

II.- NORMAS URBANISTICAS

II.1. Modificación de las Normas

Las alteraciones contenidas en la presente Modificación Aislada número uno del Plan Parcial del Sector 38/1 y PERI Quinta Julieta se traducen en la redacción modificada de los artículos 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 y 5.5 de las Normas Urbanísticas, según se plasma a continuación:

II.2. Modificación del Artículo 5.1

Artículo 5.1. Zona Residencial Colectiva (redacción actual)

*"2. La ordenación en **manzana abierta** comprende los espacios identificados en los planos PR-1 y PR-5 con las signaturas R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7 y R8, y se regirá por las siguientes reglas:*

.../...

2.3. Las condiciones de aprovechamiento serán las siguientes:

Parcela mínima: la cuarta parte de la superficie de manzana, excluyendo la superficie que se configure como finca procomunal.

Uso principal: vivienda colectiva.

Usos compatibles y complementarios: los establecidos por el Plan General para la zona A-2.

Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.

Fondo edificable: en planta baja tendrá un máximo de 20 metros y en alzadas un máximo de 15 metros. Este último podrá ser rebasado por la implantación de zaguanes y cajas de escalera hasta el límite de 20 metros.

Altura máxima: baja más siete.

Ocupación máxima sobre rasante: en cualquier planta la resultante de los fondos máximos y nunca superior al 75%.

Edificabilidad: la establecida para uso de vivienda y para otros usos en el cuadro incorporado a estas Normas y reflejada en el plano PR-5.

Número de viviendas: el establecido en el cuadro incorporado a estas Normas y reflejado en el plano PR-5.

Calificación: vivienda libre o vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en el cuadro incorporado a estas Normas y reflejado en el plano PR-5.

Porches en planta baja: se permiten en planta baja sin consumir edificabilidad con las determinaciones del Plan General.

La separación entre edificios: la separación mínima entre edificios situados en una misma manzana será la que se derive de la aplicación del artículo 2.3.15 de las Normas del Plan General, referente a vivienda "exterior", y sólo en el caso en que sea necesario aplicar este tipo de condiciones.

Chaflanes: dadas las peculiaridades de la ordenación de las manzanas y la anchura establecida para calles y aceras, no será necesario el establecimiento de chaflanes.

La edificabilidad destinada a vivienda y a otros usos puede intercambiarse cuando el coeficiente de homogeneización sea el mismo.

3. En función del número de orden de cada manzana reseñado en el plano PR-5, sus datos de superficie y aprovechamiento son los siguientes:

Plan Parcial Sector 38/1 + PERI Quinta Julieta								
- Cuadro: NORMAS 1 -								
Residencial Colectiva - Aprovechamiento lucrativo								
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad Residencial	Otros Usos	Nº max. Viviendas	Nº max. Plantas	Ocupación (m ²)	Destino Indicativo	
R1	6.200	13.800	3.000	115	L+VP	8	4.800	QJ
R2	6.400	14.700		147	VP	8	4.800	38/1
R3	6.400	14.700	1.500	147	VP	8	4.800	38/1
R4	6.400	14.100	1.500	141	L	8	4.800	38/1
R5	6.400	14.100	1.500	141	L	8	4.800	38/1
R6	6.400	14.100	1.500	141	L	8	4.800	38/1
R7	6.400	14.100	1.500	141	L	8	4.800	38/1
R8	6.200	14.198	1.500	142	L	8	4.800	38/1
TOTAL	50.800	113.798	12.000	1.115			38.400	

Notas:

L : viviendas Libres

VP : viviendas en régimen de protección

DILIGENCIA.- La realización para hacer constar que el presente Texto Refundido ha sido aprobado con carácter de Confirmitad por acuerdo plenario de fecha 25 ENE 2023

Artículo 5.1. Zona residencial Colectiva (redacción propuesta)

2. La ordenación en **manzana abierta** comprende los espacios identificados en los planos PR-1 y PR-5 con las signaturas R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7 y R8, y se regirá por las siguientes reglas:

.../...

2.3. Las condiciones de aprovechamiento serán las siguientes:

Parcela mínima: la cuarta parte de la superficie de manzana, excluyendo la superficie que se configure como finca procomunal.

Uso principal: vivienda colectiva.

Usos compatibles y complementarios: los establecidos por el Plan General para la zona A-2.

Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.

