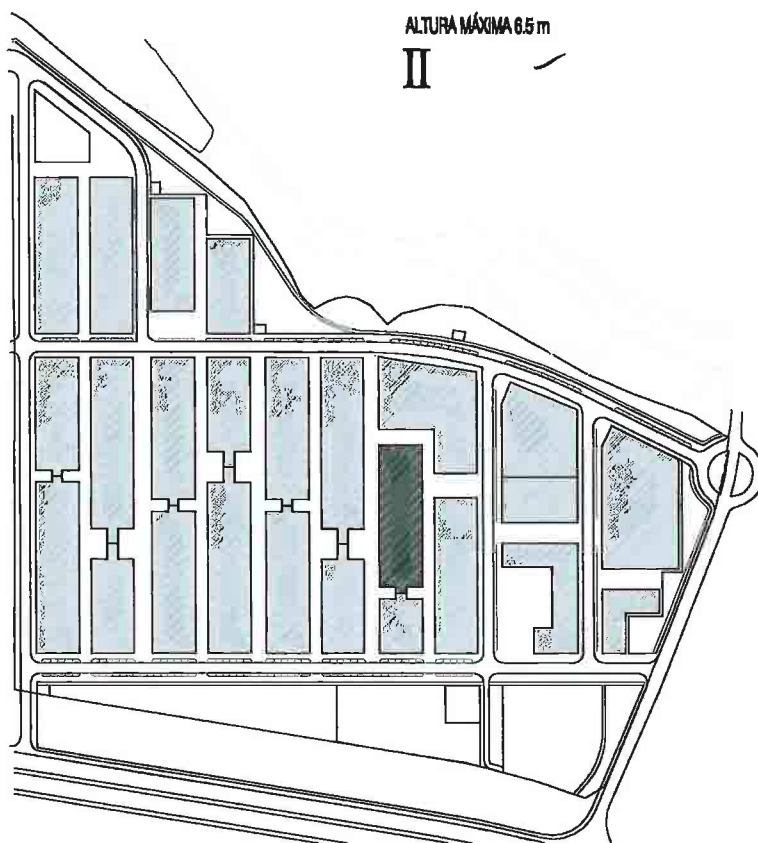
SUPERFICIE OCUPADA
planta sótano 100%
planta baja y azoteas 70%

N SUP TOTAL - 2.700 m²

EDIFICABILIDAD - 2.787 m²
Nº VIVIENDAS - 27

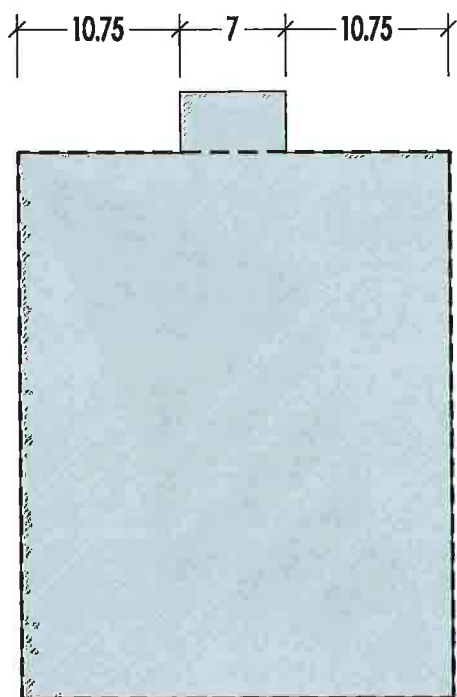
ALTURA MÁXIMA 6.5 m

II



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A11



4
36

PARCELA
ÁREA DE MOVIMIENTO

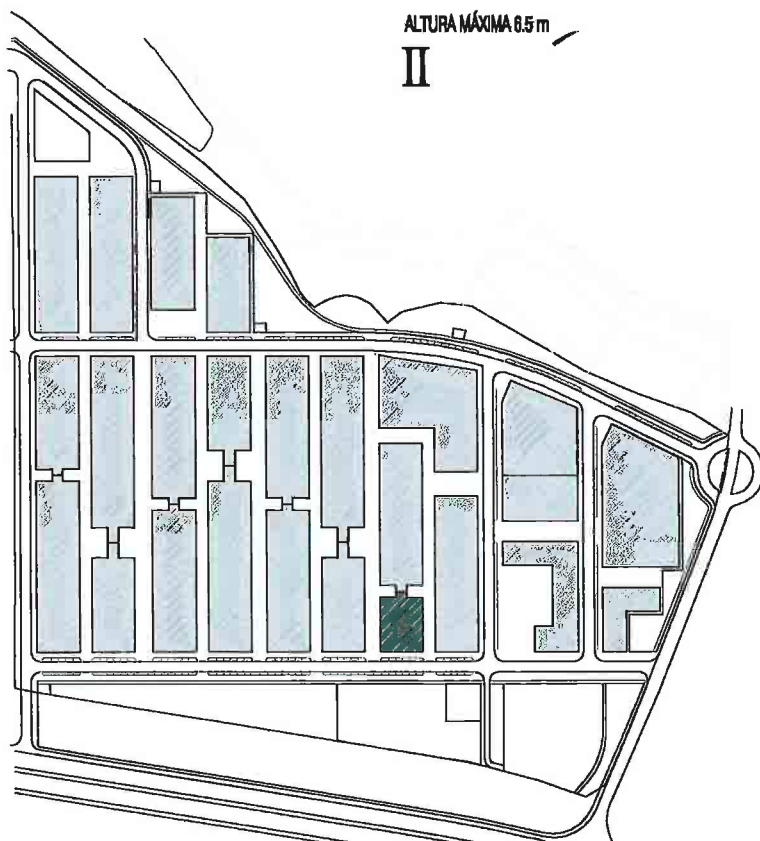
SUPERFICIE OCUPADA
planta sótano 100%
planta baja y alzadas 70%

N SUP TOTAL- 1.054 m²

EDIFICABILIDAD- 1.088 m²
Nº VIVIENDAS- 10

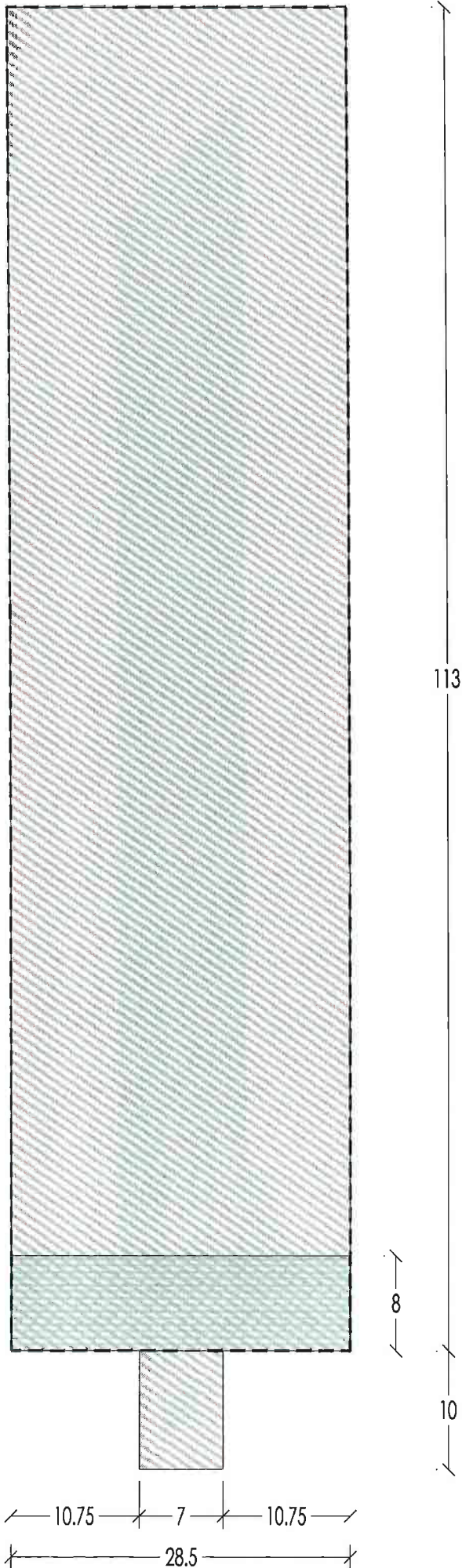
ALTURA MÁXIMA 6.5 m

II



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

A12



-  PARCELA
-  terciario planta baja
-  ÁREA DE MOVIMIENTO

SUPERFICIE OCUPADA
 planta sótano 100%
 planta baja y alzadas 70%

 N SUP TOTAL- 3.291 m²

EDIFICABILIDAD- 3.071 m²
 residencial- 2.843 m²
 terciaria- 228,00 m²
 Nº VIVIENDAS- 27

ALTURA MÁXIMA 6.5 m

II



FICHAS URBANÍSTICAS
 E: 1/500

B1

10.75 7 10.75

10

62.5

28.5

PARCELA

ÁREA DE MOVIMIENTO

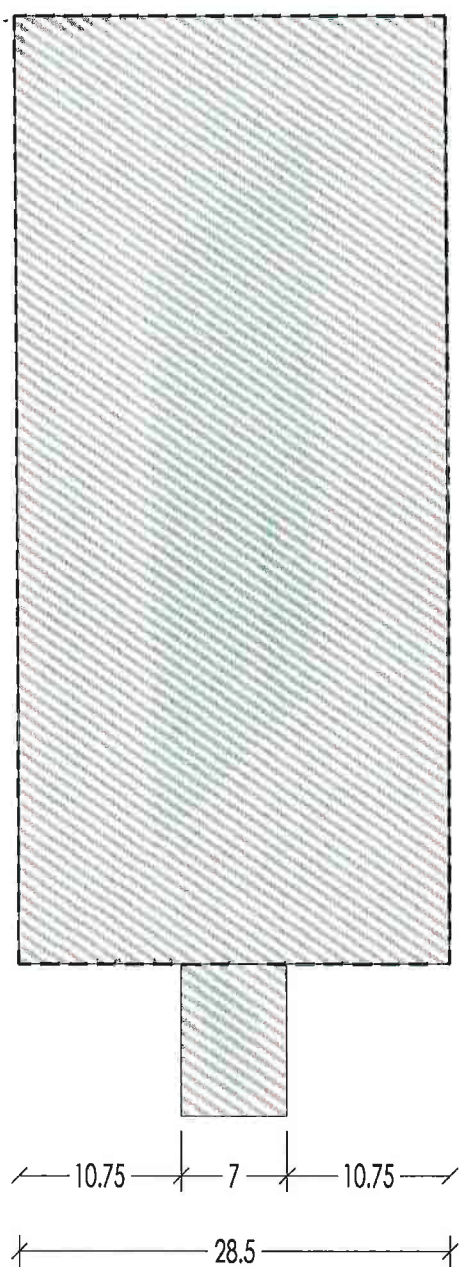
SUPERFICIE OCUPADA
planta sótano 100%
planta baja y alzadas 70%

N SUP TOTAL- 1.851 m²

EDIFICABILIDAD- 1.902,24 m²
residencial- 1.774 m²
terciaria- 128,24 m²
Nº VIVIENDAS- 17

ALTURA MÁXIMA 6.5 m
II





62.5

10

 PARCELA

 ÁREA DE MOVIMIENTO

SUPERFICIE OCUPADA

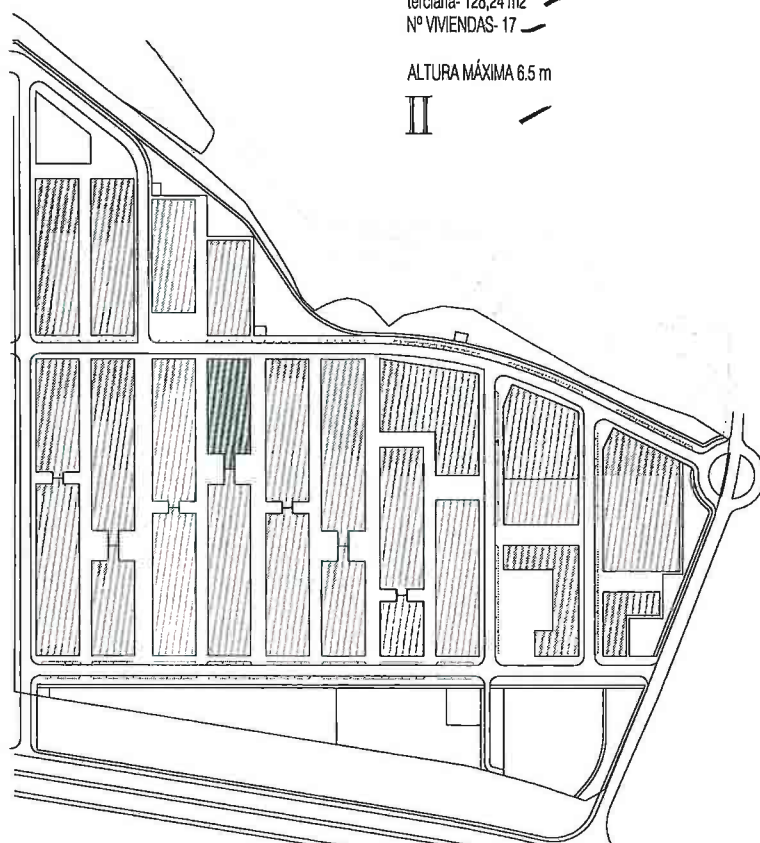
planta sótano	100%
planta baja y alzadas	70%

 SUP TOTAL- 1.851 m²
EDIFICABILIDAD- 1.902,24 m²residencial- 1.774 m²terciaria- 128,24 m²

Nº VIVIENDAS- 17

ALTURA MÁXIMA 6.5 m

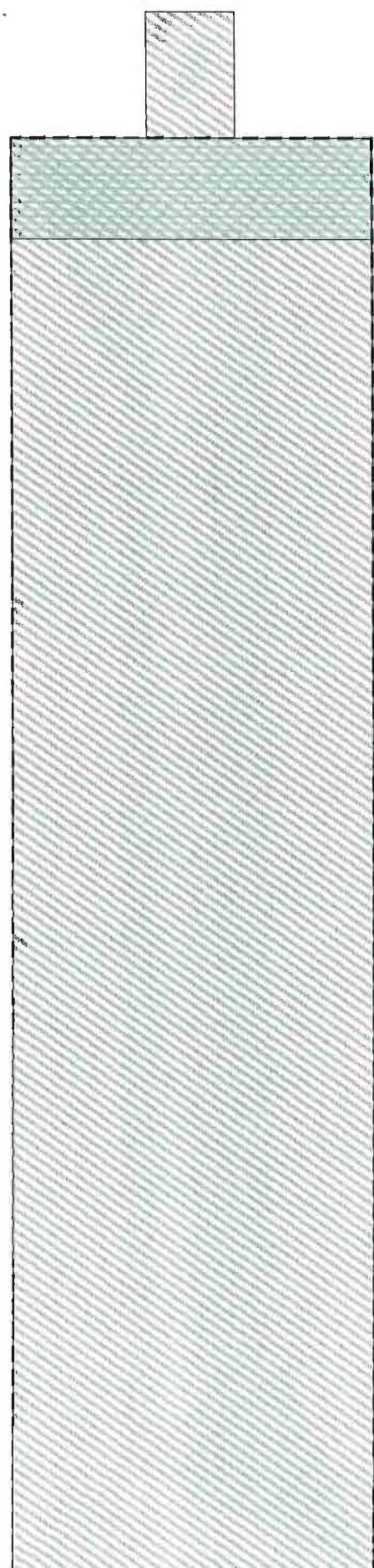
II



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

B3

10.75 7 10.75



28.5

10

8

113

PARCELA

terciario planta baja

ÁREA DE MOVIMIENTO

SUPERFICIE OCUPADA

planta sótano 100%

planta baja y alzadas 70%



SUP TOTAL- 3.291 m²

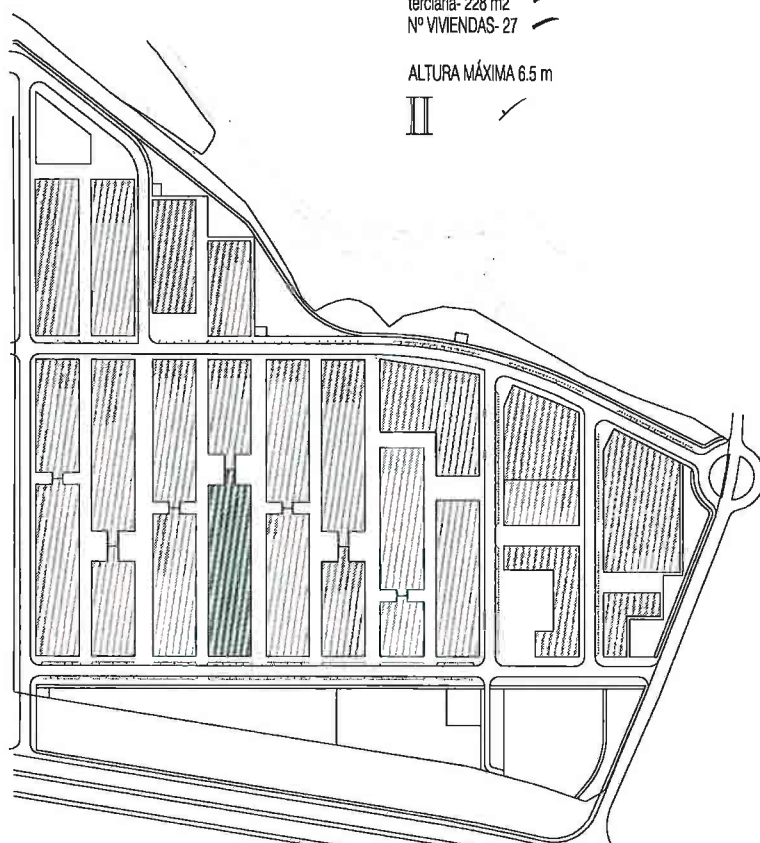
EDIFICABILIDAD- 3.071 m²

residencial- 2.843 m²

terciaria- 228 m²

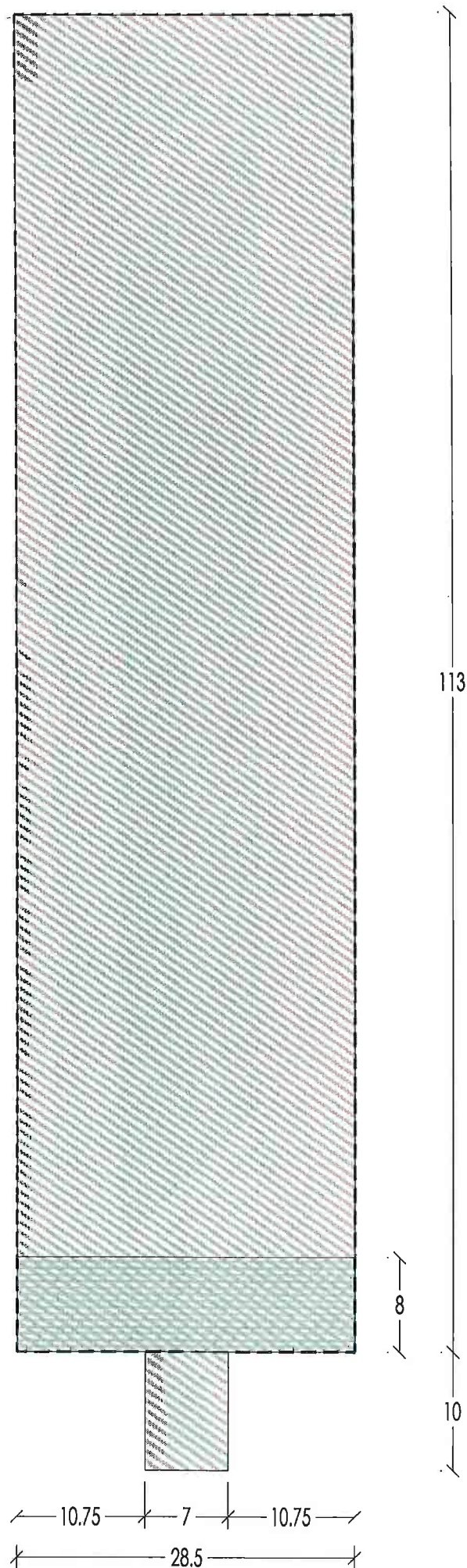
Nº VIVIENDAS- 27

ALTURA MÁXIMA 6.5 m



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

B4



 PARCELA

 terciario planta baja

--- ÁREA DE MOVIMIENTO

SUPERFICIE OCUPADA

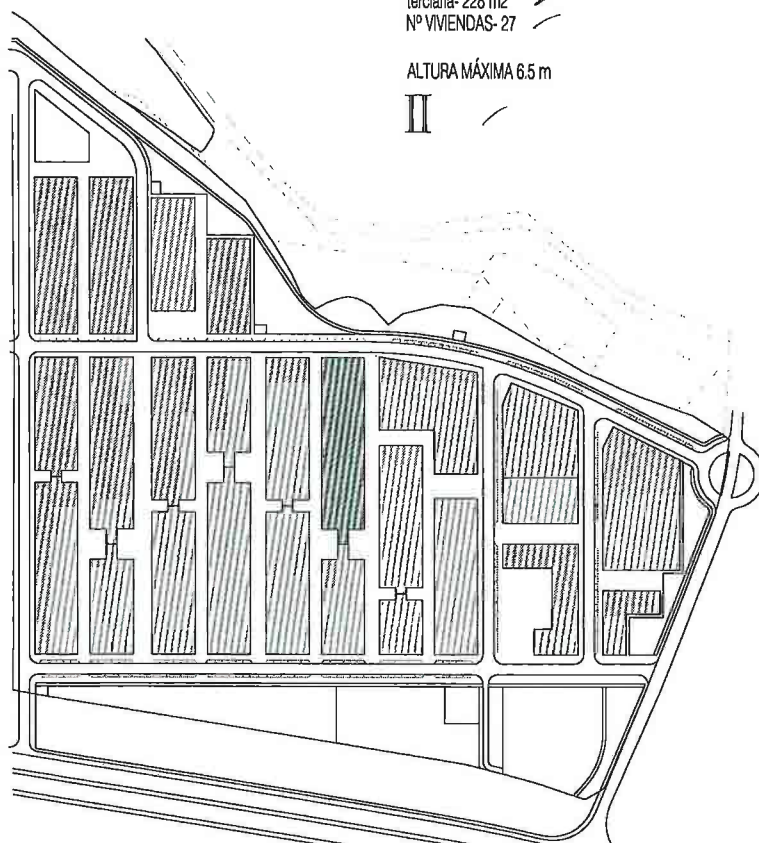
planta solano 100%
planta baja y alzadas 70%

 N SUP TOTAL- 3.291 m² ✓

EDIFICABILIDAD- 3.071 m²
residencial- 2.843 m²
terciaria- 228 m² ✓
Nº VIVIENDAS- 27 ✓

ALTURA MÁXIMA 6.5 m

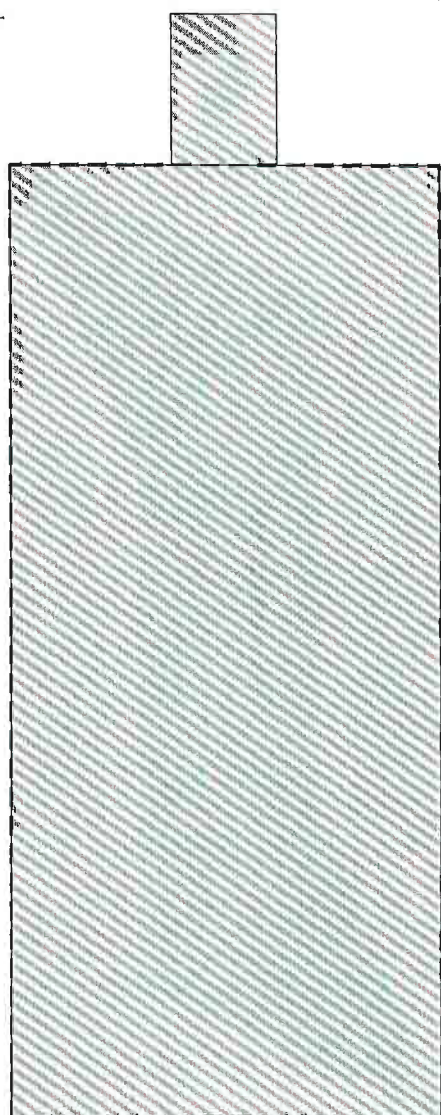
II ✓



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

B5

10.75 7 10.75



10

62.5

28.5

 PARCELA

--- ÁREA DE MOVIMIENTO

SUPERFICIE OCUPADA

planta sótano 100%
planta baja y alzadas 70%



SUP TOTAL- 1.851 m²

EDIFICABILIDAD- 1.902,24 m²

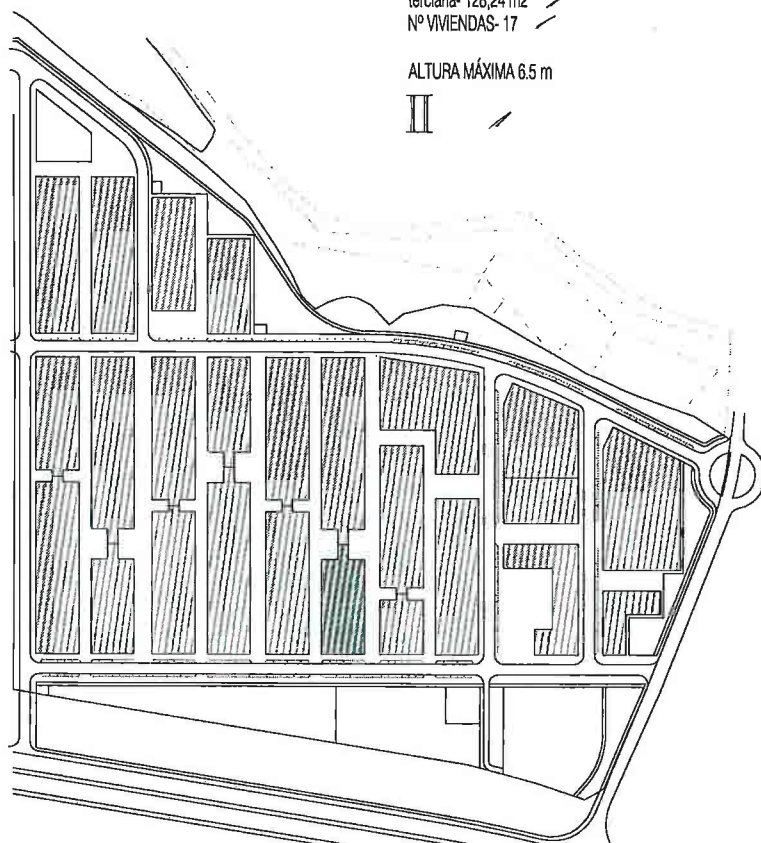
residencial- 1.774 m²

terciaria- 128,24 m²

Nº VIVIENDAS- 17

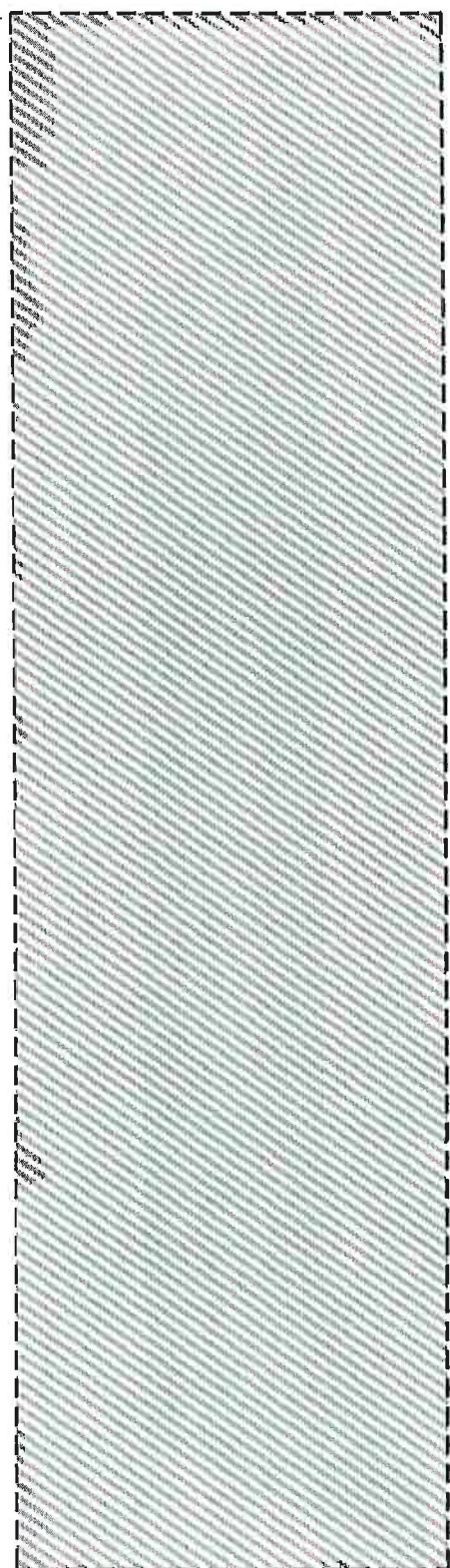
ALTURA MÁXIMA 6.5 m

II



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

B6



103

 PARCELA

- - - ÁREA DE MOVIMIENTO

SUPERFICIE OCUPADA

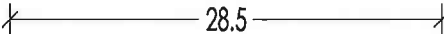
planta sótano	100%
planta baja y alzadas	70%