Fondo edificable: en planta baja tendrá un máximo de 20 metros y en alzadas un máximo de 15 metros. Este último podrá ser rebasado por la implantación de aleros y voladizos hasta un máximo de 1,20 metros y por zaguanes y cajas de escalera hasta el límite de 20 metros.

Los voladizos en cualquier posición, tanto interiores como exteriores, no serán superiores a 1,20 metros y tendrán la misma consideración y limitaciones que las existentes para los viales públicos establecidas en el artículo 2.2.33 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Altura máxima: baja más siete.

Ocupación máxima: a) En planta baja y alzadas, las resultantes de los fondos máximos y nunca superior al 75%; b) En semisótano, no se rebasará el fondo de planta baja; y c) En sótano, el fondo máximo será de 30 metros desde las alineaciones exteriores de la manzana, siempre y cuando resulte un espacio libre interior equivalente al 10% de la superficie de la parcela.

Edificabilidad: la establecida para uso de vivienda y para otros usos en el cuadro incorporado a estas Normas y reflejada en el plano PR-5.

Número de viviendas: el establecido en el cuadro incorporado a estas Normas y reflejado en el plano PR-5.

Calificación: vivienda libre o vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en el cuadro incorporado a estas Normas y reflejado en el plano PR-5.

Porches en planta baja: se permiten en planta baja sin consumir edificabilidad con las determinaciones del Plan General.

La separación entre edificios: la separación mínima entre edificios situados en una misma manzana será la que se derive de la aplicación del artículo 2.3.15 de las Normas del Plan General, referente a vivienda "exterior", y sólo en el caso en que sea necesario aplicar este tipo de condiciones.

Chaflanes: dadas las peculiaridades de la ordenación de las manzanas y la anchura establecida para calles y aceras, no será necesario el establecimiento de chaflanes.

La edificabilidad destinada a vivienda y a otros usos puede intercambiarse cuando el coeficiente de homogeneización sea el mismo.

3. En función del número de orden de cada manzana reseñado en el plano PR-5, sus datos de superficie y aprovechamiento son los siguientes:

Plan Parcial Sector 38/1 + PERI Quinta Julieta								
- Cuadro: NORMAS 1 -								
Residencial Colectiva - Aprovechamiento lucrativo								
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad Residencial	Otros Usos	Nº max. Viviendas		Nº max. Plantas	Ocupación (m ²)	Destino Indicativo
R1	6.200	13.800	3.000	115	L+VP	8	4.800	QJ
R2	6.400	14.706		147	VP	8	4.800	38/1
R3	6.400	14.723	1.500	147	VP	8	4.800	38/1
R4	6.400	14.100	1.500	141	L	8	4.800	38/1
R5	6.400	14.100	1.500	141	L	8	4.800	38/1
R6	6.400	14.100	1.500	141	L	8	4.800	38/1
R7	6.400	14.100	1.500	141	L	8	4.800	38/1
R8	6.200	14.269	1.518	142	L	8	4.800	38/1
TOTAL	50.800	113.898	12.018	1.115			38.400	

Notas:

L : viviendas Libres

VP : viviendas en régimen de protección

DILIGENCIA.-La realizo para hacer constar que el presente Texto Refundido ha sido aprobado con carácter de acuerdo por acuerdo plenario de fecha 25 ENE 2023

Certifico:

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENIO,



II.3. Modificación del Artículo 5.2

Artículo 5.2. Zona de otros usos-Terciario (redacción actual)

"5. En la manzana T4, planta 2 (altura 9,50 metros) se reforzará el aislamiento acústico de las partes ciegas del muro exterior, y las ventanas enfrentadas al Cuarto Cinturón utilizarán un tipo de acristalamiento que asegure un aislamiento $R=35dB$, conforme a lo establecido en la ordenanza municipal.

Artículo 5.2. Zona de otros usos-Terciario (redacción propuesta)

"5.- La ubicación de las infraestructuras privadas identificadas como SI8 y SI9 en la parcela T4 y SI10 en la parcela T1 podrá modificarse con el proyecto de edificación, garantizando, en todo caso, el servicio que prestan, el acceso de la compañía de distribución y su integración paisajística en la futura edificación o en el cerramiento de la parcela.