 N SUP TOTAL- 2.936 m² ✓

EDIFICABILIDAD- 3.016,40 m²
 residencial- 2.813 m²
 terciaria- 203,40 m²
 Nº VIVIENDAS- 27 ✓

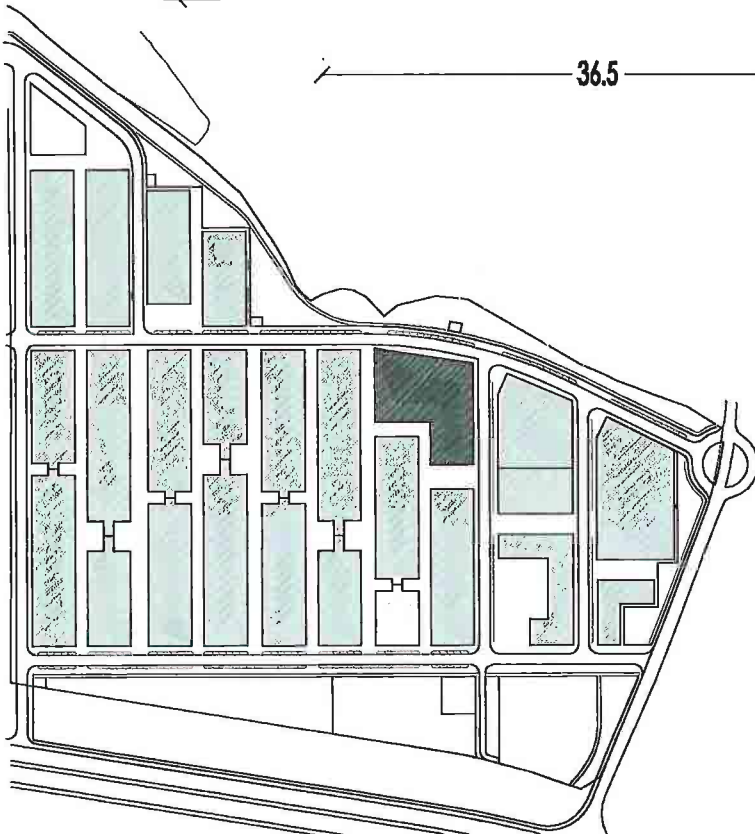
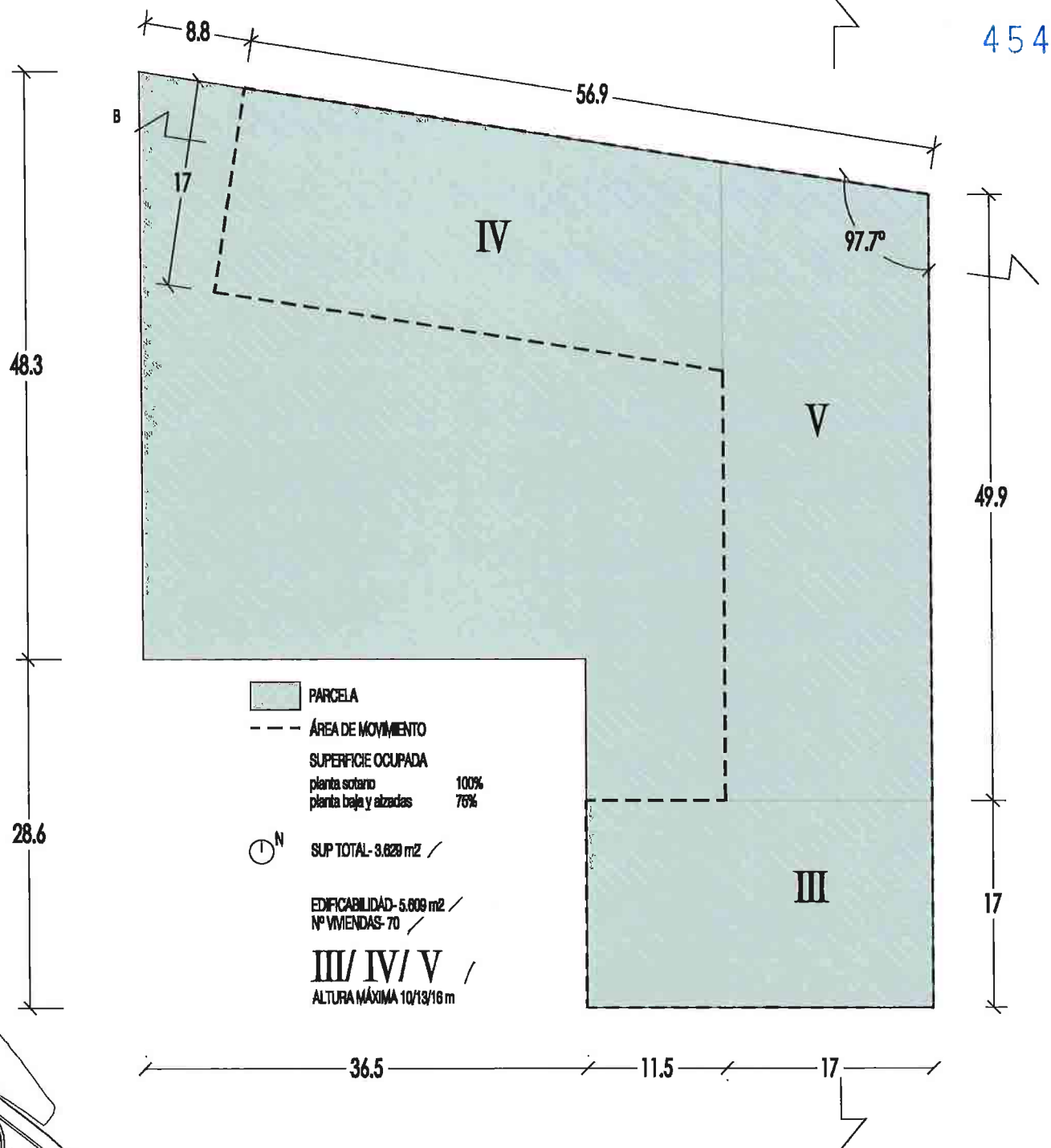
ALTURA MÁXIMA 6.5 m

II ✓


 28.5

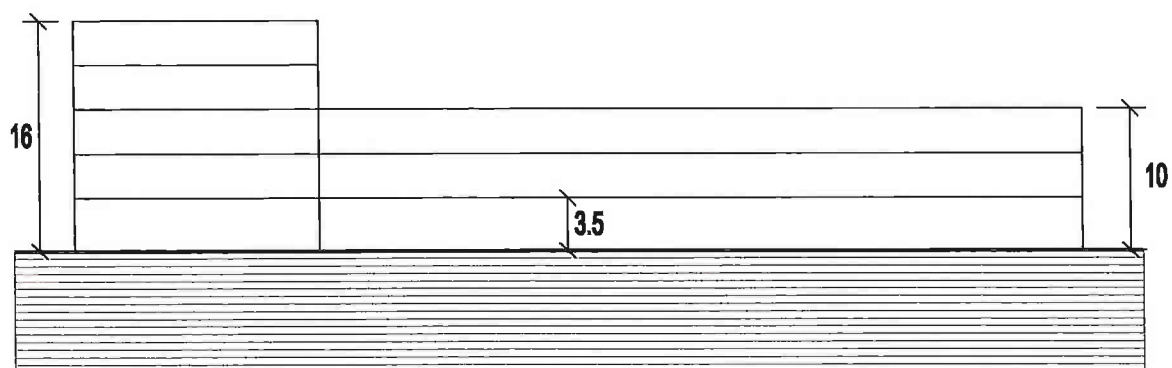
FICHAS URBANÍSTICAS
 E: 1/500

B7

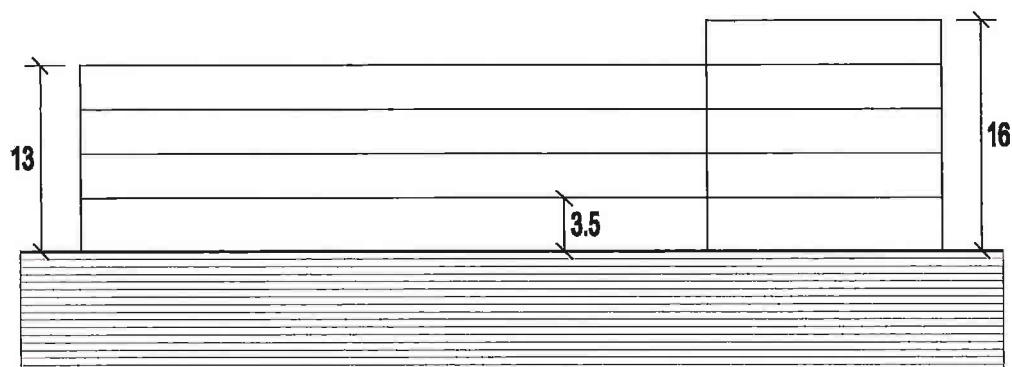


FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

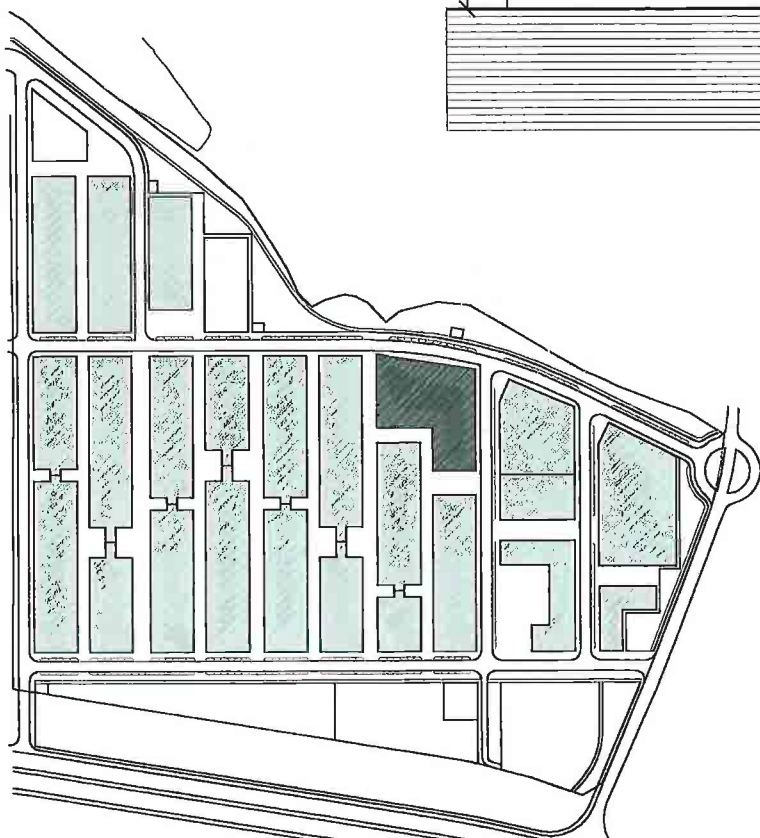
C1



SECCIÓN ORIENTATIVA A
con planta baja diáfana

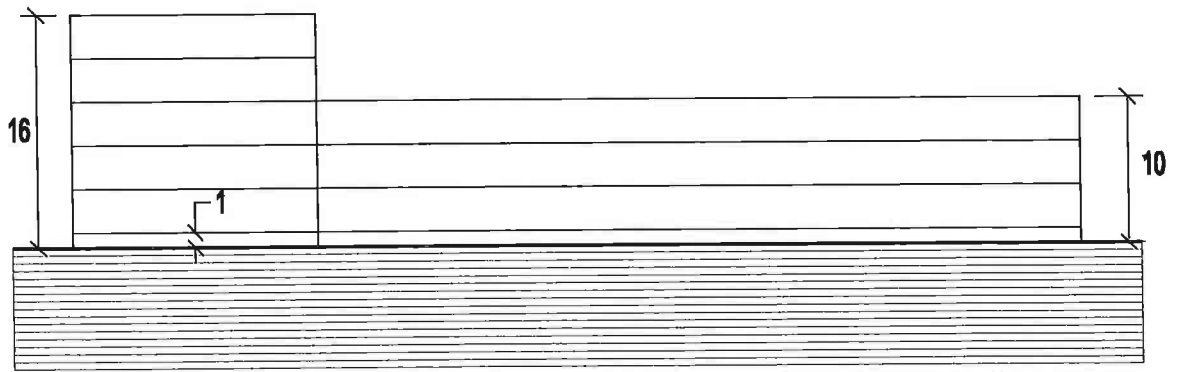


SECCIÓN ORIENTATIVA B
con planta baja diáfana

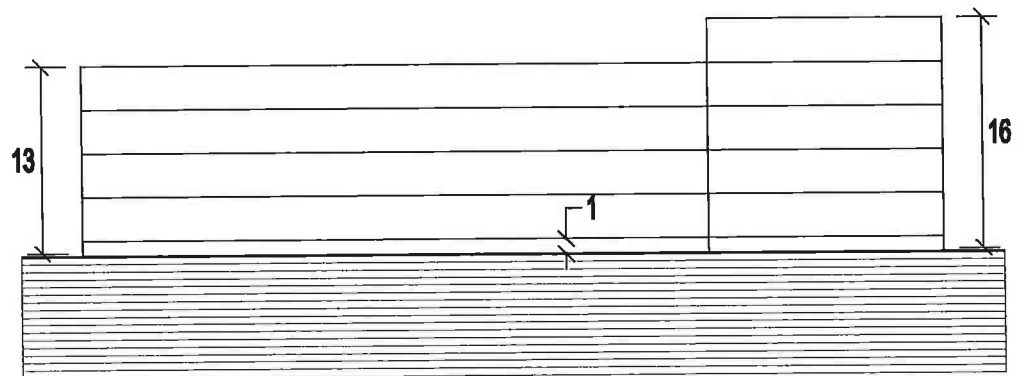


FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

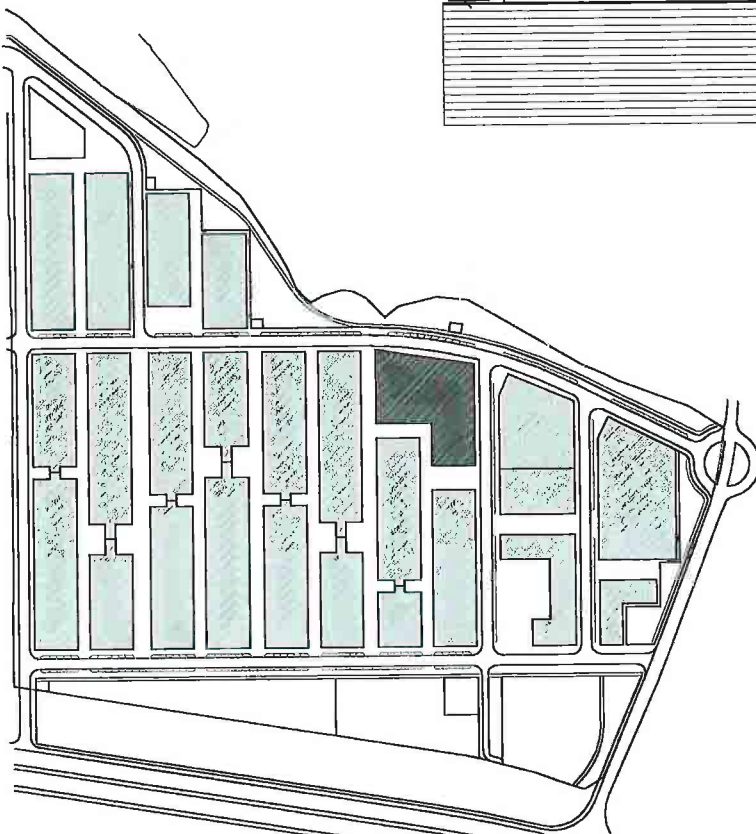
C1



SECCIÓN ORIENTATIVA A
con vivienda en planta baja

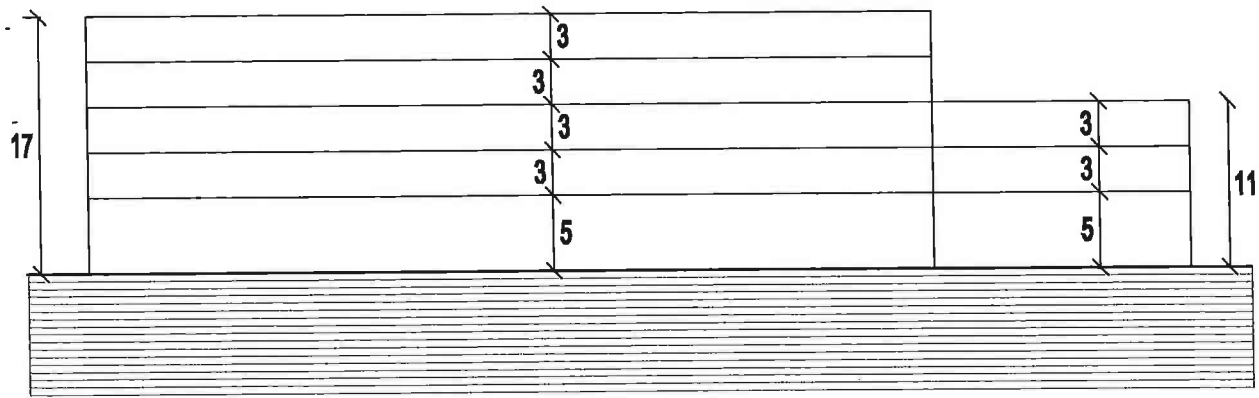


SECCIÓN ORIENTATIVA B
con vivienda en planta baja



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

C1



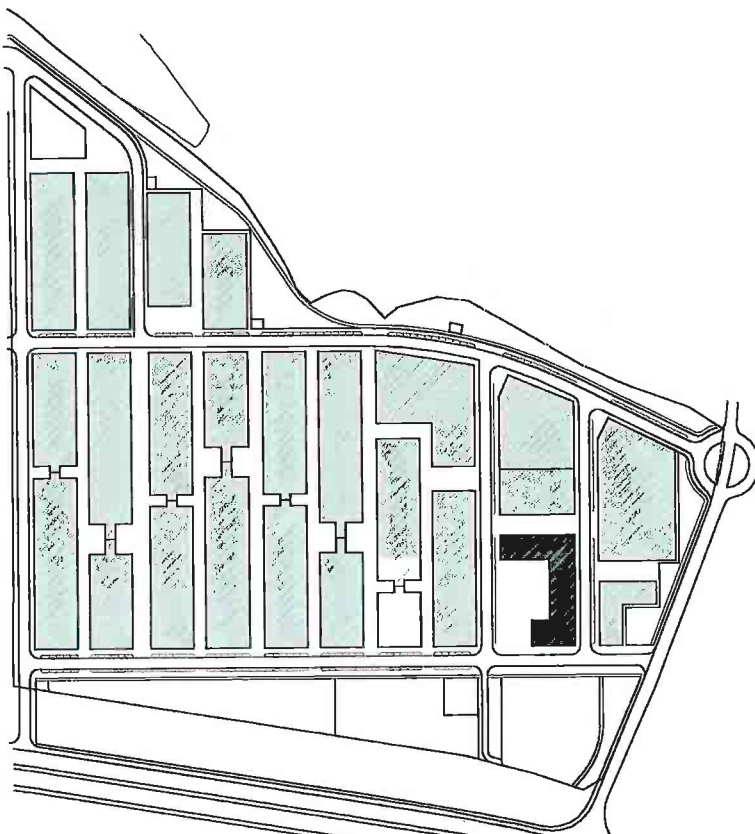
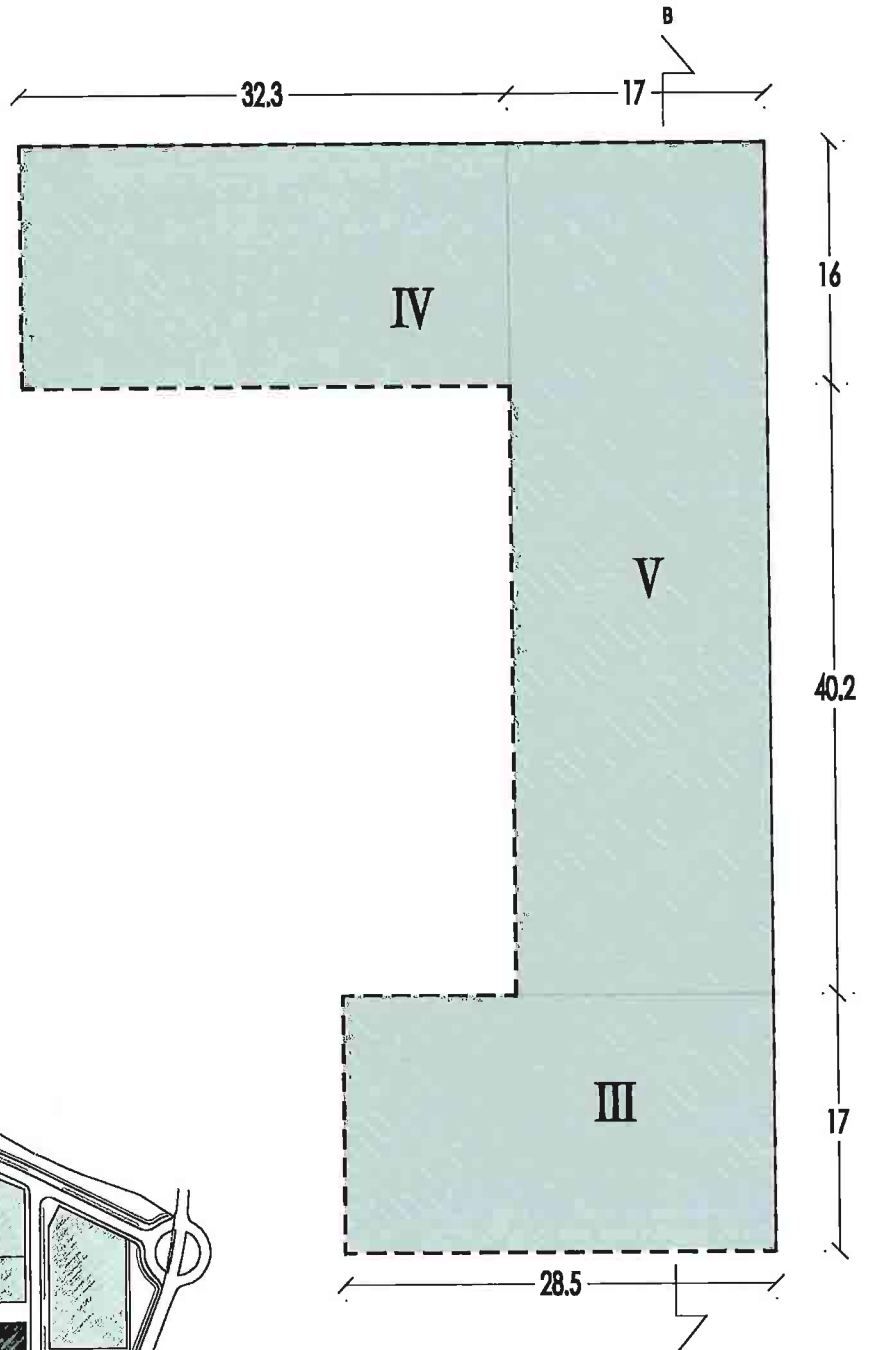
SECCIÓN ORIENTATIVA A

- PARCELA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ÁREA DE MOVIMIENTO
- SUPERFICIE OCUPADA
 - planta sótano 100%
 - planta baja y alzadas 100%

SUP TOTAL- 1.958 m² /

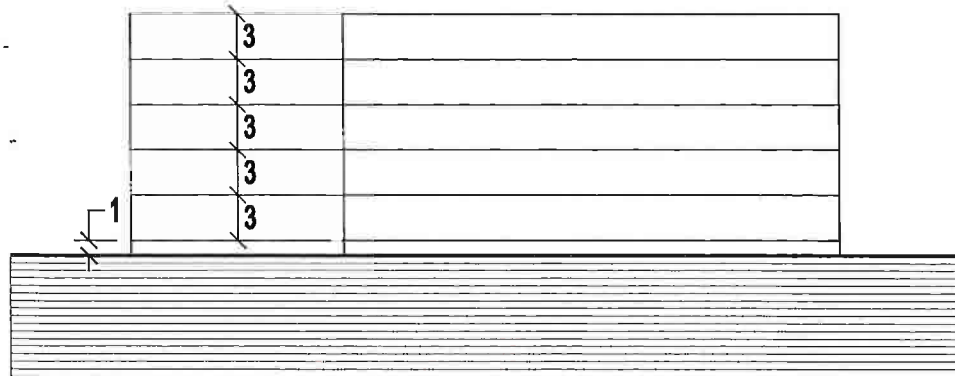
EDIFICABILIDAD- 5.155 m²
residencial- 3.955 m² /
terciaria- 1.200 m² /
Nº VIVIENDAS- 50 /

III/IV/V
ALTURA MÁXIMA 11/14/ 17 m /



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

D1



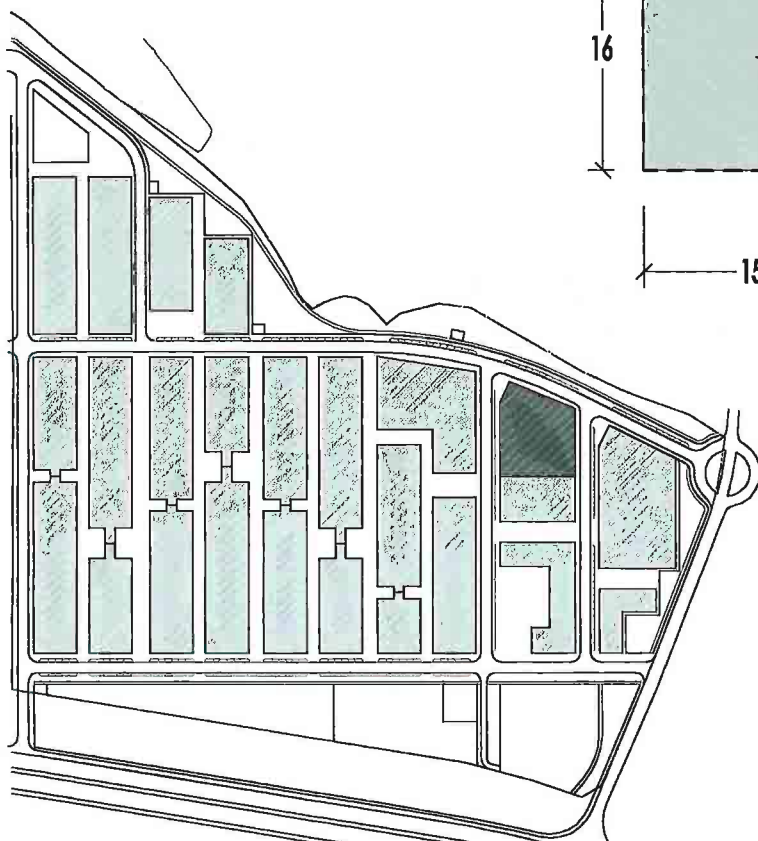
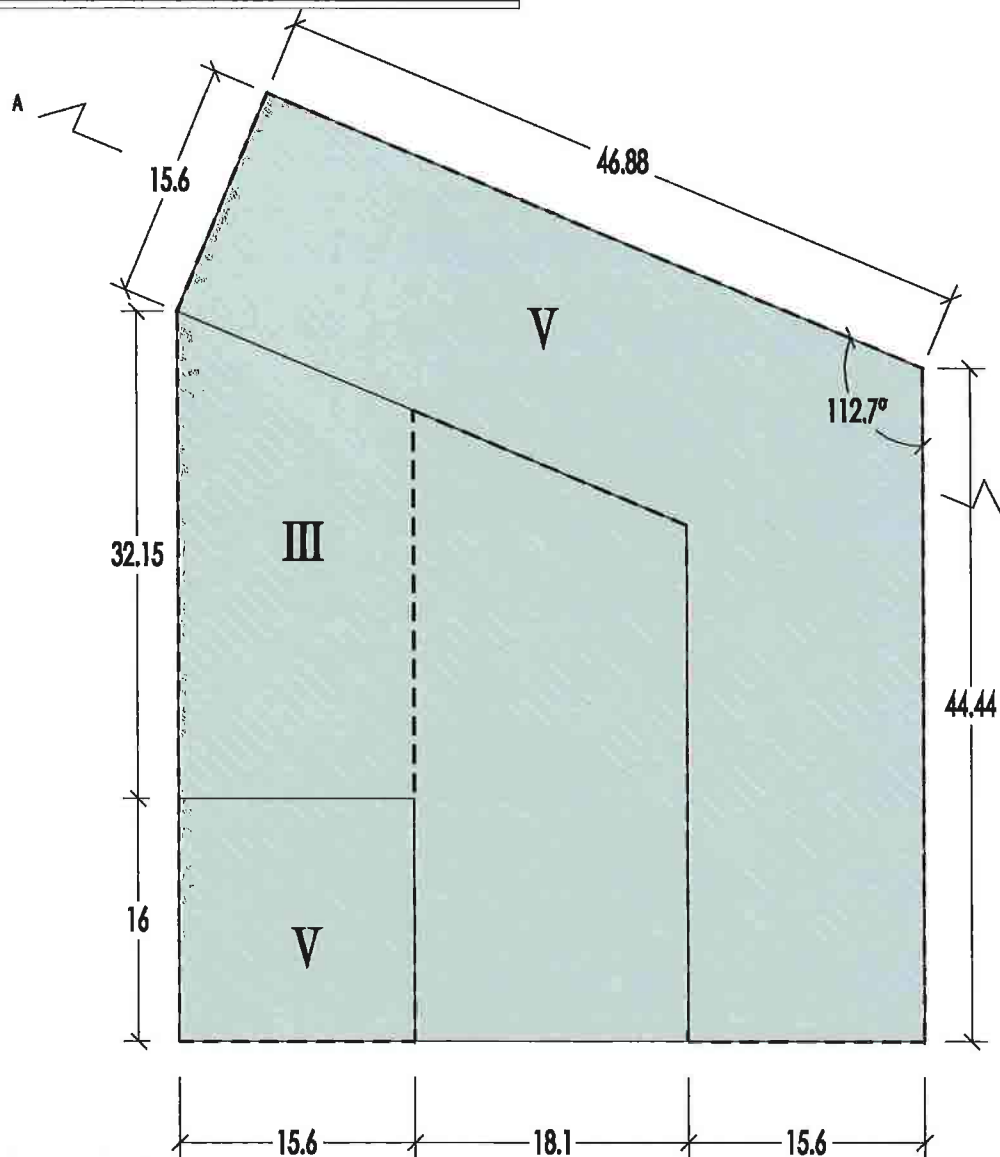
SECCIÓN ORIENTATIVA A