Asimismo, para garantizar la puesta en marcha de dichas infraestructuras con la ejecución de las obras de urbanización, la Junta de Compensación gozará, con carácter fiduciario, de la facultad de ceder la propiedad, el uso y explotación a la compañía de distribución sin necesidad de recabar el consentimiento del propietario.

El propietario de las parcelas T1 y T4, en la declaración de obra nueva, dará un tratamiento jurídico adecuado a las infraestructuras. La realización para hacer

constar que el presente Texto Refundido ha

II.4. Modificación del Artículo 5.3

si ha sido aprobado con carácter Conformidad

por acuerdo plenario de fecha 25 ENE 2023

Artículo 5.3. Zona de Servicios de Infraestructuras Privados (redacción actual)

Certifico:

"1. Comprende los terrenos de carácter privado destinados a la instalación de infraestructuras que se identifican en el plano PR-1 y PR-5 con la signatura SIpv. Su superficie total es de 280 m², distribuida en 10 espacios por las exigencias de los servicios".

Fdo.: Luis Jiménez Abad.

Artículo 5.3. Zona de Servicios de Infraestructuras Privados (redacción propuesta)

"1. Comprende los terrenos de carácter privado destinados a la instalación de infraestructuras que se identifican en el plano PR-1 y PR-5 con la signatura SIpv. Su superficie total es de 84 m², distribuida en tres espacios por las exigencias de los servicios.

Asimismo, forman parte de esta zonificación cuatro espacios con la misma identificación que se localizan por razones de diseño y técnicas dentro del sistema general corredor verde.

.../...

3. Las parcelas de Servicios de Infraestructuras Privados serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Zaragoza en el proyecto de reparcelación del ámbito,

con objeto de que éste posteriormente ceda su uso a la compañía de distribución eléctrica."

II.5. Modificación del Artículo 5.4

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

"2. Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

Usos: los establecidos en las Normas del Plan General.

Edificabilidad: se permiten edificaciones adecuadas a su naturaleza, con las condiciones de edificabilidad establecidas en el artículo 8.2.7 de las Normas del Plan General: 0,10 m²/m² cuando la parcela sea inferior a 2,5 ha y 0,05 m²/m² cuando la parcela sea superior a 2,5 ha.

Retranqueos: mínimo 5 metros.

Ocupación máxima: 5%.

Otras condiciones: el ajardinamiento global será superior al 50% de la superficie del sistema con una plantación de, al menos, un árbol cada 30 m²."

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

"2. Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

Usos: los establecidos en las Normas del Plan General.

Edificabilidad: se permiten edificaciones adecuadas a su naturaleza, con las condiciones de edificabilidad establecidas en el artículo 8.2.7 de las Normas del Plan General.

Retranqueos: no se establecen.

Ocupación máxima: 5%.

Otras condiciones: el ajardinamiento global será superior al 50% de la superficie del sistema con una plantación de, al menos, un árbol cada 30 m²."

II.6. Modificación del Artículo 5.5

Artículo 5.5. Zona de Equipamiento Deportivo (redacción actual)

"2. Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

Uso principal: los reseñados en el apartado anterior.

Usos compatibles: los de equipamiento cultural, asociativo y salas de reunión.

Edificabilidad: 0,75 m²/m².

Retranqueos: mínimo 5 metros.

Ocupación máxima sobre rasante: 50%.

Altura máxima: baja más tres.

Estacionamientos una plaza cada 100 m²."

Artículo 5.5. Zona de Equipamiento Deportivo (redacción propuesta)

"2. Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

Uso principal: los reseñados en el apartado anterior.

Usos compatibles: los de equipamiento cultural, asociativo y salas de reunión.

Edificabilidad: 0,75 m²/m².

Retranqueos: no se establecen.

Ocupación máxima sobre rasante: 50%.

Altura máxima: baja más tres.

Estacionamientos una plaza cada 100 m²."

En esta parcela ED, planta 2 (altura 9,50 metros) se reforzará el aislamiento acústico de las partes ciegas del muro exterior, y las ventanas enfrentadas al Cuarto Cinturón utilizarán un tipo de acristalamiento que asegure un aislamiento R=35dB, conforme a lo establecido en la ordenanza municipal.

DILIGENCIA.-La realizo para hacer
constar que el presente Texto Refundido ha
sido aprobado con carácter Compromisor
por acuerdo plenario de fecha 25 ENE 2023

..... Certifico:

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,

Fdo. Luis Jiménez Abad,