 PARCELA
 ÁREA DE MOVIMIENTO
 SUPERFICIE OCUPADA
 planta sótano 100%
 planta baja y alzadas 85%

 N
 SUP TOTAL- 2.647 m²

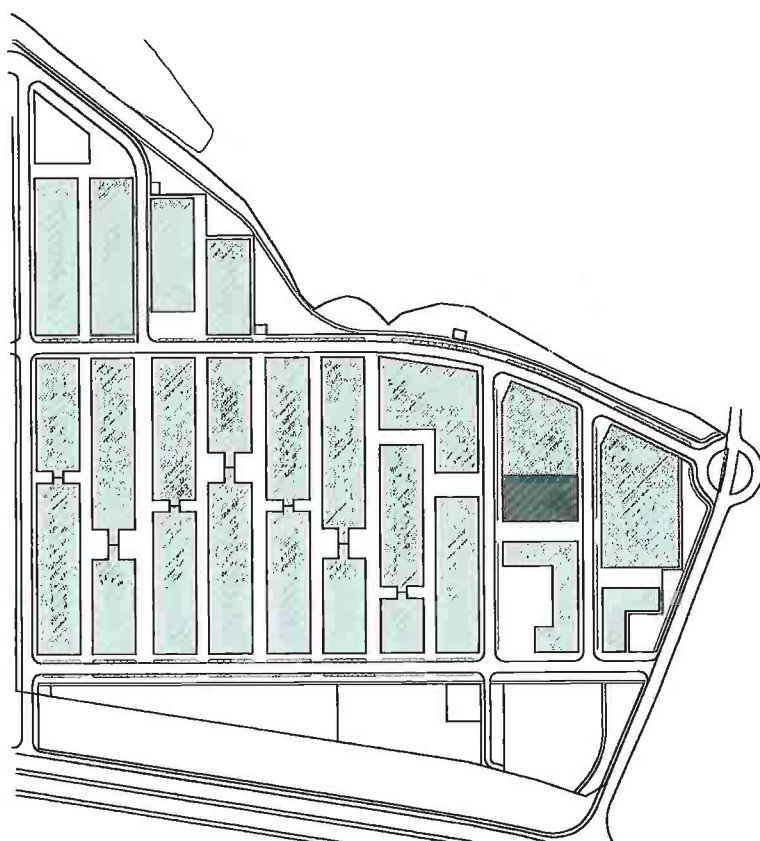
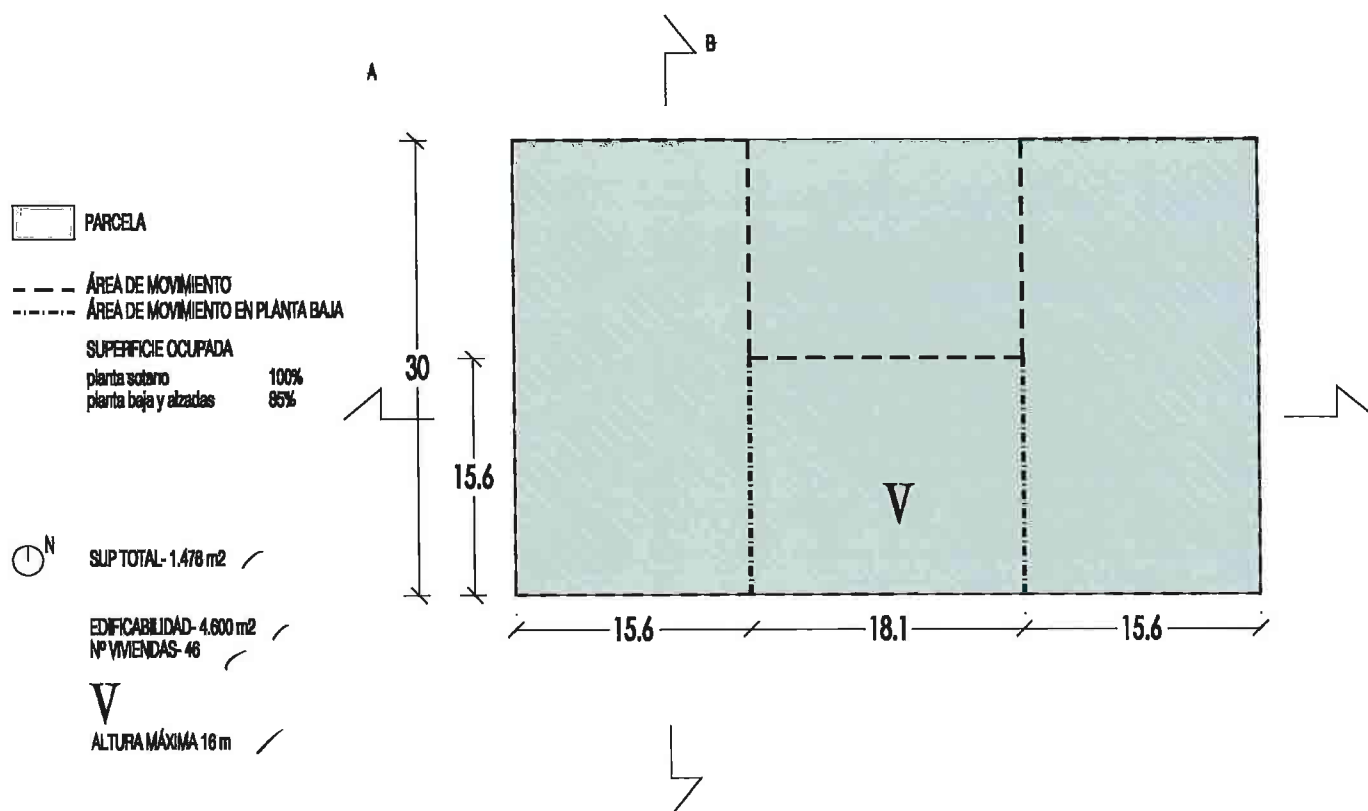
EDIFICABILIDAD- 6.764 m²
 Nº VIVIENDAS- 68

III/V
 ALTURA MÁXIMA 10/16 m



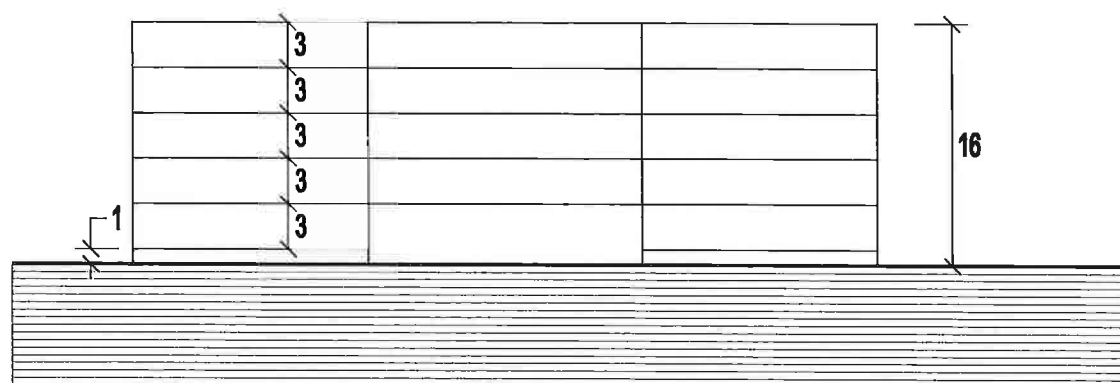
FICHAS URBANÍSTICAS
 E: 1/500

E1

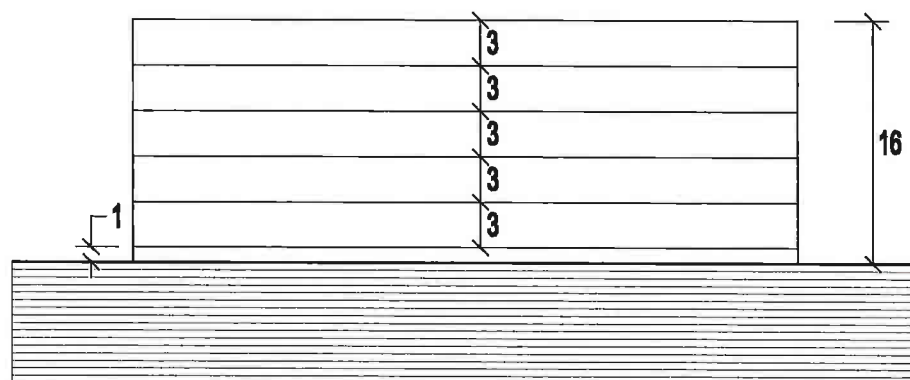


FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

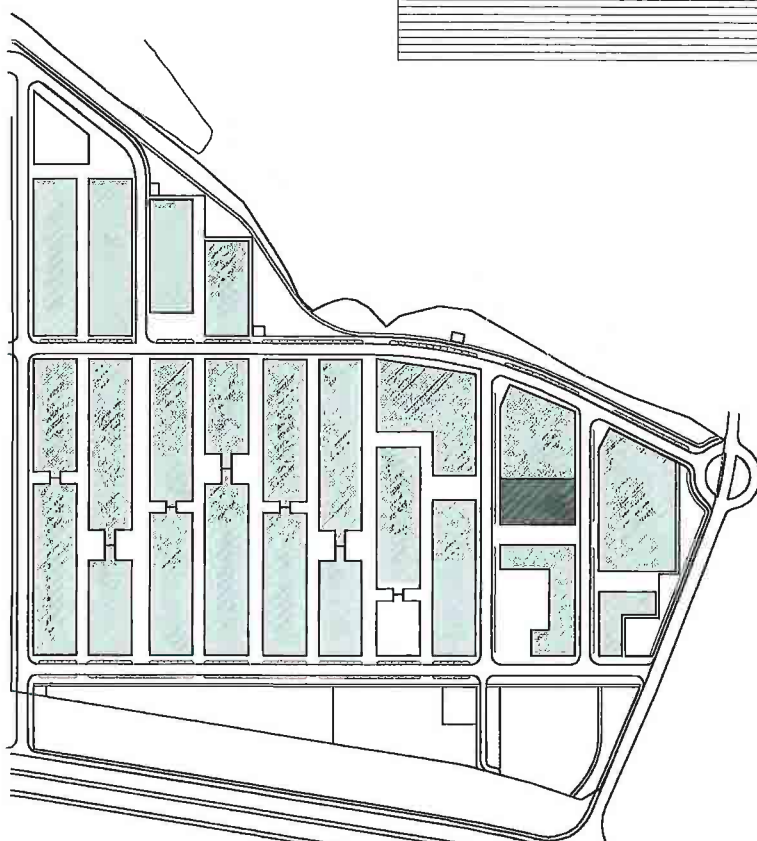
E2



SECCIÓN ORIENTATIVA A



SECCIÓN ORIENTATIVA B



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

E2



PARCELA



ÁREA DE MOVIMIENTO

ÁREA DE MOVIMIENTO EN PLANTA BAJA

SUPERFICIE OCUPADA

 planta sótano 100%
 planta baja y alzadas 65%
N
SUP TOTAL - 4.284 m²
 EDIFICABILIDAD - 12.400 m²
 Nº VIVIENDAS - 124

III/V

ALTURA MÁXIMA 10/16 m

34.39

46.01

15.6

15.6

49.2

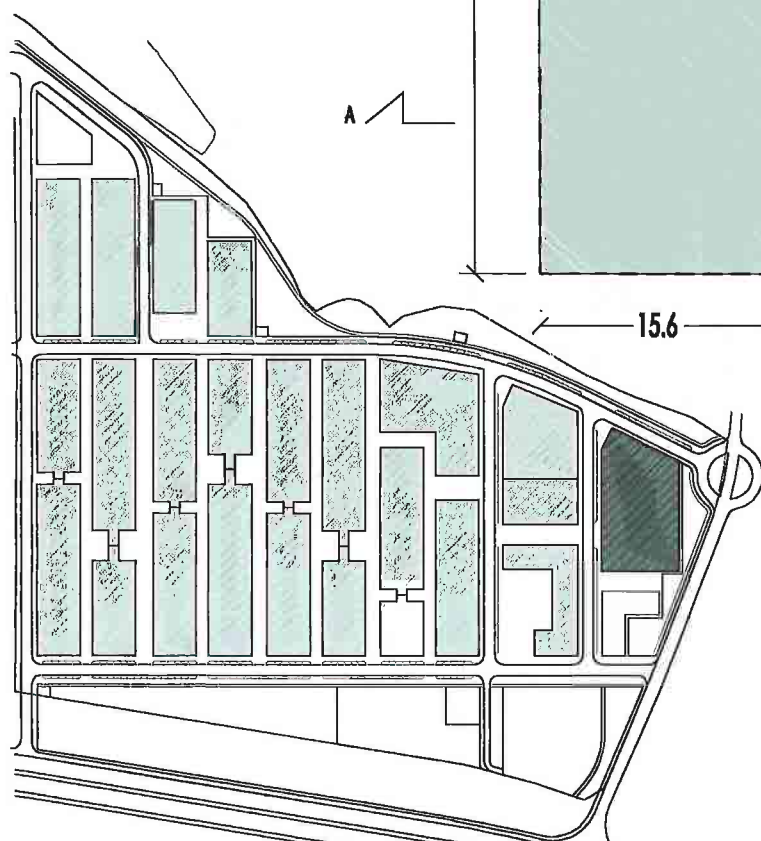
56.86

15.6

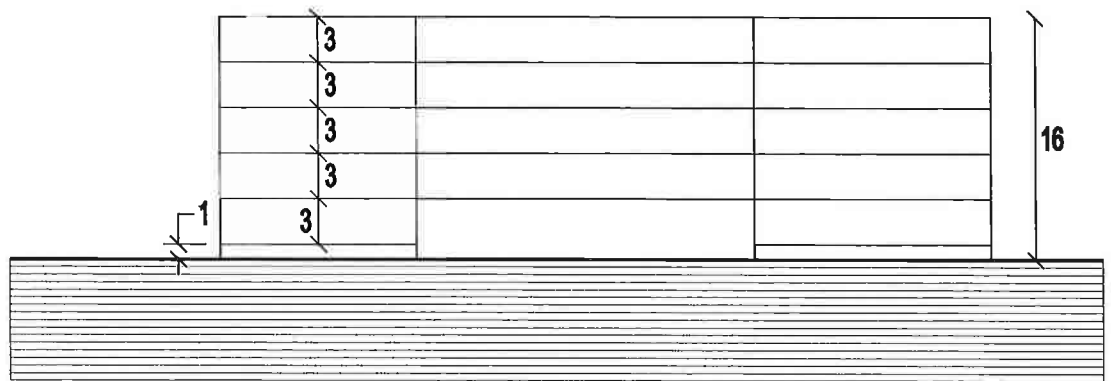
15.6

19.8

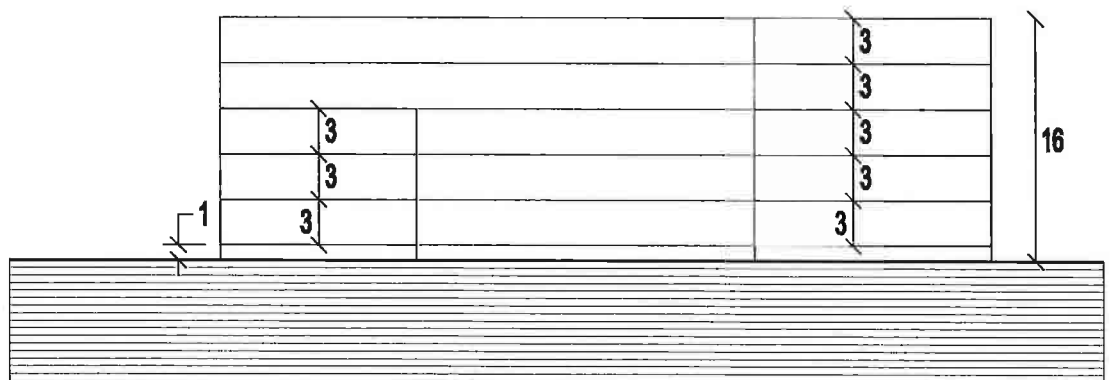
15.6


 FICHAS URBANÍSTICAS
 E: 1/500

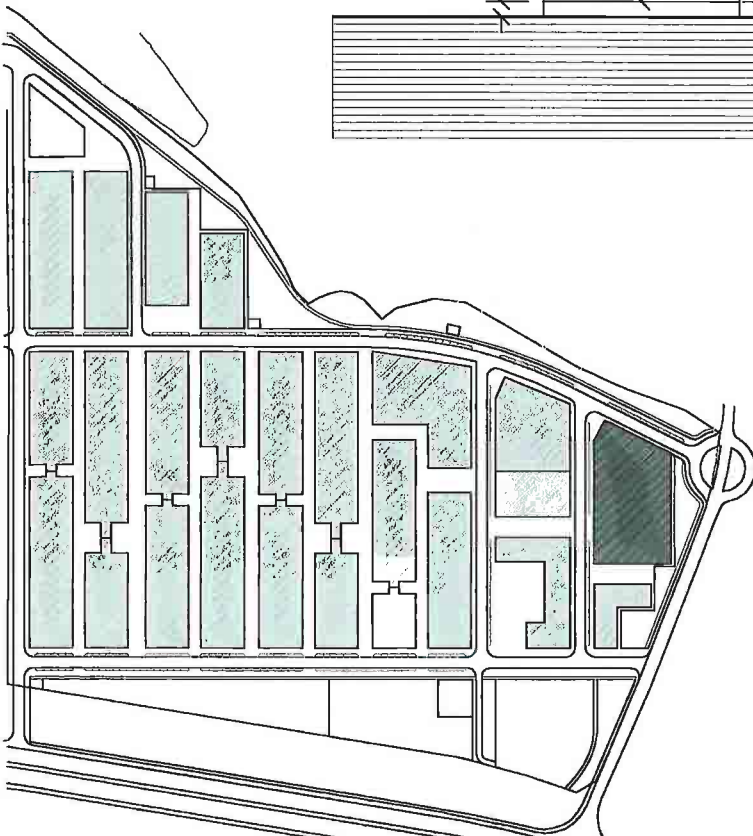
E3



SECCIÓN ORIENTATIVA A

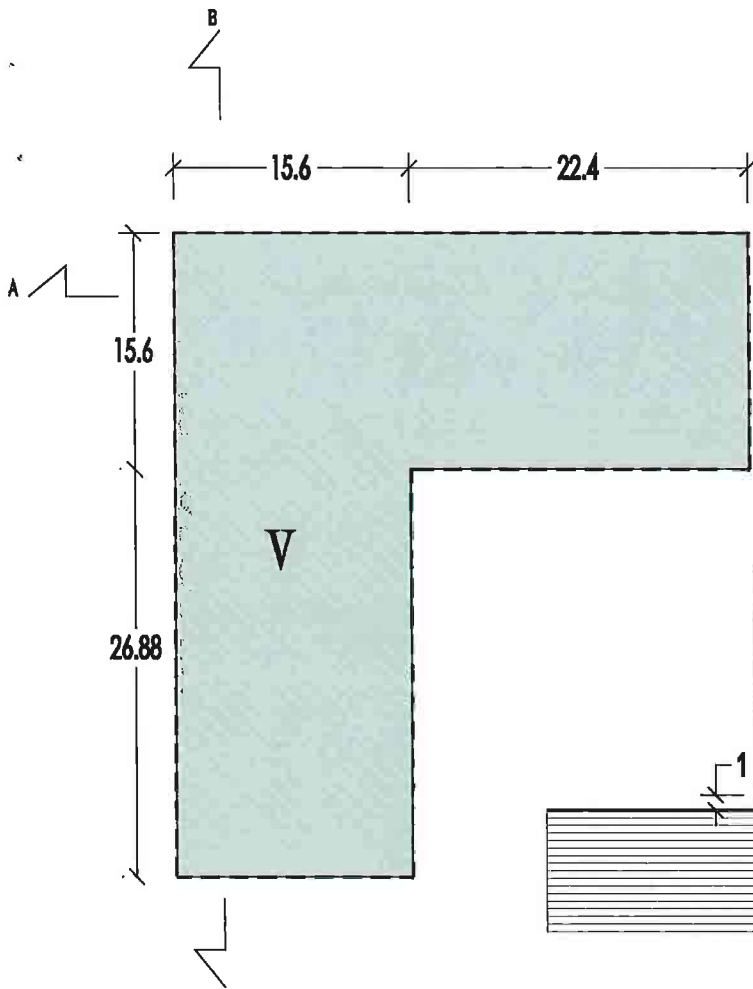


SECCIÓN ORIENTATIVA B



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

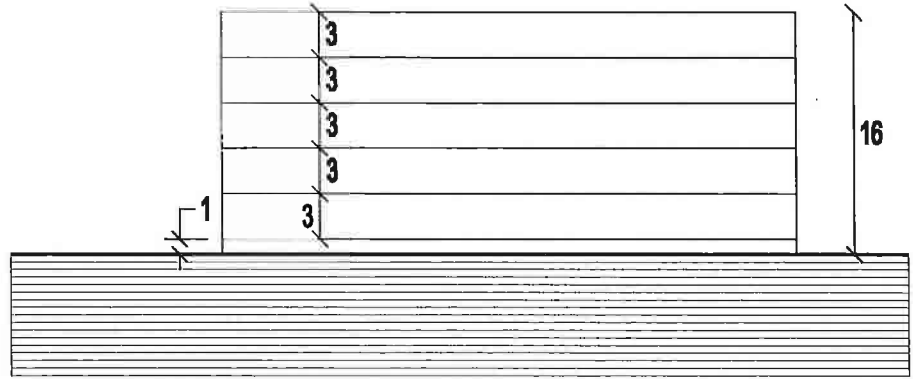
E3



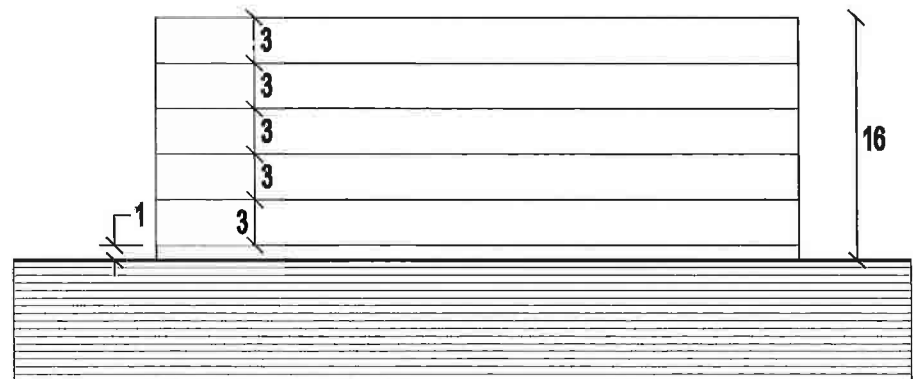
⊙^N SUP TOTAL- 1.012 m² ✓

EDIFICABILIDAD- 4.260 m² ✓
Nº VIVIENDAS- 42 ✓

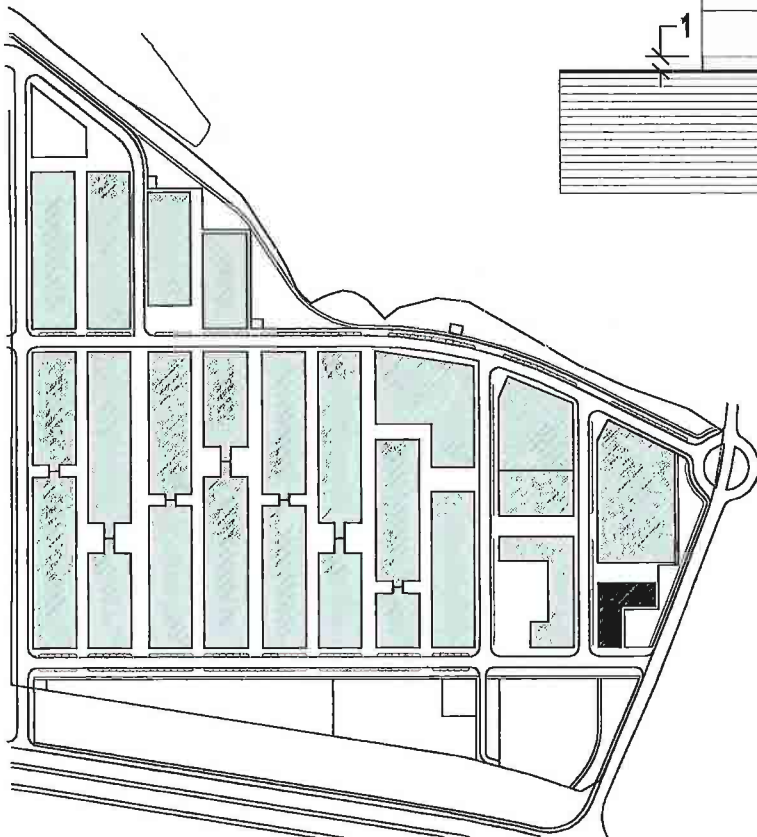
V
ALTURA MÁXIMA 16 m ✓



SECCIÓN ORIENTATIVA A

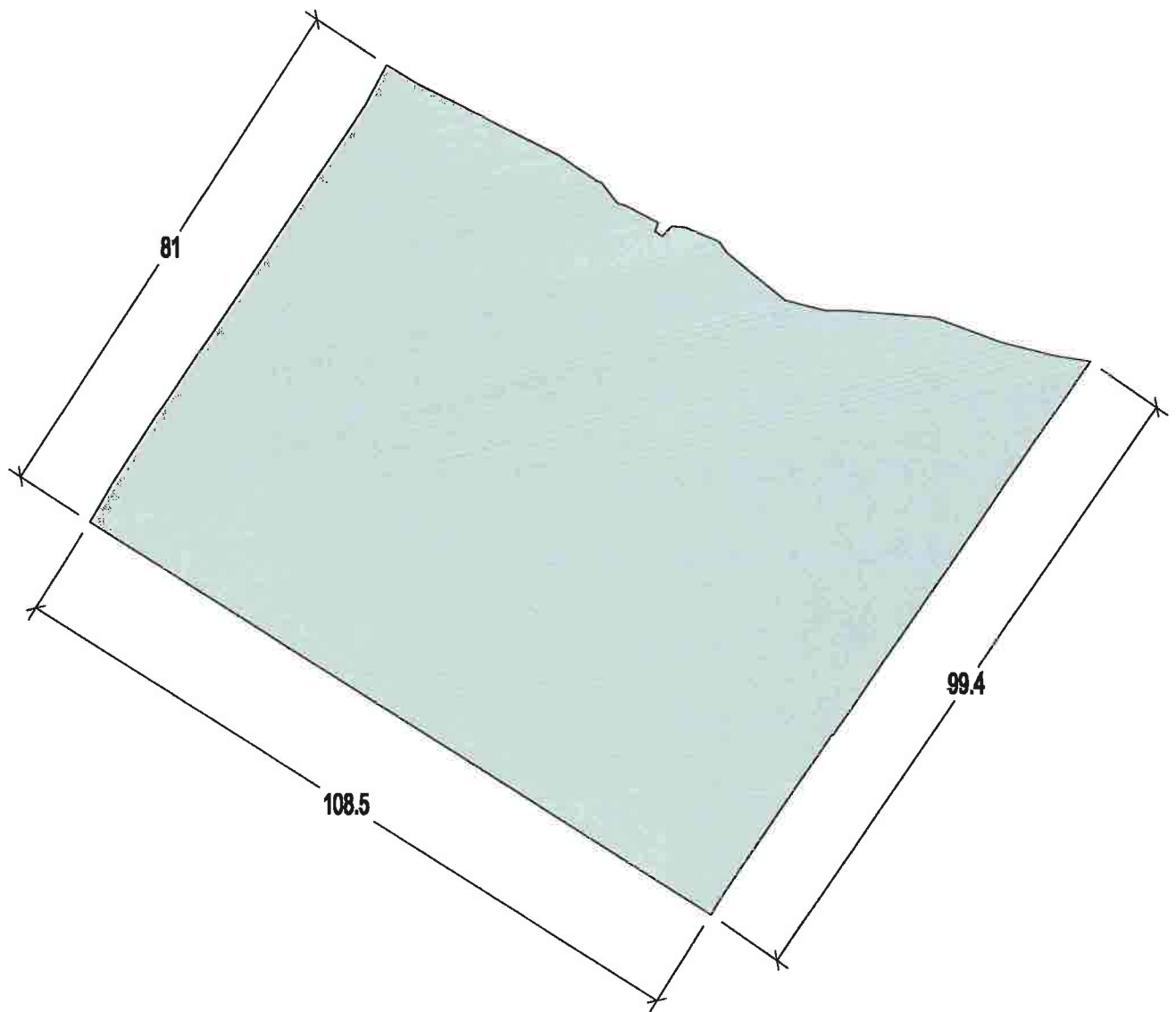


SECCIÓN ORIENTATIVA B



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

E4

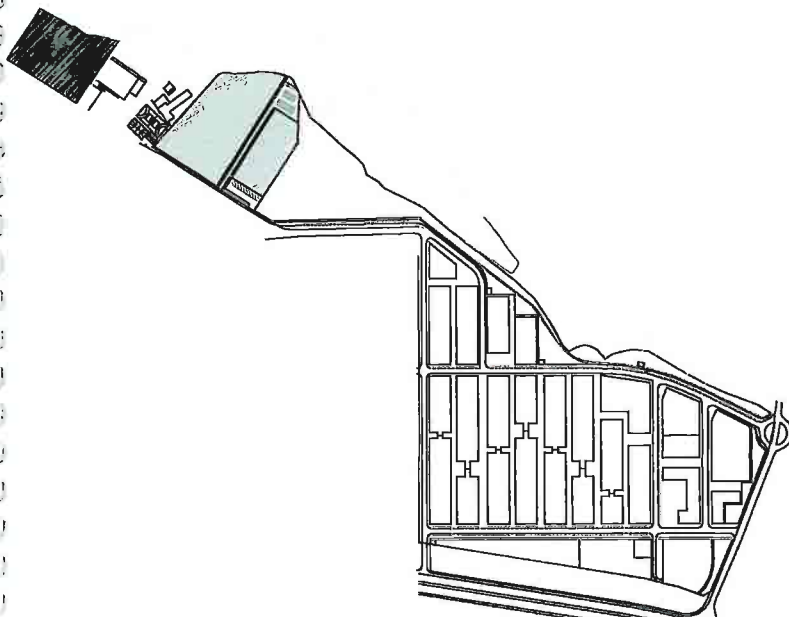


PARCELA



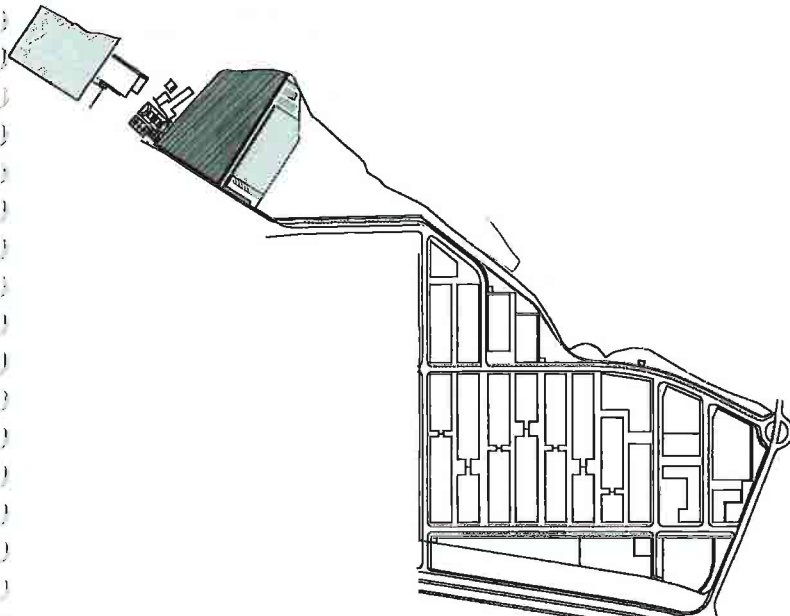
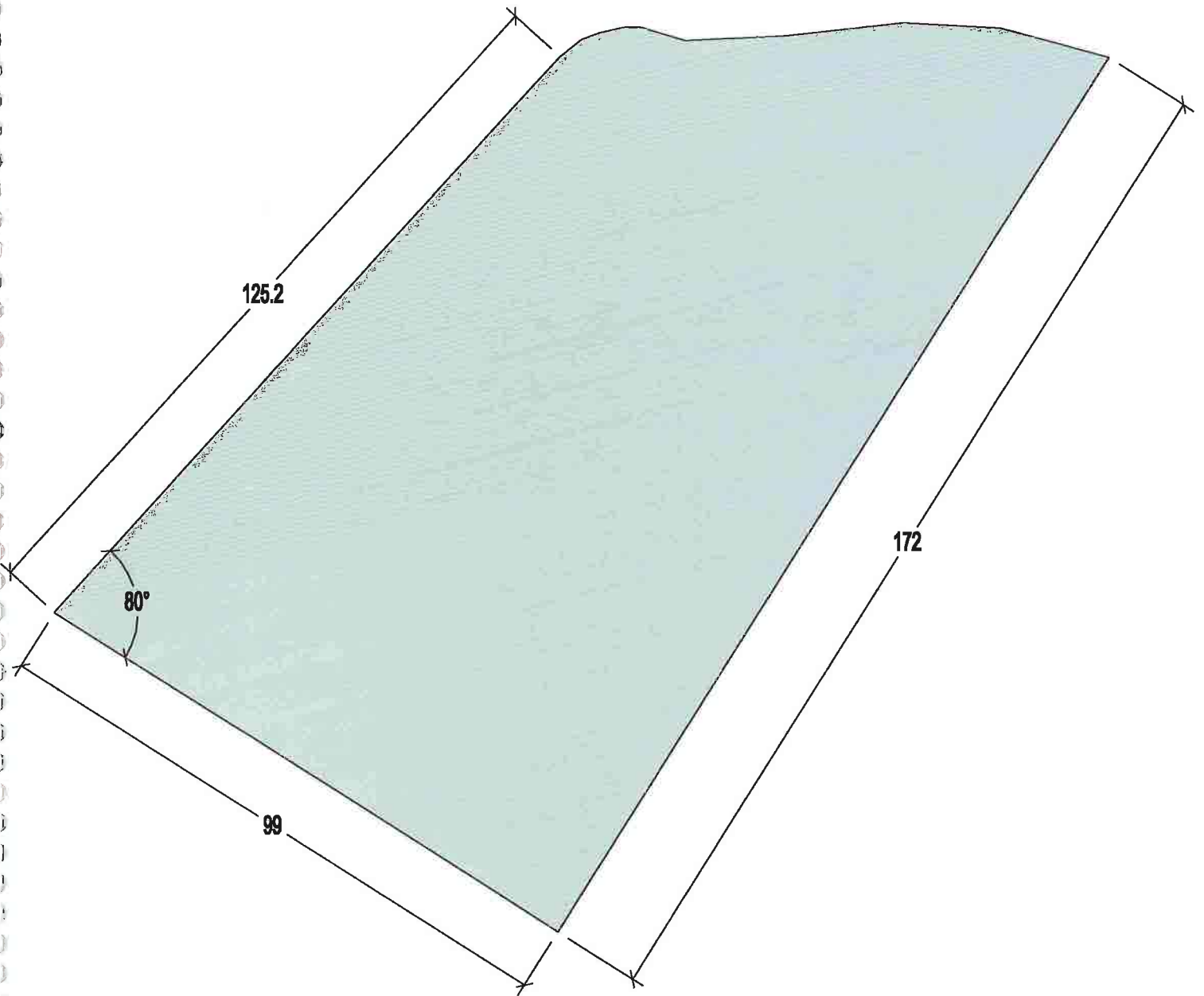
SUP TOTAL- 9.410 m²

EDIFICABILIDAD- 3.555 m²



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/1000

SE1



PARCELA

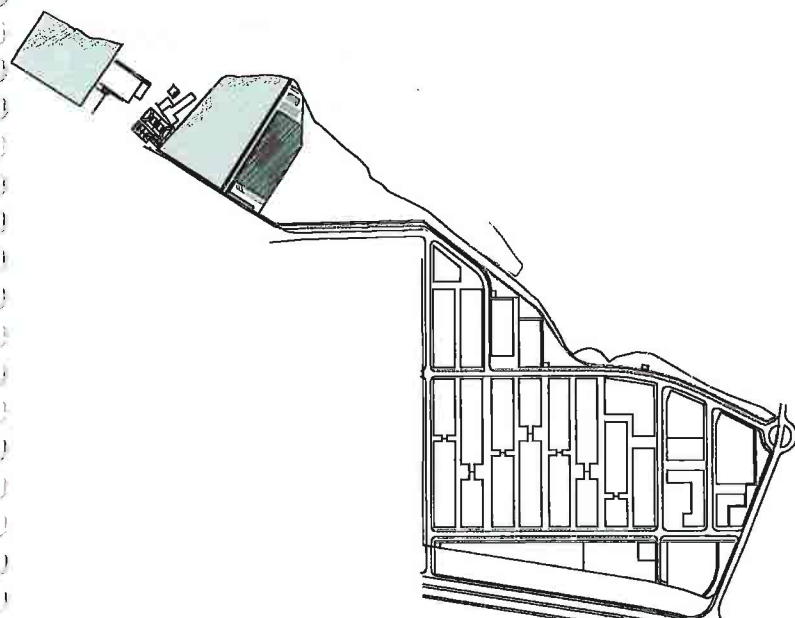
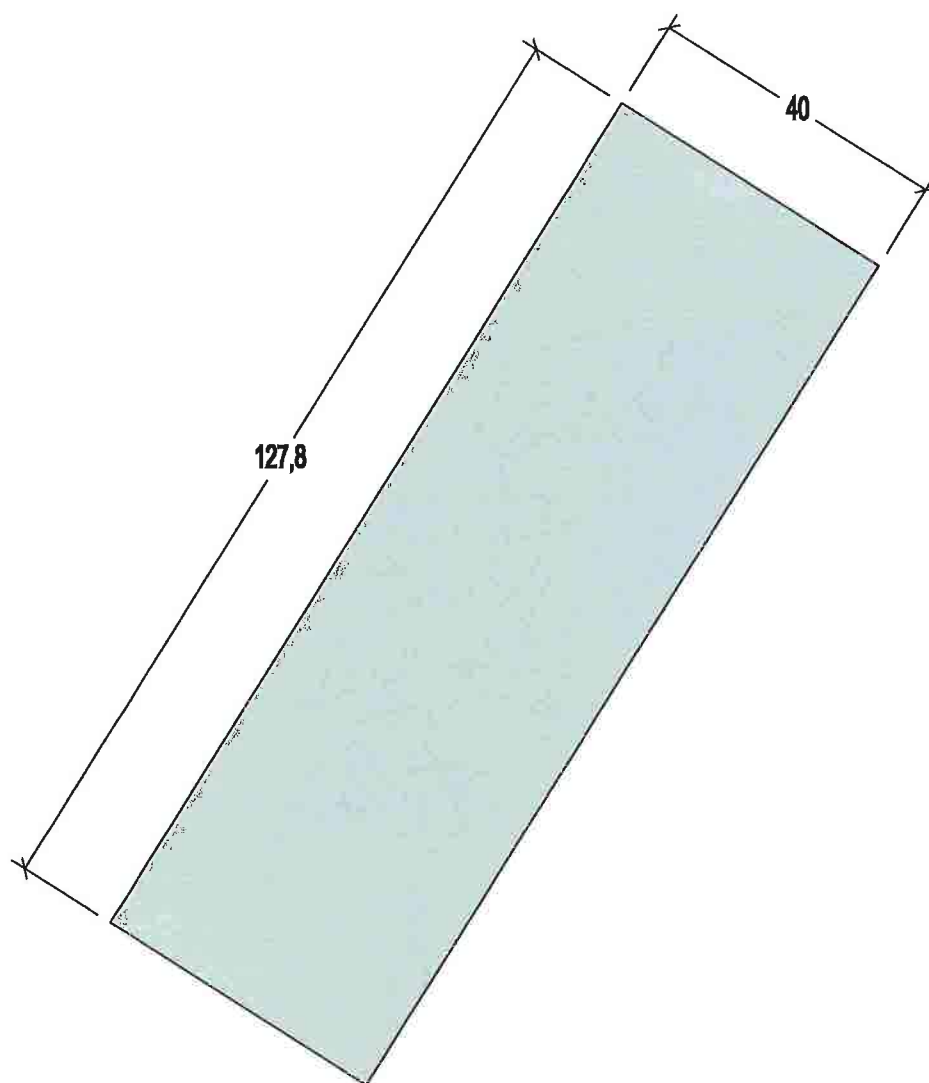


SUP TOTAL- 13.048 m²

EDIFICABILIDAD- 4.929 m²

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/1000

SE2



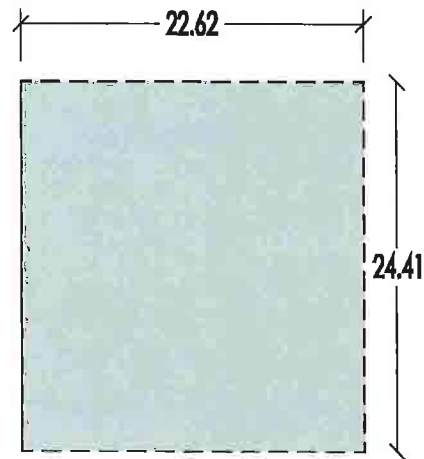
PARCELA

⊙ N SUP TOTAL- 5.112 m²

EDIFICABILIDAD- 1.928 m²

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

SE3

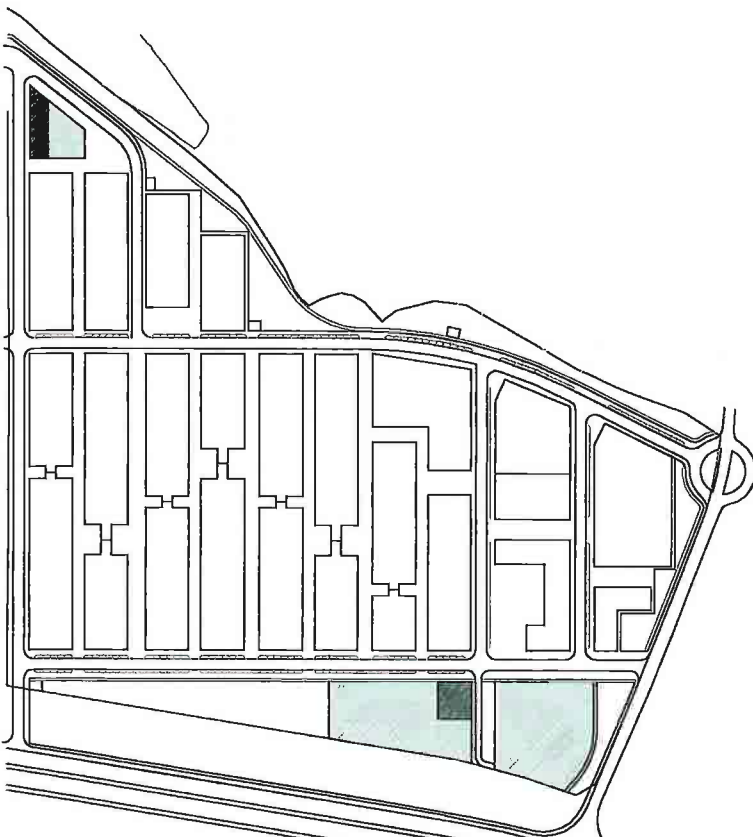


PARCELA
-- -- AREA DE MOVIMIENTO

⌚^N SUP TOTAL- 552 m²

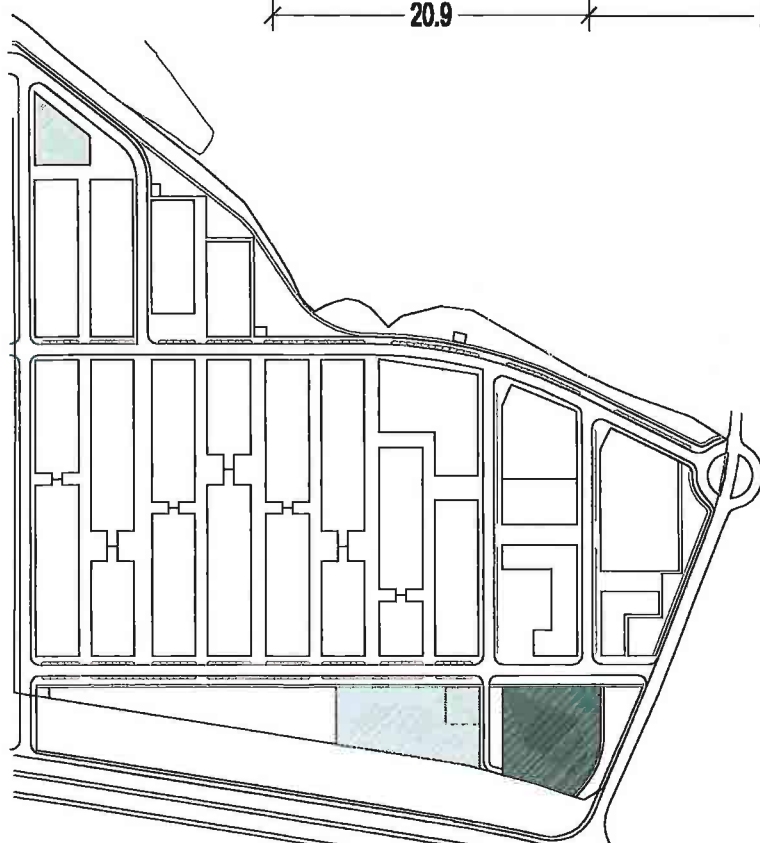
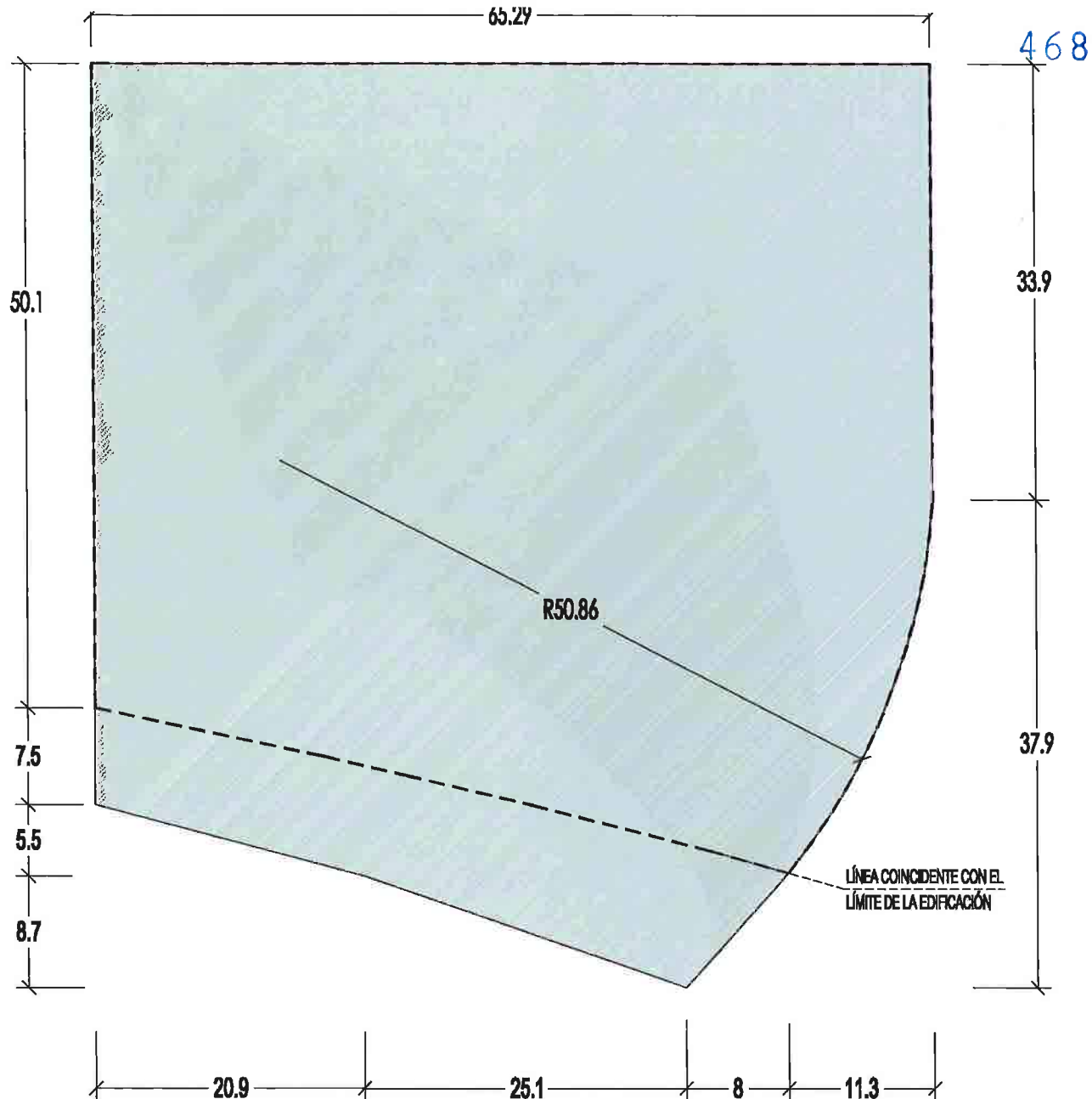
EDIFICABILIDAD- 486,38 m²

II
ALTURA MÁXIMA 7 m



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

F1



PARCELA

ÁREA DE MOVIMIENTO

N

SUP TOTAL - 4.081,10 m²

EDIFICABILIDAD - 2.000 m²

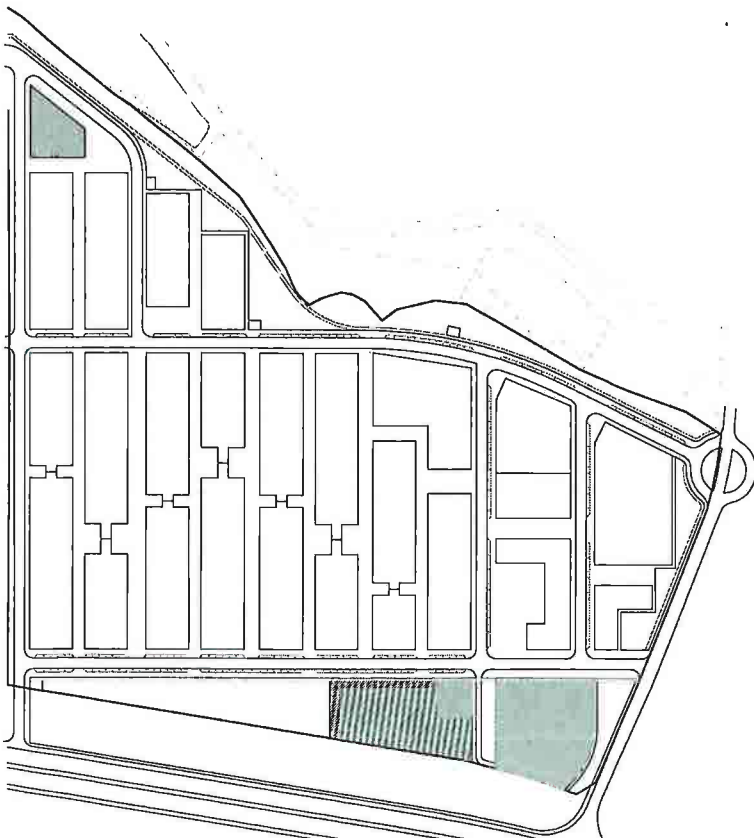
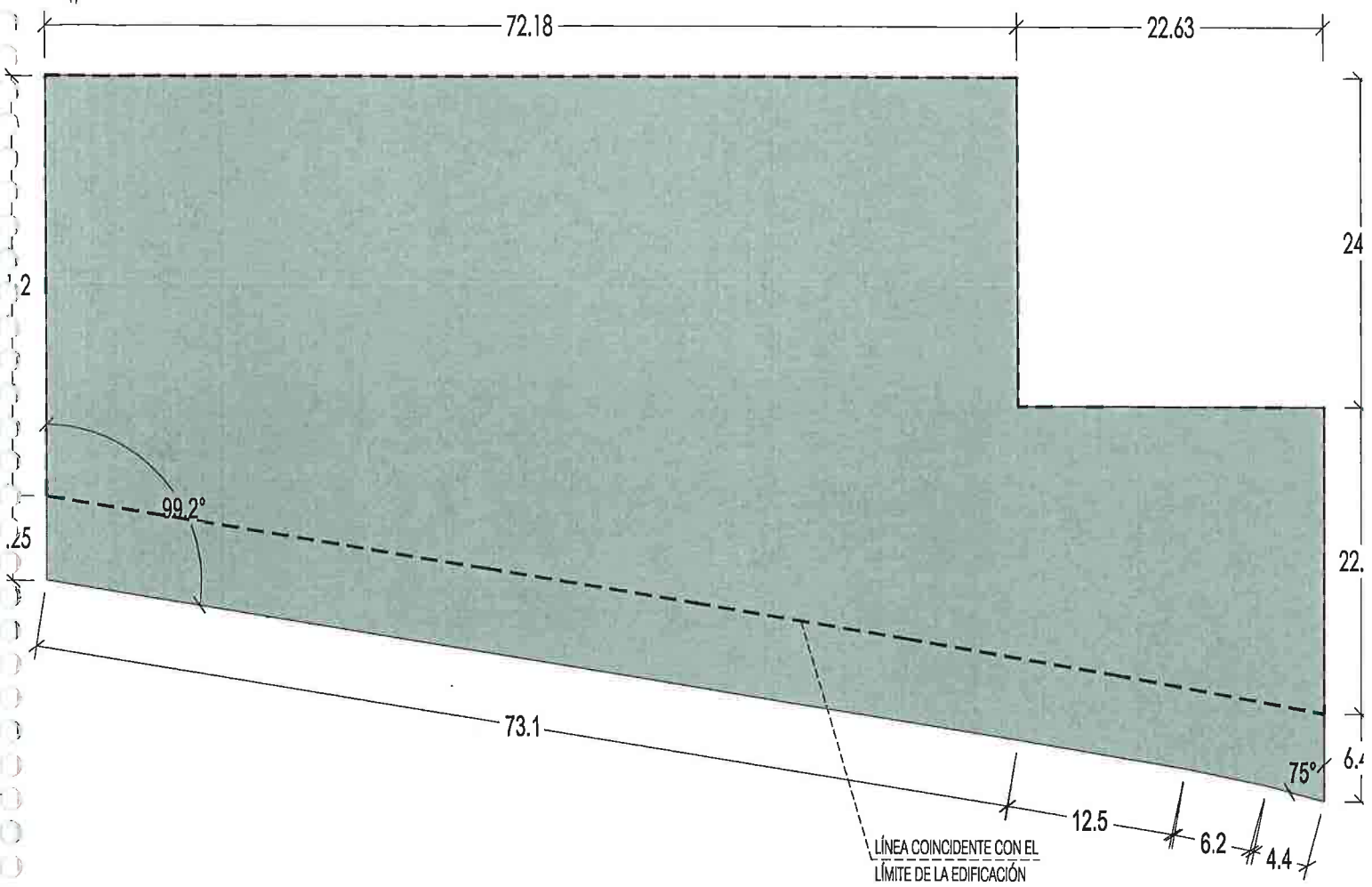
III

ALTURA MÁXIMA 9 m

FICHAS URBANÍSTICAS

E: 1/500

F2



PARCELA

$\odot^N$ SUP TOTAL- 3.730,10 m²

EDIFICABILIDAD- 141,62 m²

II
ALTURA MÁXIMA 7 m

FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/500

G1